

Vibes gate 13C



Velkommen til

Vibes gate 13C



Salgsoppgaven produsert 21. august 2025

Majorstuen

Lys og tilbaketrukket 3r toppleilighet o/2 plan m/vestvendt balkong og peis - Rolig indre bakgård - Ingen dokumentavgift

Prisantydning	6 400 000,-
Fellesgjeld	89 098,-
Omkostninger	9 563,-
Totalpris	6 498 661,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 330,-
BRA-i	55 kvm
Totalt BRA	64 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1898

Ansvarlig megler	Fredrik Buer Moe
Telefon	408 81 458
E-post	f.moe@nordvikbolig.no

Megler	Karoline Lillebøe Kling Frostad
Telefon	974 05 045
E-post	k.frostad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Vibes gate 13C – en lys og romslig 3r toppleilighet med rolig beliggenhet i indre gård. Leiligheten går over to plan og har flotte originale detaljer som stukkatur og god takhøyde, noe som gir en luftig og klassisk atmosfære. Fra stuen har man utgang til en hyggelig nordvestvendt balkong og hyggelig utsyn mot bakgård.

Beliggenheten er svært ettertraktet – her bor man kun et stenkast unna Bogstadveien med sitt brede utvalg av butikker, restauranter og servicetilbud, samtidig som boligen ligger rolig og tilbaketrukket med tilgang til en idyllisk bakgård.

Innhold:

- 4 etg: Stue, soverom, bad og entré
- Loftsetasje: Kjøkken og soverom

- Høydepunkter:
- Innholdsrik o/2 plan
- God takhøyde i 4 etg.
- Hyggelig peisovn
- Ingen dokavgift
- Solrik balkong
- Flott stukkatur
- Indre gård uten trafikkstøy

Arealer og innhold

BRA-i:	55 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	64 kvm
TBA:	4 kvm

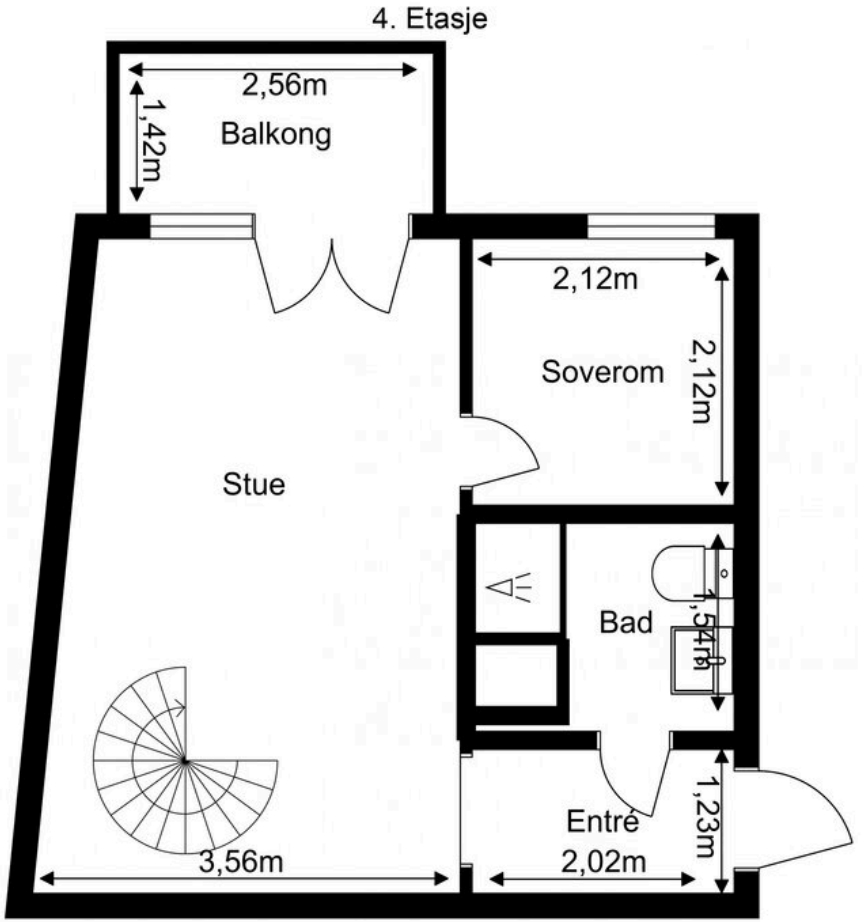
Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 29 kvm.
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 31 kvm.
TBA: 4 kvm.

5. etasje:
BRA-i: 26 kvm.
Total BRA: 26 kvm.

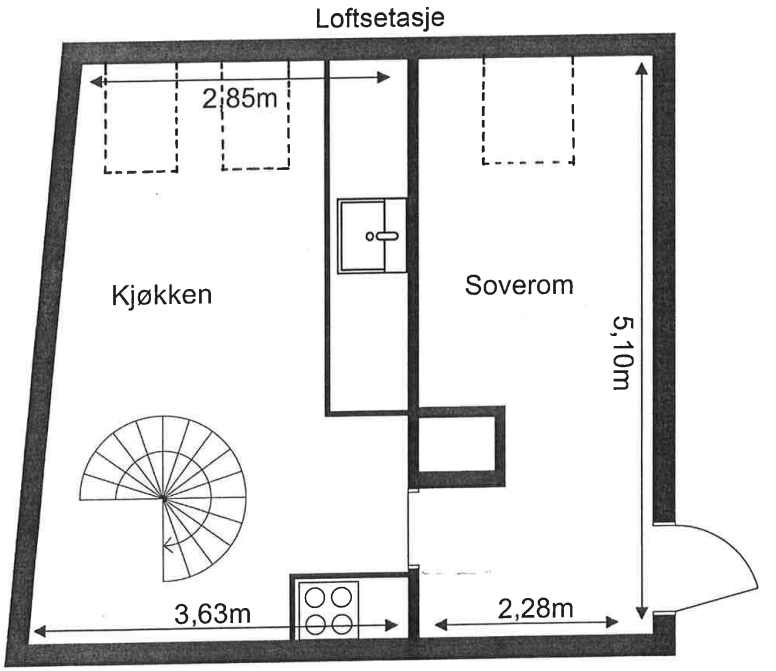
6. etasje:
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 7 kvm.

Vibes gate 13 C



Forklaring av bilde/rommet

Vibes gate 13 C



Forklaring av bilde/rommet




















HENDRICK
















Africano













Informasjon

Vibes gate 13C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0438/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Vibes gate 13C, 0356 OSLO
Gnr 214, bnr 414 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 11 i Vibesg 13 Borettslaget, org.nr. 953460459

Selger
Mette Helene Gregersen Nortvedt

Kjøpesum og omkostninger
6 400 000,- (Prisantydning)
89 098,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 489 098,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 213,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 563,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 863,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 498 661,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 507 961,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 64 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 29 kvm.
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 31 kvm.
TBA: 4 kvm.

5. etasje:
BRA-i: 26 kvm.
Total BRA: 26 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 7 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
4. Etasje:
Bad, entré, soverom og stue.
Utgang fra stue til balkong målt til ca. 3,6 m^2.

Loftsetasje:
Kjøkken og soverom.

Leiligheten disponerer to boder på loftet, en målt til ca. 4,90 m^2 og bod to målt til gulvareal ca. 3,78 m^2.

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med laser avstandsmåler med nøyaktighet +/- 1mm. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik

Solforhold
Ettermiddagssol avhengig av årstid.

Innhold
Primærrom:
4. etasje: Stue, soverom, bad, entre.
Loftsetasje: Kjøkken, soverom.

Standard
Stue: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn. Trapp og utgang til balkong.

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

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, naturlig avtrekk, servant og wc.

Entre: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap.

Loft:

Kjøkken: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekovn.

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

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man

parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Klosett , servantskap, speilskap og dusjvegg er skiftet.

- 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny feieluke er montert og godkjent av Oslo brannvesen. FVT Mur AS.

- 3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Evt. utvendige arbeider utføres i regi av borettslaget.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrikerˆn Madsen AS. Arbeider utført 8.12.16 Ny stikkontakt for steketopp og ovn med komfyrvakt. Nye jordfeilautomater på alle sikringskurser. Ny termostat til baderomsgulv. Ny leddarmatur under overskap på kjøkken, div.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen ekstern kontroll. Sluttkontroll utført iht. forskrifter for lavspenningsanlegg av elektrikerfirmaet Madsen.

- 6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad i 4.etasje og utvidelse av

leilighet på del av loft med innvendig trapp.
Ferdigattest gitt 28.11.1991 Nye balkonger i eiendommen. Ferdigattest gitt 30.11.2018 Ventilasjonskanaler i eiendommen.
Ferdigattest 8.11.2018.

- 9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Løpende vedlikeholdsarbeid utvendig og innvendig oppussing av trappeoppganger og vinduer er utført i regi av borettslaget.

- 10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke aktuelt for leilighet over tredje etasjeplan.

- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere salgsoppgave og takst i 2011.

Bygningssakkyndig

Niklas Lorentzen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Leilighet er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et valmtak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong, terrasse, platting: Oppsummering
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.
Enkelte terrassebord er slitene og har behov for utskiftning.
Anbefalte tiltak:
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Utskiftning/vedlikehold av terrassebord anbefales.

- Vinduer og dører: Oppsummering
Vinduer er over 20 år gamle og har passert halvparten av forventet levetid. TG2 er satt grunnet alder, økt risiko for punktering og redusert isoleringsevne. Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke under befaring, og enkelte skader kan være skjult. Vinduer må derfor påregnes utskiftet innen rimelig tid.
Anbefalte tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Vannledninger: Oppsummering
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Anbefalte tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Varmtvannsbereder: Oppsummering
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Anbefalte tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

- Ventilasjon: Oppsummering
Boligen har kun naturlig avtrekk.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.
Anbefalte tiltak:
Det kan være egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres.

- Våtrom: Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:
Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Oppsummering av ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Anbefalte tiltak ventilasjon:
Det kan være egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Etasjeskille og gulv på grunn: Oppsummering
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i
standardens krav til godkjente måleavvik.
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.
Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000.

- Trapp: Oppsummering
Det er ikke montert rekkverk.
Anbefalte tiltak:
Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- 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.

Innbo og løsøre

Vaskemaskin, oppvaskmaskin, AEG komfyr og platetopp samt kjøl/frys skap medfølger ved kjøp av leiligheten og blir ikke fjernet av selger.

Hvitevarene er i god stand men selger fraskriver seg ansvar for evt. skjulte feil og mangler.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med nye, app-styrte panelovner fra MILLS i stue og kjøkken, samt peisovn i stuen. På soverommene er det også panelovner.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at eiers årlige strømforbruk har ligget på 8000-12000 kwt avhengig av bruk/oppvarmingsbehov.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 330,- pr. mnd.
Inkluderer: Dugnadsbidrag 100,-
Kabel-TV og Bredbånd 589,-
Felleskostnader 2 871,-
Renter og avdrag 457,-
Avdrag særfordelt lån 143,-
Renter særfordelt lån 170,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 646 970,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 587 881,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en

prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

- Borettslaget Vibesgate 13 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 953460459. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 32 boligenheter og 1 andre enheter.
-Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt.
- Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.
- Borettslaget Vibesgate 13 har avtale med renholdstjeneste med Ren Service AS. Avtalen gjelder vask av trapper i oppgangene hver 14. dag.
- Borettslaget Vibes gate 13 har en avtale med GlobalConnect om bredbånd. Kostnaden for bredbånd er inkludert i felleskostnadene. Eventuelle tilleggstjenester, som for eksempel abonnement på RiksTV, betales av den enkelte eier selv, men kan bestilles til rabatterte priser gjennom GlobalConnect.

Rehabilitering og større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:
2024 Oppgradering av røykvarsleranlegg.
2023 P.t. kun løpende vedlikehold.
2022 Arbeidet med å male oppgangene ble avsluttet. Byttet to strømkurser, nå med jordfeilbrytere.
2021 Bytte lys i inngangsportalene. Oppussing av oppganger: male trapper og flater.
2020 Oppgradering av lysarmaturer i loft og kjeller.
2019 Isolering og drenering grunnmur, samt nytt asfaltdekke i lille gårdsrom, senke sluk, og legge heller for plass til sykkelstativer i store gårdsrom.
2018 Ferdig med luftekanaler i boder i oppgang A – B – G og E. Lukket pålegg fra Oslo kommune Vann- og avløpsetaten, bytte av avløpsrør fra gården til rør i gaten.
2017 Vår 2017, rehabilitering av murpuss + maling av nedre del av fasaden mot gaten, gårdsrommene, begge portalene + langgangen ved oppg. D, minus fasade fra oppg. E – F. Samt å gjenåpne ventilasjonskanal i boder i oppg. F.
2014 Rehabilitering av pipeløp. Ferdigstilt i mars 2015.
2013 Arbeidene med brannsikring av gården i henhold til «Brannteknisk tilstandsanalyse» fra 2010 er ferdigstilt. Arbeidet som ble utført i styreåret er; Branntetting, isolering, maling med brannhemmende maling, montert brannhemmende plater på innsiden av trefyllingsdører boder i oppgangene, maling av tak i oppgangene, malt trevegger i 1. etg mot kjeller nedgang i alle oppganger med brannhemmende maling. Videre er
tak isolert, forsterket og brannsikret over alle oppgangene fra loft siden, samt å tette åpning mot tak. Arbeidet ferdig utført sept./okt. 2013.
2012 – 2013 Branntetting og isolering i kjeller, trapperom, boder og på loft.
2011 – 2012 Vindusrehabilitering av vinduene i oppgangene.
2010 Brannsikring i borettslaget.
2008 – 2009 Balkongutbygging.
2007 Rehabilitering i store gårdsrom. Skiftet defekte stoppekraner og i kjeller og skiftet defekte varmekabler i takrenner.
2005 Nye brannsikre dører til kjeller og loft, nytt elektrisk anlegg i kjeller og på loft. Brannsikring av trappeganger og kanaler.
2004 Skiftet porttelefoner. (Data-Call) Installert brannvarslingsanlegg (Autronica)
2001 Fasade
1999 Gårdsrom
1997 Oppganger
1993 Tak

1983 - 84 Nye stigeledninger og sikringsskap
1981 - 83 Lag nytt tak og nye hetter på pipene, byttet nye vinduer og oppgang dører og leilighet dører.

Det er ikke planlagt økning av felleskostnader eller opptak av lån pr. d.d.
Planlagte oppgraderinger betales med oppsparte midler, ref. styreleder.

Forretningsfører
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget har intern forkjøpsrett. Disse har frist 06.09. kl. 12:00 til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i Borettslaget. Ingen enkeltperson kan eie mer enn en andel.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 89 098,-pr. 11.08.2025

Fellesformue
Kr 46 227,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 274 679,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 132 041,-
Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men styret skal varsles dersom en andelshaver/beboer har kjæledyr. Hunder må leies i bånd i borettslagets uteområde. Den enkelte dyreeier er ansvarlig for at sine dyr ikke er til sjenanse for andre beboere, dette inkluderer fjerning av hundehår i trappeoppgangene. Styret kan kreve veterinærattest for enkelte dyrearter.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 88969201

Tomt

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under annonserte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Vibes gate 13C har en meget attraktiv og sentral beliggenhet på Majorstuen. Bygårdene i området er i klassisk stil fra slutten av 1800- tallet og begynnelsen av 1900-tallet, med flotte for-/bakhager, trær og beplantning. Beliggenheten er et meget sentralt utgangspunkt med nærhet til et yrende restaurant- og kaféliv, samt en rekke forretninger og servicetilbud. Umiddelbar nærhet til hovedstadens mest ettertraktede handlegate, Bogstadveien/Hegdehaugsveien. Området er omkranset av flere parker og grøntområder. Det er gangavstand både til Stensparken, Marienlystparken og Frognerparken. I Frognerparken finner du flotte turstier, frodig beplantning og grøntanlegg i særklasse.

Nærområdet tilbyr fritidstilbud som kino, lekeplasser, fotballbaner, skøytebane,

tennisanlegg m.m. Både Bislett og Majorstuen har gode treningstilbud med Sats ved både Colosseum og Bislett, Fresh Fitness i Bogstadveien og eksklusive Artesia i Majorstuveien. Kort avstand med offentlig kommunikasjon til Sognsvann og Frognerseteren med milevis av turløyper.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000, Kiwi, Coop Extra, Meny eller søndagsåpne Bunnpris og Joker i Kirkeveien. For et bredere utvalg finnes Jacobs ved Colosseum. I nærheten ligger også spesialforretningen Fromagerie - en rendyrket ostebutikk. Noen kvartaler lenger ned i Bogstadveien ligger en av byens beste fiskebutikker, Georg A. Nilsen. Majorstuen og Bogstadveien er velkjent for sitt yrende folkeliv, og ikke minst rike utvalg av butikker, kafeer, konditorier, restauranter og utesteder. På Valkyrie Plass arrangeres jevnlig det populære arrangementet Bondens Marked som tilbyr oster, økologisk kjøtt, fisk og vilt, bakervarer, honning, frukt, bær og grønnsaker. Her ligger også nye og superkule Valkyrien senter med foodcourt, eksklusive klesforretninger og Vinmonopol for å nevne noe.

For den handleglade ligger Oslos desidert mest populære og eksklusive handlegate i Bogstadveien rett ved. Hegdehaugsveien/Bogstadveien har gjennomgått en omfattende rehabilitering og området er ferdigstilt med økt trafikksikkerhet, bedre universell utforming, bedre fremkommelighet og tilgjengelighet, økt beplantning og oppvarmede fortau m.m. Det er også kun en kort tur til Slottsparken og videre Karl Johans gate med sine utallige butikker, restauranter og caféer. Attraktive Aker Brygge og Tjuvholmen ligger en kort trikketur unna med flere av byens mest populære spisesteder og restauranter.

Majorstuen er et viktig knutepunkt for en rekke kollektivtilbud. I Kirkeveien stopper buss nr. 20, 22, 25, 28 og F1 (Flybuss) med rute Majorstuen-Lørenskog, Galgeberg-Skøyen og Fornebu-Helsfyr. Gangavstand til trikken med linje 11, 12 og 19 fra Majorstuen, samt til Majorstuen T-banestasjon med alle T-banens linjer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 1898. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ombygningen av loftet skjedde i 1991 og det er utstedt ferdigattest.

Balkongen ble bygget 2007 men ferdigattest først ble gitt i 2018 for alle balkongene da en siste balkong ble bygget.

Soverommet i 4.etasje er på byggemeldte tegninger fra 1991 oppgitt som garderobe/disp. Endring av tilleggsdel til hoveddel medfører søknadsplikt til Plan- og bygningsetaten. Det er ikke søkt om bruksendring av dette arealet.

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

Byggesaker i nærområdet:
Industrigata 49 - Bruksendring av loft til bolig på eksisterende bygg og oppføring av nytt boligbygg
Saksnummer
202303854

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand med de angitte hvitevarer som medfølger. De to loftsboder er ryddet men løse dørblad og skap samt benk blir ikke fjernet av selger og medfølger. Bodene overtas slik de fremstår på fellesvisning uten ytterligere rydding/rengjøring.

Overtagelse

Leiligheten er ledig og kan overtas raskt, etter nærmere avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre

tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke

tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet

skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 68 890,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 400,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr ca. (kan variere) kr. 4 000,-
Informasjon forretningsfører ca. (kan variere) kr. 3 000,-
Utlegg foto ca. (fakturerer direkte) kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (fakturerer direkte) kr. 8 200,-

Samlet skal selger betale kr. 151 280,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 15. september 2025

Ansvarlig megler

Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 40881458

Ansvarlig megler

Karoline Lillebøe Kling Frostad, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 97405045

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Vibes gate 13C

Vibes gate 13C

Nabolaget Majorstuen østre - vurdert av 216 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	12 min 🚶 1 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	10 min 🚶 0.8 km

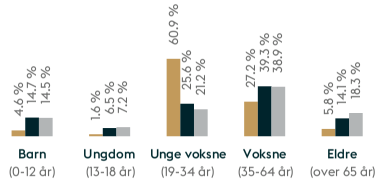
Offentlig transport

Bogstadveien	Linje 11, 19	3 min 🚶 0.2 km
Bogstadveien	Linje 1N, 2N, 11N	3 min 🚶 0.2 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 🚶 0.8 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	19 min 🚶 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚗 4 km

Barnehager

Godbiten barnehage (1-5 år)	34 barn	4 min 🚶 0.3 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år)	84 barn	5 min 🚶 0.4 km
Treklang Montessoribarnehage (...	32 barn	6 min 🚶 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Majorstuen østre	2 201	1 648
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

⚽ Dronning Astrids plass streetb...	3 min 🚶
⚽ Den tysk-norske	4 min 🚶
🏋 Fresh Fitness Majorstuen	4 min 🚶
🏋 SATS Yoga Majorstuen	4 min 🚶

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 80/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 78/100



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

Vibes gate 13C
0356 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1898
BRA: 64 m^2
BRA-i: 55 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	7	2	1

Supertakst

GNR: 214 BNR: 414 ANR: 11

Niklas Lorentzen
Fidens

niklas@fidens.no
99484721

Vibes gate 13C
0356 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34346

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Trapp

Oppsummering

Det er ikke montert rekkverk.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.
Enkelte terrassebord er slitene og har behov for utskiftning.

Anbefalte tiltak

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Utskiftning/vedlikehold av terrassebord anbefales.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer er over 20 år gamle og har passert halvparten av forventet levetid. TG2 er satt grunnet alder, økt risiko for punktering og redusert isoleringsevne. Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke under befaring, og enkelte skader kan være skjult. Vinduer må derfor påregnes utskiftet innen rimelig tid.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vannledninger

Oppsummering

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Ventilasjon

Oppsummering

Boligen har kun naturlig avtrekk.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Anbefalte tiltak

Det kan være egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det kan være egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres.

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.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.8.2025

Rapportdato
21.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Mette Helene Gregersen Nortvedt**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Thomas Nortvedt**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Niklas Lorentzen**
Firma: **Fidens**
Adresse: **Øvre Eikevei 88D, 3084 Drammen**

Telefon: **99484721**
Epost: **niklas@fidens.no**

Informasjon om boligen

Adresse: **Vibes gate 13C, 0356 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **214** Bruksnr: **414** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **11** Leilighetsnr:

Byggeår: **1898** - Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.
Boligtype: **Leilighet**

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. Etasje	29	29	0	0	4
Loft	26	26	0	0	0
Boder loft	7	0	7	0	0
Toalettrom i trappeoppgang	2	0	2	0	0
Totalt m²	**64**	**55**	**9**	**0**	**4**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. Etasje	29	29	0		
Loft	26	26	0		
Totalt m²	**55**	**55**	**0**		

Kommentar til arealberegning

4. Etasje:
Bad, entré, soverom og stue.
Utgang fra stue til balkong målt til ca. 3,6 m².

Loftsetasje:
Kjøkken og soverom.

Leiligheten disponerer to boder på loftet, en målt til ca. 4,90 m² og bod to målt til gulvareal ca. 3,78 m².

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med laser avstandsmåler med nøyaktighet +/- 1mm. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner. Terrassebord på dekke. Rekkverk i stål. Rekkverkshøyde målt til ca. 1m. Målt til ca. 3,6m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav. Enkelte terrassebord er slitene og har behov for utskiftning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Utskiftning/vedlikehold av terrassebord anbefales.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Malte trevinduer med 3-lags glass. Malt balkongdør i tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Vinduer årstall: 1982 Balkongdør årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**

Vinduer er over 20 år gamle og har passert halvparten av forventet levetid. TG2 er satt grunnet alder, økt risiko for punktering og redusert isoleringsevne. Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke under befaring, og enkelte skader kan være skjult. Vinduer må derfor påregnes utskiftet innen rimelig tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Det er målt ca. 30mm høydeforskjell på gulv på kjøkken i loftsetasje innenfor en lengde på ca 2 m.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-3**

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Åpen peis
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**

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Komfyrvakt montert.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

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

6.7 Trapp

Beskrivelse	
Vindeltrapp fra stue til kjøkken i loftsetasje.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-3**
Det er ikke montert rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk må monteres for å lukke avviket.	
Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ukjent
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
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?	Ikke kontrollert
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.	

6.10 Elektrisk



Sikringsskap lokaliser i entré.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Samsvarserklæring fra 2017 fremlagt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
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.

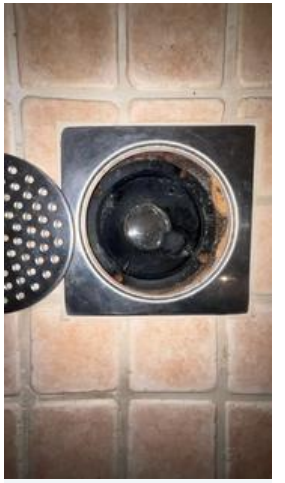
6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Loft	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
ca. 120 Liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ikke kontrollerbart
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Boligen har kun naturlig avtrekk. Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det kan være egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres.	

6.13 Våtrom



Sluk i dusj.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Veggene har fliser, taket er malt, gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 25.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-1**

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?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det kan være egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nortvedt, Mette Helene Gregersen	9578-5993-4-4091553	2025-08-11 22:41:33

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
11. aug. 2025

Oppdragsnummer
8-0438/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vibes gate 13C, 0356 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Mette Helene Gregersen Nortvedt

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. august 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 88969201
Forsikret i: Gjensidige forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Klosett , servantskap, speilskap og dusjvegg er skiftet.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny feieluke er montert og godkjent av Oslo brannvesen. FVT Mur AS

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

Eventuell kommentar: Evt. utvendige arbeider utføres i regi av borettslaget.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker´n Madsen AS. Arbeider utført 8.12.16 Ny stikkontakt for steketopp og ovn med komfyrvakt. Nye jordfeilautomater på alle sikringskurser. Ny termostat til baderomsgulv. Ny leddarmatur under overskap på kjøkken, div.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen ekstern kontroll. Sluttkontroll utført iht. forskrifter for lavspenningsanlegg av elektrikerfirmaet Madsen.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad i 4.etasje og utvidelse av leilighet på del av loft med innvendig trapp. Ferdigattest gitt 28.11.1991 Nye balkonger i eiendommen. Ferdigattest gitt 30.11.2018 Ventilasjonskanaler i eiendommen. Ferdigattest 8.11.2018

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Løpende vedlikeholdsarbeid utvendig og innvendig oppussing av trappeoppganger og vinduer er utført i regi av borettslaget.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt for leilighet over tredje etasjeplan.

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere salgsoppgave og takst i 2011.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0438/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Nortvedt, Mette Helene Gregersen	**2025-08-11**

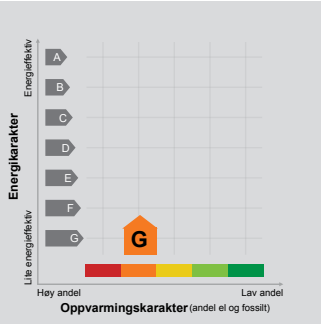
Identifikasjon

bankID Nortvedt, Mette Helene Gregersen

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

ENERGIATTEST

Adresse	Vibes gate 13C
Postnummer	0356
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	414
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80519451
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-153726
Dato	11.08.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Luft kort og effektivt
- Tetting av luftlekkasjer
- Termografering og tetthetsprøving

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1898
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	62
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Husordensregler for Borettslaget Vibes gate 13.

Revidert 28. mai 2018, 12. juni 2018, 27. mai 2019, 6. oktober 2020 og 4. april 2024

Generelle regler.

1. Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig støy. Fra kl.23.00 til kl. 0700 skal det være nattero i leilighetene, næringslokalet, og i gårdsrommene. På søn - og helligdager, skal det være ro mellom kl. 23.00 og kl. 10.00. Musikk eller annen unormal støy som sjenerer naboene er ikke tillatt noen tid på døgnet. Høyttalere skal ikke plasseres mot vegg inntil nabo, direkte på gulvet eller oppunder taket. Unntaksvis aksepteres selskapeligheter etter kl. 23.00. I så fall skal naboer varsles i god tid.

2. Portene, oppgangsdører, dører til kjeller, loft og boder skal av brann- og sikkerhetsmessige årsaker **alltid** være låst. Dette inkluderer også dører til bodene i oppgangene.

3. Alle beboerne må til enhver tid orientere seg om oppslag på oppslagstavler og lese oppslag/e-poster fra styret. Frister for tilbakemelding må overholdes.
   Det er enhver andelseiers plikt å lese gjeldene vedtekter og husordensregler, og ta vare på disse. Det er også enhver andelseiers ansvar, å orientere de andre i husstanden og evt. leieboere om hva som står i vedtektene og husordensreglene.

4. Styret er ansvarlig for bestilling av systemnøkler. Bortkommende nøkler til borettslagets (leil./port/oppg.) dører skal meldes til styret umiddelbart.

5. Bruk av åpen flamme som stearinlys, fyrstikker, lighter og lignende er på grunn av brannfare, forbudt på loft og i kjeller.
   Fakler og lignende med åpen flamme må ikke stå så nært vegg/dør at disse tar skade av flammer og sot fra faklene.

6. Det er ikke tillatt å plassere gjenstander i oppganger, loft, kjeller eller andre fellesarealer pga. krav til brannsikkerhet og frie evakueringsveier. Dette gjelder også gamle juletrær. Unntak fra reglen er barnevogner og rullestoler/rullatorer nederst i oppgangene, og en dørmatte foran hver leilighetsdør. Ved behov for midlertidig lagring av større gjenstander skal styret kontaktes. Styret vil da være behjelpelig med å anvise midlertidig lagrings plass. Styret forbeholder seg retten til å kaste enhver gjenstand som er hensatt på fellesareal uten varsel og som ikke er merket med navn.

7. Lek er ikke tillatt på loft, i kjeller eller i oppgangene.

8. Andelseierne er pliktig til å holde rom oppvarmet hvor det er vannrør, slik at rørene ikke fryser. Dette gjelder også do-boder i oppgangene. De som har vaskemaskiner i rom uten sluk, må stenge av vanntilførselen når maskinen ikke er i bruk. Når beboerne er bortreist, anbefales det å stenge av vanntilførsel i egen leilighet. Det må være noen hjemme når vaskemaskiner/oppvaskmaskiner eller tørketromler er i bruk, i tilfelle det oppstår lekkasjer eller brann i disse maskinene.

9. Det er forbudt å bruke salt til opptining av is i vinduer, trapper og avsatser (repoer).

10. Det er forbudt å ta møbler, ved, materialer, eller andre gjenstander som kan tenkes å være befengt med veggdyr eller sopp, inn i bygningen. Dersom det lagres ved, og lignende, i kjeller eller loftsboder, skal det isoleres med stein eller annet effektiv isolasjon slik at bygningsverket ikke berøres. **Klareringen må være minst 5 cm. fra gulv, vegger og tak for å hindre muggdannelse og råte**. Dette gjelder også bodene i oppgangene. Påse at lagrede gjenstander ikke skader røropplegg og ventilasjonskanaler. Overtredelse medfører erstatningsansvar. Ved innkjøp av ved må hver enkelt feie opp flis og bark etter seg.

11. Det er forventet at beboerne deltar på dugnaden. Dersom tidspunktet for dugnaden ikke passer må beboerne ta kontakt med styret for å få tildelt en oppgave som må være utført innen fastsatt dugnads dato.

    Alle beboerne plikter å betale dugnadsbidrag på kr. 100,- pr. mnd. Dette beløpet refunderes ved deltakelse på dugnad, og der andelseier har gitt beskjed og blitt tildelt en annen oppgave som nevnt i første avsnitt. Innbetaling for 6 mnd. Refunderes etter deltagelse på vårdugnad, og tilsvarende for høstdugnad. Dugnadsbidrag påbeløper ikke for beboere som av særlige grunner ikke er i stand til å delta på dugnad.

12. Borettslaget har sentralt brannvarslingsanlegg som testes iht. avtalt serviceintervall. Andelseierne er ansvarlig for at brannslokkingsapparat og varslingsenheten i leiligheten er fungerende. Styret har løpende dialog med branntilsyn og andelseiere. Samlingspunkt ved alarm er utenfor Vibes gate nr 16.

    Propangassbeholdere skal oppbevares forsvarlig.

13. Vinduer som slår utover skal ha stormkroker. Vinduene i oppgangene er verneverdige **og må ikke stå åpne om natten eller når det regner eller blåser**. Det tillates ikke lufting med åpne dører mot oppgangene.

Endringer på fasade, vedlikehold, oppussing/ombygging av leiligheter

15. Enhver endring av utvendig fasade i borettslaget er forbudt uten at styret har gitt skriftlig tillatelse til å utføre endringen. Dette inkluderer enhver form for oppsett av eller fjerne gjenstander på utvendige vegger, dører o.l. i oppgangene og andre fellesareal.

Sist revidert 04.04.2024

16. Andelseierne plikter selv å sørge for forsvarlig indre vedlikehold.. Dette gjelder også baderom. Søppel, avfall eller lignende må ikke tømmes i toalettene. Staking av vasker, toaletter og baderomsluk besørges av andelseierne. Styret har, om nødvendig, rett og plikt til å foreta inspeksjon av leilighetene, og kan pålegge andelseier å utbedre skader og slitasje, for andelseiers regning.

17. Andelseier er ansvarlig for vannskader fra egen leilighet så fremt det det ikke skyldes ledningsbrudd. Andelseier betaler likevel egenandel ved alle skader med forisikringsskade i egen leilighet, unntatt skade på gjennomgående vannledning og soilrør.

18. Andelseier må før enhver ombygging av sin andelsleilighet som medfører endring av andelsleilighet i omfattende betydning, (riving/endring av vegger og bærevegger, gulv og eller tak) skal det innhentes formell godkjennelse fra relevante myndigheter og plantegninger skal sendes til styret, før styret gir sin formelle godkjennelse. Eventuelle endringer skal være i iht. de til enhver tid gjeldene lover og regler. Søknadspliktige tiltak skal ha skriftlig godkjenning fra relevante myndigheter, før arbeidet settes i gang. Kopi av godkjenningen skal sendes til styret. Alt arbeid som krever spesiell kompetanse, skal utføres av autorisert personell og være forskriftsmessig utført. Dette inkluderer tilkobling av både vaske- og oppvaskmaskin. Før evt. andelseier monterer ildsted på ny skorstein, skal styret varsles i forkant, for å sjekke om skorstein er i bruk. Ved overtredelse av dette, er andelseier erstatningspliktig på eventuelle kostnader en slik feilmontering utgjør.
Bytte av ildsted og montering av nytt ildsted skal meldes skriftlig til Oslo Brann- og redningsetat (BRE) feieravsnittet. Kopi av varslet skal sendes styret.
Kjøkkenventilatorer kan ikke monteres med rør direkte til pipe/luftepipe. Det må kun monteres kjøkkenventilator med eget filter.. Grunnet brannfare må ikke varmepistol benyttes for å fjerne maling i leilighet.

Ved oppussing/ombygging, skal nabovarsel legges i postkassene til de i samme oppgang og tilgrensede oppganger, med start dato og beregnet ferdigstillelse. Arbeid oppussing/ombygging med håndverker som medfører støy kan pågå mellom kl.07001900 mandag – fredag.
Styret skal varsles skriftlig når oppussing/ombyggings arbeid stater og umiddelbart etter at dette arbeidet er avsluttet.

Andelseier må varsle sine arbeidere om at porter og oppgangsdører skal være låst, når disse dørene ikke er under tilsyn.

Ved tilskitning av trapper, avsatser og fellesareal grunnet oppussing e.l. skal disse områdene vaskes til hver helg av andelseier under hele oppussingsperioden og når dette arbeidet er avsluttet.

Brannvarseldetektor og tilhørende ledninger må ikke under noen omstendighet fjernes eller rives ned. Skjer det er det andelseiers ansvar å påkoste reetablering. Er det behov for å ta ned ledninger og detektorer skal styret kontaktes i forkant. Slike kostnader er hver enkelt andelseiers ansvar. Ved oppussing/ombygging som kan medføre støv og røyk, skal detektor tildekkes godt til arbeidet er avsluttet, slik at detektor ikke blir defekt p.g.a. støv og røyk. Det samme gjelder for porttelefonen med tilhørende ledninger. Tildekking av detektor og porttelefon under oppussing/ ombyggingsperioder er enhver andelseiers ansvar.
Ved skade på tilførselsledninger og koblingsbokser til TV og datamaskiner, eller signal feil kun i egen leilighet, skal andelseier selv betale for utbedringen.
Ved feil på detektor og porttelefon i egen leilighet (DVs) at ingen andre i oppgangen har samme feilen, så skal andelseier betale for utbedringen. Feil på detektor og porttelefon som ligger utenom egen leilighet, betaler Borettslaget. Ved skader på portlåsene, dørlås og hengsler til oppgang, kjeller og loftdører ved arbeid for andelseierne, er den enkelte andelseier økonomisk ansvarlig da slike skader oppstår.

Vaskemaskiner, tørketromler, beredere og annet som trenger strømtilkobling skal ikke monteres utenfor egen leilighet uten at det er gitt tillatelse fra styret i forkant. Endring av tilkoblinger på ventilasjon fra andelseiernes bad er ikke tillatt, uten skriftlig godkjenning i forkant fra styret, og relevante myndigheter.

Dersom brannvarslingsanlegget i egen leilighet må utkobles underombygging/oppussing, skal styret varsles i forkant.

Trapperom

19. Trapper t.o.m. kjeller, repoer og fellesrom rengjøres av et rengjøringsfirma. Trapper og repoer vaskes hver 14 dag, etter oppsatte vaskelister på kjellerdørene. Borettslaget har betalt for vifter montert i pleksiglass i vinduer i oppgangsboder. Senere service og vedlikehold på viftene betaler den enkelte bodeier for selv.
Gjenstander plassert på platåene i oppgangene, rekkverk og i trappetrinn blir fjernet av styret. Påbudet gjelder også sko og blomster.

Gårdsrom

20. Motorsykler o.l. kan parkeres i lille gårdsrom, på henviste steder. Disse kjøretøyene må trilles ut/inn fra gårdsrommene, og til/og fra gaten. Sykler skal plasseres i sykkelstativene så langt det er plass

21. Ballspill og sykling i gårdsrommene er kun tillatt for barn under 10 år, så fremt hensyn til andre beboere tas. Det må ikke tråkkes på plenen om våren før gresset har grodd til etter vinteren.

22. Enhver forurensing av gårdsplassen, portrom og fellesarealer er forbudt. Alt avfall skal legges i søppelbeholderne. Dersom disse er fulle, kastes avfallet når søppelbeholderne er tømt. Avfall (herunder papp) må ikke settes utenfor søppelbeholderne, det blir ikke tatt med av renovasjonsetaten. Papir og papp kastes i egne returbeholdere. Pappesker og annen stor emballasje skal skjæres opp for å ta minst mulig plass.
Flasker av glass må ikke kastes i gårdens renovasjonskasser, men i nærmeste glass container for gjenvinning.

23. På grunn av fare for skadedyr er det ikke tillatt å mate fugler o.l.

24. Banking av tepper o.l. kan, så fremt det ikke henger tøy ute til tørk, foregå i tidsrommet mandag til lørdag før kl. 19.00. Banking/risting av tepper o.l. skal ikke foretas fra balkong, leilighets- eller oppgangsvinduene. Det må ikke henges tepper o.l. på balkongrekkverket.

25. Oppslag fra beboerne skal bare henges på oppslagstavlene i portalene. Styret har rett til å fjerne oppslag. Styret har også rett til å henge opp informasjonsskriv på andre plasser utover oppslagstavlene, dersom det er behov for dette. **Oppslag dateres og tas ned etter 14. dager.**
Enkelte kategorier oppslag kan nektes satt opp.

26. Gassgrillen i det store gårdsrommet må bare brukes av kyndige. Grillen rengjøres, tildekkes, og settes på plass etter bruk. Gassbeholdere låses inn i utvendig bod utenfor oppgang A etter bruk.
Ved bruk av propan-beholderne til utegrillen, bruk opp den beholderen det er minst propan i først, før det begynnes på en ny beholder.. Grillpartyer o.l. som avholdes ute skal foregå på plattingen og ingen andre steder i gårdsrommet.
Åpning/lukking av stoppekraner vår/høst for ute vannet, skal kun foretas av portner eller en fra styret.

Balkonger

27. Det er kun tillatt å benytte gass- og/eller elektrisk grill fra balkongene. Når grillen ikke er i bruk, skal propanbeholder være tildekket mot direkte sollys. Dette for å unngå overoppheting. Når grillen ikke er i bruk, skal også slange være frakoblet propanbeholder og være tildekket.
Tilkoblingsslanger på propanapparater for grillene som er eldre enn 5 år, eller har sprekkdannelse **skal** byttes.
Påse at grillene er rengjort for fett og matrester før bruk, da fett og matrester avgir os og røyk som trenger inn i naboleilighetene.. Tips: Legg maten som skal grilles på aluminiumsfolie så renner ikke fett ned på elementene og avgir os og røyk.
Røyking ute må foregå i gårdsrommene og ikke fra balkongene, da røyken trenger seg inn i naboleilighetene og generer beboerne der. Flere beboere er allergiske mot sigarett og piperøyk. Vis hensyn.

Blomsterkasser til balkongene skal henges på innsiden av balkongrekkverket.

Andelseier som ønsker balkongtrekk, må kjøpe dette iht. fargekode som er bestemt av styret. Balkongene skal ikke brukes som lagringsplass. Balkongene er også en rømningsvei.

Loft

28. Utstyr, tøy o.l. må ikke henges opp til tørk på loftet når det er dryppvått. Tøyet skal fjernes så fort det er tørt.

29. Takluker på loftet skal kun åpnes av personer med styrets tillatelse.

Kjeller

30. Andelseier som har vannrør i sine kjellerboder skal ha lufteventilene i disse bodene lukket fra 1.oktober – 1.april. Resten av året skal disse ventilene så åpne. Ventiler i kjellerboder hvor det ikke er vannrør skal stå åpne året rundt.

31. Slukene i fellesrom i kjeller må ikke tildekkes med malingrester, tetningsmasse eller sementrester.

Dyrehold

32. Dyrehold er tillatt, men styret skal varsles dersom en andelshaver/beboer har kjæledyr. Dersom dyret etterlater seg ekskrementer på Borettslagets område, gjelder også på fortauet utenfor Vibes gate 13, må ekskrementene fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasse. Hunder må leies i bånd i borettslagets uteområde. Den enkelte dyreeier er ansvarlig for at sine dyr ikke er til sjenanse for andre beboere, dette inkluderer fjerning av hundehår i trappeoppgangene. Styret kan kreve veterinærattest for enkelte dyrearter.

33. Ved gjentatte overtredelser av husordensreglene, anses det som vesentlig overtredelse av husleiekontrakten.

ERSTATNINGSANSVAR

34. Andelseierne er erstatningspliktig for skader som oppstår som følge av overtredelser av husordensreglene, eller annen mangel på aktsomhet. Andelseierne kan også gjøres ansvarlig for at reglene blir overholdt av vedkommende husstand, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leilighetene eller eiendommen for øvrig.

Vedtekter for Borettslaget Vibes gate 13

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 28. mars 1977. Revidert april 2004. Revidert på ordinær generalforsamling 1.juni 2010. Revidert på ordinær generalforsamling 3.juni 2013. Revidert på ordinær generalforsamling 2.juni 2014. revidert på ordinær generalforsamling 30.mai 2016. Revidert på ordinær generalforsamling 28.mai 2018. Revidert på ordinær generalforsamling 27.mai 2019.

§ 1. Navn, forretningslokaler, lagsform og formål

Borettslaget Vibes gate 13, med forretningslokaler i Oslo, er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve og drive Vibes gate 13, eller forestå oppføringen av boligbygg og leie ut boligene i slike bygg til andelseierne.

Laget har dessuten til formål å erverve eller foreståoppføringen av andre bygg (herunder garasjer) når de skal brukes til fellesformål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med øvrig virksomhet.

§ 2. Andelseiere, ansvar

Andelen skal være på ett hundre kroner. Andelseierne har personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i Borettslaget. Ingen enkeltperson kan eie mer enn en andel. To personer kan tegne andel sammen.

Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan Borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet, innen seks måneder etter at pålegget er mottatt, å overdra andelen med andelsobligasjon til person(er) som styret godkjenner.

Enhver andelseier skal få utlevert ett eksemplar av vedtektene, andelsbrev, andelsobligasjon og husordensregler.

§ 4. Overføring av andeler

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i Lov om borettslag, med senere endringer. En andel kan kun overdras gyldig eller erverves sammen med tilhørende andelsobligasjon.

Ved overdragelse v andeler har de øvrige andelseierne i laget forkjøpsrett.

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldene er tjue dager fra laget fikk skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager* dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varslet r kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

*Med hverdager menes mandag- fredag utenom helligdager.

Vedtekten er samme som brl. §4-15, og kan ikke fravikes.

Dersom flere andelseiere ønsker å benytte forkjøpsretten når en andel overdras, fastsettes rekkefølgen etter følgende kriterier:

1. Nabo av ledig leilighet som ønsker sammenslåing. Sammenslåingen må være godtatt av Styret, eller som en del av utbedringsplanen for bygården.
2. Ansiennitet i Borettslaget.
3. Flest husstandsmedlemmer.
4. Flest barn.

Sosiale kriterier kan prioriteres foran kriteriene 14 nevnt overfor dersom Styret vedtar dette med ¾ flertall. Ansiennitet og botid regnes fratrukket i fremleietid. I botid regnes også tid som en husstand/familie. Dersom styret med ¾ flertall finner at flere andelseiere står likt, skal det trekkes lodd. Begrunnelsen for dette skal protokollføres. Dersom sosiale kriterier blir anvendt, kan Styrets vedtak innankes for generalforsamlingen.

§ 5. Godkjenning av ny andelseier

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av Styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Innflytting kan ikke skje før godkjennelse foreligger og husleiekontrakten er underskrevet.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtektene, jfr. § 4-5 i Lov om borettslag.

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån. Videre kan styre nekte godkjenning dersom det ellers er saklig grunn til det. Godkjenningen kan - utenom de tilfeller i annet ledd – ikke nektes dersom andelen er ervervet av tidligere andelseiers ektefelle eller andelseiers eller ektefellens adoptivbarns stilling, eller av noen som andelseieren i minst 2 år har hatt felles husstand med da han/hun døde. Heller kan ikke godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk av den bolig han/hun får ved byttet.

Nekter Styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi han/henne og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal det gis opplysninger om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter meldingen er mottatt.

Har ikke Styret gitt melding innen fristen, med opplysninger som nevnt i 4.ledd, er erververen å anse som godkjent. Godkjenningen kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Når andel skifter eier, skal den nye eier gi melding om dette til laget selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig

§ 6. Oppsigelse

Borettslaget kan bare si opp leieavtalen dersom andelseier har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold. Fristen for oppsigelse er en måned, jfr. § 5-9 i Lov om borettslag.

§ 7. Fremleie

Fremleie skal ha styrets skriftlige godkjennelse. Samtykke kan ordinært bare gis for inntil 3 – tre – år dersom andelseieren selv har bodd i bostedet minst ett av de siste to år. Eier av andelsleilighet i borettslag må ha skriftlig godkjennelse fra styret for å leie ut leiligheten gjennom Airbnb, så fremt andelsleiligheten er en sekundærbolig.

Samtykke til fremleie utover 3 år skal bare gis i ekstraordinære tilfeller. Utleie som skyldes særlige grunner som nevnt i Lov om borettslag § 5-6 gir rett til utleie iht. lovens regel. For øvrig vises til Lov om borettslag. Ved fremleie skal det fylles ut et eget skjema som leveres til styret.

Andelseiere som leier ut leiligheten plikter å informere styret om leietagers navn og kontaktdetaljer.

Nytt utleieskjema skal fylles ut ved ethvert bytte av leietaker og leveres til styret.

§ 8. Innskudd og obligasjoner

Hver andelseier skal betale et borettsinnskudd som svarer til differansen mellom leilighetens kostende og de lån som blir opptatt. For borettsinnskuddet får hver andelseier en andelsobligasjon med pant i eiendommen. Laget utsteder en hoved obligasjon svarende til det samlede borettsinnskudd med pant i eiendommen, prioritert etter de faste lån som blir opptatt. Hoved obligasjonen blir gitt urådighetspåtegning, tinglyses og oppbevares på betryggende måte.

§ 9. Styre

Borettslagets forretninger ledes av styre bestående av minst 3 styremedlemmer og minst 3 varamedlemmer. Styreleder velges særskilt. Generalforsamlingen kan velge en nestleder. Styremedlemmene velges for et tidsrom på to år, mens varamedlemmene velges for ett år av gangen. Generalforsamlingen velger både styremedlemmer og varamedlemmer.

§ 10. Styrets vedtak

Styret er beslutningsdyktig når minst tre medlemmer er tilstede.

Styret har fullmakt til å forplikte Borettslaget på enhver måte som går inn under den ordinære drift, med de begrensninger som er angitt i Lov om borettslag § 8-6.
Spørsmål som gjelder vesentlige påkostninger og som ligger utenfor rammen av den vanlige drift, må forelegges for generalforsamlingen. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har samtykket med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer, ombygge, påbygge eller rive de hus som laget eier; bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Styret ansetter forretningsfører, portner eller andre funksjonærer. Det sørges for forsvarlig regnskapsførsel.

Styret fastsetterhusleiene. Husleiefastsettelsen kan innbringes for generalforsamlingen til overprøvelse. For å sikre et forsvarlig ytre vedlikehold skal husleien fastsettes slik at det hvert år avsettes nødvendig beløp til dette formål.

Til vedlikehold av bygningen – eksklusiv TV-antenne-settes det av 10 % av leieinntektene på budsjettet hvert år. Ubenyttede midler avsettes hvert år til et fond som skal disponeres til vedlikehold etter vedtak av generalforsamlingen. Oppgave over årets avsetning og akkumulert kapital i fondet gis hvert år i årsberetningen.

OBF får fullmakt fra Borettslaget v/styret til å innføre påkravsgebyr (ved purring) renter og fast gebyr for sen betaling av husleie og andre innbetalinger. Innføring av dette må varsles med skriftlig beskjed til hver andelseier med en måneds varsel, og med informasjon om dato for ordinært forfall og hvor mange løpedager som tillates før rente og gebyr påløper.

§ 11. Påtegning

Styrets leder (nestleder) og et styremedlem kan i felleskap representere laget og tegne firma. Styret har adgang til å gi prokura.

Vedtekter for Borettslaget Vibes gate 13. Revidert 27.mai 2019.

§ 12. Prokura

Generalforsamlingen velgerrevisor som skal være statsautorisert.

Generalforsamlingen skal bare foreta slikt valg dersom det i innkallingen er sagt at det vil bli fremsatt valg av revisor.

§ 13. Generalforsamling

Den høyeste myndighet i laget er generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år. Den sammenkalles skriftlig med minst åtte dagers og høyest tjue dagers varsel. Samtidig med innkallingen til ordinær generalforsamling sender styret regnskap for det forløpende kalenderår.

Generalforsamlingen behandler:

1. Konstituering
2. Årsberetning
3. Regnskap, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Valg
    - Styrets leder
    - Styrets nestleder
    - Øvrige styremedlemmer, varamedlemmer og reserve. Varamennene skal være personlige og velges med nummerordning.
    - Valgkomite på tre medlemmer med funksjonstid på ett år.
    - Revisor
5. Fastsettelse av honorar for angitte periode.
6. Innkomne forslag.

Saker som andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamlingen, skal nevnes i innkallingen, når det settes krav om det, senest 8 – åtte – uker før generalforsamlingen avholdes.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

§ 14. Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling holdes når et flertall i styret finner det nødvendig eller minst 1/10 av andelseierne, eller revisor skriftlig krever dette og samtidig oppgir de saker de ønsker behandlet.

Bare saker som er nevnt i innkallingen kan behandles. Innkallingen skjer i samsvar med § 13, jfr. § 7-5 i Lov om borettslag.

§ 15. Møteledelse og avstemming.

Generalforsamlingen ledes av styrets leder. Med unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. §§ 10 og 16, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederes stemme utslaget. Har han/hun ikke stemt, eller gjelder det valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Hver andelseier har en stemme. Andelseier kan møte og stemme med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

§ 16. Vedtektsendringer, krav om kvalifisert flertall

For å endre vedtektene kreves generalforsamlingens beslutning med 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Samme flertall kreves ved vedtak som nevnt i vedtektenes § 1o, 2. ledd.

§ 17. Forhold til borettslovene

For så vidt ikke annet lovlig følger av disse vedtektene, gjelder Lov om borettslag, Lov om borettslag av 6.juni 2003. nr. 39, med de senere endringer.

Vedtekter for Borettslaget Vibes gate 13. Revidert 27.mai 2019.

Vår dato.: 11. august 2025
Vår ref.: 72/742
Vårt oppdragsnr.: E20251275
Deres ref.: 8-0438/25

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8 C
0369 OSLO

E- post: k.frostad@nordvikbolig.no
Tlf./Mobil: 974 05 045

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV BORETTSANDEL M/FORKJØPSRETT
BORETTSLAG: **Borettslaget Vibesgate 13**
ANDELSSNUMMER: **11**
EIER(E): **Mette Helene Nortvedt**

Noterte heftelser med prioritet: Kontakt Statens kartverk Ullensvang, Tinglysning borettslag. Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret. Forkjøpsrettavklaring/styregodkjenning er 20 dager iht. ny borettslagslov, se boligopplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum for boligen.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egne giroblanketter. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers giro/KID-kode. Betalinger gjort med selgers giroer vil bli registrert som innbetalinger fra selger og vil normalt bli refundert denne.

Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden om vi ikke får annen skriftlig instruks. Vi må også få opplyst ny adresse til selger.

Boligopplysninger: p.t.	Kr 4 242	(kr 3394 + mva.	kr 848)
Eierskiftegebyr for selger (4R)	Kr 6 570	(kr 5256 + mva.	kr 1314)

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierskifte først kan noteres når eierskiftegebyr er betalt.

Ved avklaring av forkjøpsrett kontakt OBF. OBF forholder seg til borettslagsloven § 4-15. Ved forhåndsvarsling av forkjøpsrett trenger vi blant annet visningsdato, prisantydning og BRA.

Gebyr for forkjøpsrett avklaring er 5R, kr 8 212,50 (kr 6 570 + mva. kr 1 642,5). Gebyret refunderes selger dersom forkjøpsrett nyttes og gebyret belastes i stedet for kjøperen.

Gebyrkonto: 1503 16 87486. Betaling uten KID resulterer i lengre saksbehandlingstid.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no. Vennligst oppgi e-postadresse for retur.

Med vennlig hilsen
OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Per Kristian Eriksen
Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

Til megler

For å kunne betjene deres kunder på best mulig måte, ber vi om at det snarest mulig etter salg sendes en eierskiftemelding med følgende informasjon:

1. Omsetning
   - ☐ Boligselskapets navn
   - ☐ Enhetsnummer / andelsnummer / seksjonsnummer
   - ☐ Deres ref
   - ☐ Vår ref
   - ☐ Kjøpesum uten fellesgjeld
   - ☐ Planlagt overtagelsesdato
   - ☐ Akseptdato
   - ☐ Garasjer, p-plasser eller andre avtaler som skal avsluttes eller overføres til kjøper (husk oppsigelse til styret)

2. Styregodkjenning og forkjøpsrett
   - ☐ Forkjøpsrett skal utlyses
   - ☐ Forkjøpsrett er tidligutlyst og skal avklares
   - ☐ Omsetningen faller inn under unntaksbestemmelser
   - ☐ Kjøper skal kun styregodkjennes
   - ☐ Styret skal kun informeres

3. Kontaktinformasjon kjøper / medkjøper
   - ☐ Navn
   - ☐ Fødselsnummer
   - ☐ Adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post
   - ☐ Dersom kjøper ikke skal bebo boligen, må dette angis

4. Kontaktinformasjon selger / medeier
   - ☐ Navn
   - ☐ Ny adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

5. Oppgjørsansvarlig
   - ☐ Navn på oppgjørsansvarlig
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

6. Annet
   - ☐ Vi ber om at selger minnes på å avslutte evt avtalegiro eller fast trekk.
   - ☐ Kjøper bør anmodes om å sette navn på sin nye postkasse umiddelbart.

Vennligst send eierskiftemelding kun én gang, til firmapost@obf.no, i post eller på fax 22 12 23 50.

Vennlig hilsen
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Kundesenteret

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS • Autorisert regnskapsførerselskap • Foretaksnummer 988 370 746 • Bank 1600 40 74509
Sandakerveien 64 • Postboks 4301 Nydalen • 0402 Oslo • E-post firmapost@obf.no • Telefon 22 12 23 40

Boligopplysninger:

Borettslaget Vibesgate 13
Vibes gate 13 C
0356 OSLO

Vår ref.: 72/742
Type: Frittstående borettslag
Eiere: Mette Helene Nortvedt

Fødselsdato eier: 12.11.1960

Organisasjonsnr: 953 460 459
Andelsnr: 11

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 330**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag	100
	Kabel-TV og Bredbånd	589
	Felleskostnader	2 871
	Renter og avdrag	457
	Avdrag særfordelt lån	143
	Renter særfordelt lån	170

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	89 098	Gjeld siste årsoppg.:	91 236
Klient ajourf. lån:	2 871 525	Klient gj. s. årsoppg.:	2 939 414

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987133166, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 11.08.2025: 5.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 152
Saldo per 11.08.2025: 948 806
Andel av saldo: 32 799
Første termin/første avdrag: 30.07.2024 (siste termin 30.03.2038)

Lånenummer: 83987185859, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 11.08.2025: 5.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 195
Saldo per 11.08.2025: 1 922 719
Andel av saldo: 56 300
Første termin/første avdrag: 30.07.2024 (siste termin 30.10.2041)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Aud Hobber
Adresse: Vibes Gate 13 C
Postnr/-sted: 0356 OSLO
E-post: Vibesgate13@gmail.com

Laget har forkjøpsrett for andelseierne

5: Restanse felleskostnader pr. 11.08.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	91 236	Andre inntekter:	3 011
Annen formue:	46 227	Utgifter:	5 900		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	17 416
Andelsnr:	11	Partialobligasjonsnr:	11

Boligopplysninger:

Borettslaget Vibesgate 13
Vibes gate 13 C
0356 OSLO

Vår ref.: 72/742
Type: Frittstående borettslag
Eiere: Mette Helene Nortvedt

Fødselsdato eier: 12.11.1960

Organisasjonsnr: 953 460 459

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1898		
Gårds/bruksnr:	214/414		
Bygningstype:	Bygård		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1356.35

Bygningen er registrert i SEFRAK som kulturminne, men er ikke meldepliktig ved riving/ombygging.

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	88969201

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1998			SSBnr:	H0402
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BRA	61		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	072-007		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

GENERELT
Tomten er eiet.
Oppgitte BOA er gulvareal fra gammel måling og målemetoden formodes å ligge nærmest dagens boarealbegrep.
Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet. Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, renter og avdrag forskyves for samtlige andeler.
Boligselskapet har særfordelt balkonglån. Også enheter som ikke har balkong har en liten del av dette lånet, fordi det ble bygget balkong til vaktmesterleiligheten. Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

NØKLER/SKILT
Hver andelseier har fått utdelt 3 nøkler per leilighet og 3 nøkler til port/oppganger.
Nøkler utover dette må påkostes av den enkelte andelseier, og må bestilles hos styret. Borettslaget påkoster førstegang bestilling av ringeklokkeskilt til ny andelseier; navneendringer og senere bestillinger av ringeklokkeskilt må hver enkelt andelseier selv betale for.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

SÆRFORDELT LÅN
Lån 83987133166 er særfordelt uten IN-ordning.

KABEL-TV/BREDBÅND
Borettslaget har avtale med Telia som leverer digital kabel-tv og avtale for bredbånd. Telia har kundetelefon 924 05 050, som er betjent mandag til og med fredag mellom kl. 08.00 og 22.00, lørdager kl. 11.00 og 19.00 og søndager mellom kl. 12.00 og 20.00.

VAKTMESTER/PORTNER-/RENGJØRINGSTJENESTE

Borettslaget har fra 01.01.2021 ikke egen portner. Styrets medlemmer har håndtert portneroppgavene så langt det har vært mulig.

Borettslaget har avtale om rengjøringstjeneste med rengjøringsfirma Fortrinn Drift AS.

Borettslaget har egen avtale med Vaktmesterkompaniet om snømåking og -rydding

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.
Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

Boligopplysninger:

Borettslaget Vibesgate 13	**Vår ref.:**	72/742	**Fødselsdato eier:**	12.11.1960
Vibes gate 13 C	**Type:**	Frittstående borettslag		
0356 OSLO	**Eiere:**	Mette Helene Nortvedt		

Organisasjonsnr: 953 460 459

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 1099,-

Annen informasjon:

Borettslaget Vibesgate 13

Generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 09.04.2025, kl 18:00

Sted: Vibesgate 13, styrerommet

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til vibesgate13@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

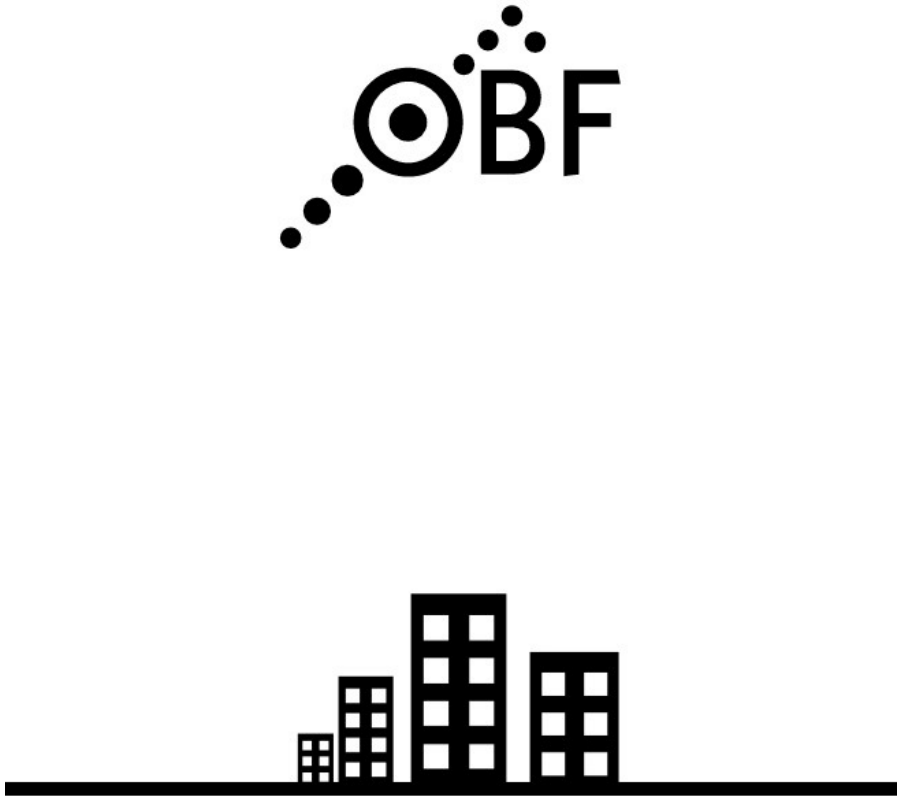
Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Vibesgate 13 onsdag 09.04.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Generalforsamling i Borettslaget Vibesgate 13

Onsdag 09.04.2025, kl 18:00

Vibesgate 13, styrerommet

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Vibesgate 13

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 100 000.

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Lasse Reiersen-Gravdal (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Ingleiv Johansen

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Vasuki Vaseeharanathan (stiller til gjenvalg)

Inger Clem (stiller til gjenvalg)

Synne Præsterud (stiller til gjenvalg)

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 21.03.2025

Styret i Borettslaget Vibesgate 13

Styreleder, Aud Hobber
Styremedlem, Lasse Reiersen-Gravdal
Styremedlem, Ingleiv Johansen
Varamedlem, Inger Clem
Varamedlem, Vasuki Vaseeharanathan
Varamedlem, Synne Præsterud

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Borettslaget Vibesgate 13

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Aud Hobber
Styremedlem, Lasse Reiersen-Gravdal
Styremedlem, Ingleiv Johansen
Varamedlem, Inger Clem
Varamedlem, Vasuki Vaseeharanathan
Varamedlem, Synne Præsterud
Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på vibesgate13@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Borettslaget Vibesgate 13

Borettslaget Vibesgate 13 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 953460459. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 32 boligenheter og 1 andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget Vibesgate 13 har fra 01.01.21 ikke egen vaktmester/portner.

Borettslaget Vibesgate 13 har avtale med renholdstjeneste med Ren Service AS. Avtalen gjelder vask av trapper i oppgangene hver 14. dag. Vask av kjellertrapper, landgangen ved oppg. D og gulv i arbeids-WC i oppgaven. A én gang i mnd.

Borettslaget Vibesgate 13 har avtale med Vaktmesterkompaniet om snømåking og rydding.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget Vibesgate 13 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og kabel-tv.

Nøkler, skilt

Hver andelseier har fått utdelt 3 nøkler per leilighet og 3 nøkler til port/oppganger. Nøkler utover dette må påkostes av den enkelte andelseier, og må bestilles hos styret. Borettslaget påkoster førstegangsbestilling av ringeklokkestilt til ny andelseier; navneendringer og senere bestillinger av ringeklokkeskilt må hver andelseier selv betale for.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Vibesgate 13, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Vibesgate 13 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 88969201.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 4 boenheter (1 benyttet forkjøpsrett).

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført

de siste årene:

2024 Oppgradering av røykvarsleranlegg.

2023 P.t. kun løpende vedlikehold.

2022 Arbeidet med å male oppgangene ble avsluttet.

Byttet to strømkurser, nå med jordfeilbrytere.

2021 Bytte lys i inngangsportalene.

Oppussing av oppganger: male trapper og flater.

2020 Oppgradering av lysarmaturer i loft og kjeller.

2019 Isolering og drenering grunnmur, samt nytt asfaltdekke i lille gårdsrom,

senke sluk, og legge heller for plass til sykkelstativer i store gårdsrom.

2018 Ferdig med luftekanaler i boder i oppgang A – B – G og E. Lukket pålegg

fra OsloSLO kommune Vann- og avløpsetaten, bytte av avløpsrør fra

gården til rør i gaten.

2017 Vår 2017, rehabilitering av murpuss + maling av nedre del av fasaden mot

gaten, gårdsrommene, begge portalene + langgangen ved oppg. D, minus

fasade fra oppg. E – F. Samt å gjenåpne ventilasjonskanal i boder i oppg. F.

2014 Rehabilitering av pipeløp. Ferdigstilt i mars 2015.

2013 Arbeidene med brannsikring av gården i henhold til «Brannteknisk

tilstandsanalyse» fra 2010 er ferdigstilt. Arbeidet som ble utført i styreåret

er; Branntetting, isolering, maling med brannhemmende maling, montert

brannhemmende plater på innsiden av trefyllingsdører boder i

oppgangene, maling av tak i oppgangene, malt trevegger i 1. etg mot

kjeller nedgang i alle oppganger med brannhemmende maling. Videre er

tak isolert, forsterket og brannsikret over alle oppgangene fra loft siden,

samt å tette åpning mot tak. Arbeidet ferdig utført sept./okt. 2013.

2012 – 2013 Branntetting og isolering i kjeller, trapperom, boder og på loft.

2011 – 2012 Vindusrehabilitering av vinduene i oppgangene.

2010 Brannsikring i borettslaget.

2008 – 2009 Balkongutbygging.

2007 Rehabilitering i store gårdsrom. Skiftet defekte stoppekraner og i kjeller og

skiftet defekte varmekabler i takrenner.

2005 Nye brannsikre dører til kjeller og loft, nytt elektrisk anlegg i kjeller og på

loft. Brannsikring av trappeganger og kanaler.

2004 Skiftet porttelefoner. (Data-Call) Installert brannvarslingsanlegg (Autronica)

2001 Fasade

1999 Gårdsrom

1997 Oppganger

1993 Tak

1983 - 84 Nye stigeledninger og sikringsskap

1981 - 83 Lag nytt tak og nye hetter på pipene, byttet nye vinduer og oppgang dører

og leilighet dører.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 11 møter og behandlet 33 styresaker.

Styret har i perioden ikke hatt fokus på spesielle områder.

21.03.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Vibesgate 13

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.03.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 947 015	1 860 074	1 930 313	2 021 605
Sum		**1 947 015**	**1 860 074**	**1 930 313**	**2 021 605**
Sum		**1 947 015**	**1 860 074**	**1 930 313**	**2 021 605**
Forretningsførsel og revisjon	2	112 046	110 488	126 000	125 500
Lønn og honorar	3, 4	114 100	136 920	116 920	114 100
Vedlikehold	5	79 633	206 920	328 000	330 000
Eksterne tjenester	6	366 723	178 172	157 500	165 000
Kabel-tv og bredbånd		239 290	223 279	228 000	239 232
Forsikring		201 423	207 451	195 000	207 000
Kommunale avgifter		410 955	350 934	422 000	462 000
Brensel og strøm		36 176	50 703	60 000	47 000
Andre driftsutgifter	7	24 697	52 795	25 000	20 000
Sum		**1 585 043**	**1 517 662**	**1 658 420**	**1 709 832**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**361 972**	**342 412**	**271 893**	**311 773**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**361 972**	**342 412**	**271 893**	**311 773**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	2	63 599	0	0	0
Renteinntekter	8	22 137	10 055	2 000	2 000
Rentekostnad	9	190 107	176 647	185 080	181 732
Andre finansposter	10	-17 078	-68 999	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-87 293**	**-97 593**	**-183 080**	**-179 732**
Årsresultat	11	**274 679**	**244 819**	**88 813**	**132 041**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-110 802	-111 554	-109 064	-115 227
Endring i disponible midler	11	**163 877**	**133 265**	**-20 251**	**16 814**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	17, 18	2 950 655	2 950 655
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	12	2 500	2 500
Sum anleggsmidler		**2 953 155**	**2 953 155**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 657	39 678
Til gode av forretningsfører		100	1 600
Forskuddsbetalte kostnader	13	463 940	431 962
Andre fordringer		16 299	8 751
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		527 275	555 469
Innestående på særvilkår		1 181	59 541
Sum omløpsmidler		**1 011 453**	**1 097 000**
SUM EIENDELER		**3 964 608**	**4 050 155**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	14	3 200	3 200
Annen egenkapital 1.1		-88 768	-333 587
Årets resultat	11	274 679	244 819
Sum egenkapital		**189 111**	**-85 568**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	2 939 415	3 050 217
Borettsinnskudd	16	587 160	587 160
Sum langsiktig gjeld		**3 526 575**	**3 637 377**
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til forvaltningsklient		1 176	1 176
Leverandørgjeld		242 465	449 090
Skyldig off. myndigheter		0	1 911
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		225	13 775
Påløpne renter		995	16 756
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	8 371
Annen kortsiktig gjeld		4 061	7 267
Sum kortsiktig gjeld		**248 922**	**498 346**
Sum gjeld		**3 775 497**	**4 135 723**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 964 608**	**4 050 155**

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Vibesgate 13

Sted:_____, dato:_____

Aud Hobber	Lasse Reiersen-Gravdal	Ingleiv Johansen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	1 146 636	1 146 636	1 146 650	1 176 436
3602 Leieinntekt forretningslokaler	268 320	257 004	268 319	274 490
3607 Renter og avdrag	190 512	157 584	190 518	187 475
3612 Inntekt bredbånd	221 184	184 320	221 200	226 200
3626 a konto renter særfordelt lån	57 918	54 541	56 874	61 154
3627 a konto avdrag særfordelte lån	46 845	47 389	46 752	47 250
3630 Dugnadsbidrag	15 600	12 600	0	48 600
Sum	**1 947 015**	**1 860 074**	**1 930 313**	**2 021 605**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	8 000	7 063	7 000	8 500
Forretningsførerhonorar	81 642	80 436	84 000	85 000
Aksjeutbytte fra OBF	-63 599	0	0	0
Annen regnskapsførsel	22 404	22 989	35 000	32 000
Sum	**48 447**	**110 488**	**126 000**	**125 500**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.
Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

Noter 72 Borettslaget Vibesgate 13

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	100 000	120 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	16 920	16 920	14 100
Sum	**114 100**	**136 920**	**116 920**	**114 100**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	39 725	196 778	300 000	300 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	22 206	10 142	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	200	0	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	17 502	0	28 000	30 000
Sum	**79 633**	**206 920**	**328 000**	**330 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	89 561	60 000	62 500	65 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	53 679	97 637	75 000	75 000
6725 Juridisk rådgivning	0	1 181	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	223 483	19 354	20 000	25 000
Sum	**366 723**	**178 172**	**157 500**	**165 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	1 520	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	3 289	3 075	0	0
7400 Kontingent HL	3 100	2 900	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	4 858	3 090	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 315	4 541	0	0
7772 Andre gebyrer	5 000	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	14 739	11 866	0	0
7790 Andre driftskostnader	-9 605	25 803	25 000	20 000
Sum	**24 697**	**52 795**	**25 000**	**20 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	20 835	10 055	2 000	2 000
8059 Andre renteinntekter	1 302	0	0	0
Sum	**22 137**	**10 055**	**2 000**	**2 000**

Noter 72 Borettslaget Vibesgate 13 Orgnr: 953460459

Note 8 - Renteinntekter

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8143 Lånenr 8398.71.85859	125 944	115 947	128 206	119 498
8156 Lånenr 8398.71.33166	64 163	59 460	56 874	62 234
8159 Andre rentekostnader	0	1 240	0	0
Sum	**190 107**	**176 647**	**185 080**	**181 732**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-17 078	-68 999	0	0
Sum	**-17 078**	**-68 999**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**598 654**	**465 389**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	274 679	244 819
Avdrag langsiktig lån	-110 802	-111 554
B. Årets endring i disponible midler	**163 877**	**133 265**
C. Disponible midler 31.12	**762 531**	**598 654**

Note 12 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
Sum	**2 500**	**2 500**

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	218 430	192 672
1749 Forskuddsbetalte kostnader	245 510	239 290
Sum	**463 940**	**431 962**

Note 14 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 32 andeler a kr 100.

Note 15 - Lån

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF
Formål:	Rehabilitering samt innfrielse 8398 71 41185	
Lånenummer:	**83987185859**	**83987133166**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2008
Rentesats:	6.20 %	6.20 %
Beregnet innfridd:	30.10.2041	30.03.2038
Opprinnelig lånebeløp:	2 371 000	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	2 031 559	1 027 029
Avdrag i perioden:	69 328	49 845
Lånesaldo 31.12:	**1 962 231**	**977 184**
Saldo 5 år frem i tid:	1 573 899	698 087

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987133166	1	69 362	69 362
	1	66 898	66 898
	1	65 799	65 799
	1	65 793	65 793
	1	65 066	65 066
	1	64 598	64 598
	1	64 557	64 557
	1	64 234	64 234
	1	63 330	63 330
	1	62 955	62 955
	2	61 286	122 572
	1	49 920	49 920
	1	47 854	47 854
	1	33 780	33 780
	1	29 079	29 079
	1	5 724	5 724
	1	4 808	4 808
	1	4 606	4 606
	1	3 847	3 847
	1	2 880	2 880
	1	2 537	2 537
	1	2 533	2 533
	1	2 478	2 478
	1	2 239	2 239
	1	2 108	2 108
	1	1 553	1 553
	1	1 512	1 512
	1	1 311	1 311
	1	1 264	1 264

Lån

	1	1 097	1 097
	1	890	890
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987185859	1	146 489	146 489
	1	89 832	89 832
	1	82 820	82 820
	1	82 726	82 726
	1	81 926	81 926
	1	79 103	79 103
	1	79 009	79 009
	1	77 268	77 268
	1	69 927	69 927
	1	69 833	69 833
	2	69 644	139 288
	1	69 456	69 456
	1	68 233	68 233
	2	66 962	133 924
	1	65 739	65 739
	1	57 457	57 457
	1	49 222	49 222
	2	48 422	96 844
	1	47 857	47 857
	1	47 151	47 151
	1	46 634	46 634
	3	40 893	122 679
	1	39 434	39 434
	1	34 210	34 210
	2	28 705	57 410
	1	27 764	27 764

Kommentarer til lån

Pantelån og borettsinnskuddet 587.160 er sikret med pant i bygninger som har en bokført verdi på 2.950.655.

Note 16 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 2 905 655. Pantet er tinglyst i Grunnboken med kr 599 956.

Note 17 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 950 655
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 950 655
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 950 655
Antatt levetid i år :	

Note 18 - Bygninger

Laget ble stiftet 28.03.1977 og bygninger har en anskaffelseskost på 2.950.655. Bygninger er ikke avskrevet, men det er vurdert at vedlikeholdet er tilstrekkelig.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Vibesgate 13.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Vibesgate 13

Styreleder	Aud Hobber (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Ingleiv Johansen (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Lasse Reiersen-Gravdal (sign.)	04.03.2025

Til generalforsamlingen i
Borettslaget Vibesgate 13

Uavhengig revisors beretning for år 2024

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Vibesgate 13 som viser et overskudd på kr. 274 679. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 19.03.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 19. mars 2025
Alpha Revisjon AS

Bjørn Kristian Kallasten
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 19.03.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

Kallasten, Bjørn Kristian

bankID

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

19.03.2025 13:20:26

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Vibesgate 13 onsdag 09.04.2025 kl. 18:00 - Vibesgate 13, styrerommet.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Vibesgate 13

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Johannes Aune (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 9 andelseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 10 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Johannes Aune ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Sondre Høyland valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Det ble vedtatt å honorere styret med kr 100 000.

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Lasse Reiersen-Gravdal ble enstemmig valgt som styremedlem for 2 år.

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Vasuki Vaseeharanathan, Inger Clem og Synne Præsterud ble enstemmig valgt som varamedlem for 1 år.

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamlingen ble hevet kl. 18.28.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder, Aud Hobber, for 1 år igjen
- Styremedlem, Ingleiv Johansen. 1 år igjen
- Styremedlem, Lasse Reiersen-Gravdal, for 2 år
- Varamedlem, Inger Clem, for 1 år
- Varamedlem, Vasuki Vaseeharanathan, for 1 år
- Varamedlem, Præsterud, for 1 år

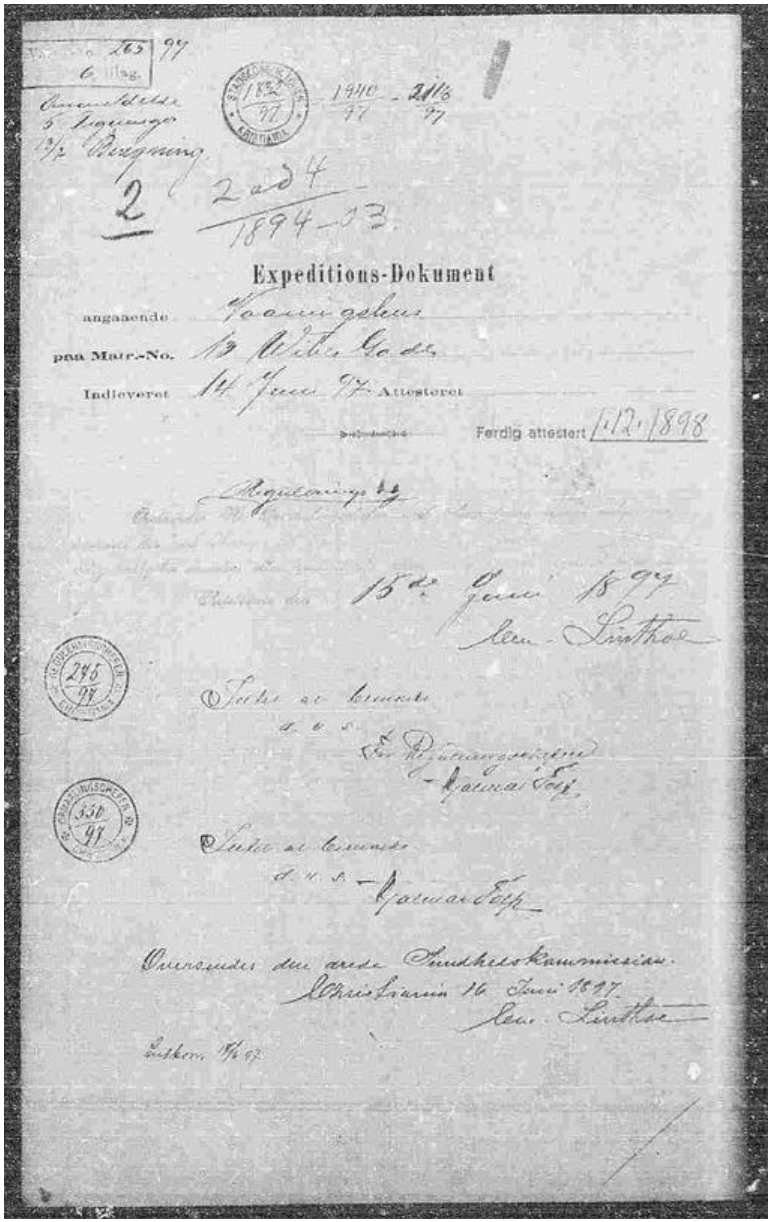
Valgkomitéen ble gjenvalgt for 1 år, og består av følgende medlemmer:

- Rolv Bjørnstad
- Marit Ørnes
- Ann-Solveig Rath-Hanssen

Protokoll for Borettslaget Vibesgate 13

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Johannes Aune (sign.)	11.04.2025
Protokollvitne	Sondre Høyland (sign.)	14.04.2025



Expeditions-Dokument

angaaende Foranstaltninger

paa Matr.-No. 13 Vik i Gaular

Indleveret 14 Juni 97 Attesteret

Ferdig attestert 1/12 1898

Reguleringsforretning

Sluttet og bekræftet

s. u. s.

For Reguleringskommissionen

Gaular Exp.

Sluttet og bekræftet

s. u. s.

Gaular Exp.

Overrundet den øvrige Syndhedskommissionen.

Kristiania 16 Juni 1897.

Sign. Lunthe

Sluttet 1/12 98

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

FERDIGATTEST
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utvidelse av leil. på del av loft.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Vibesgate 13 A	214/0414	87/0908-M

Byggherre
Ann-Karin Sinkaberg
Vibesgate 13 A

0356 OSLO

Ansvarshavende
Robert Simonsen
Lundliveien 23

0584 OSLO

Dato 25.11.91

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Leif Solheim
Bygningsinspektør

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

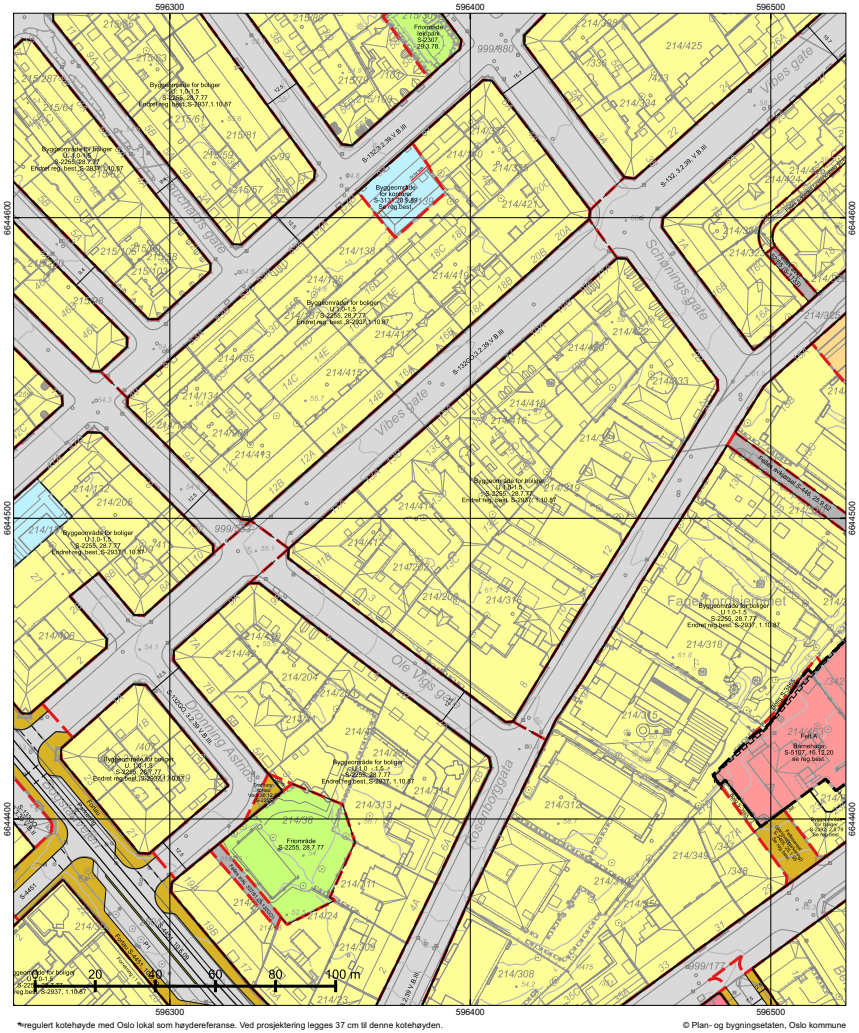
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146678/ 86516801
Deres ref.: 202383
Adresse: VIBES GATE 13C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/414

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 143 - Kontor/bolig
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 330 - Parkering/utfartsparkering

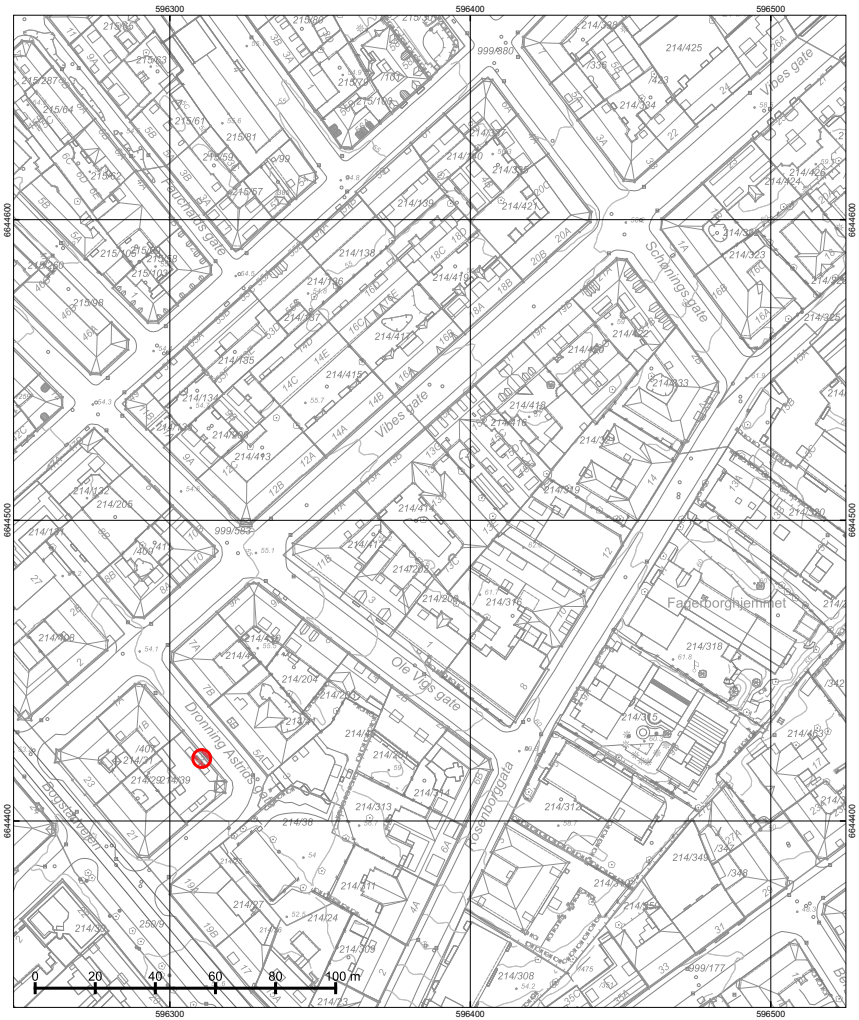
- 1161 - Barnehage

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 330 - Parkering - utfartsparkering
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

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

- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

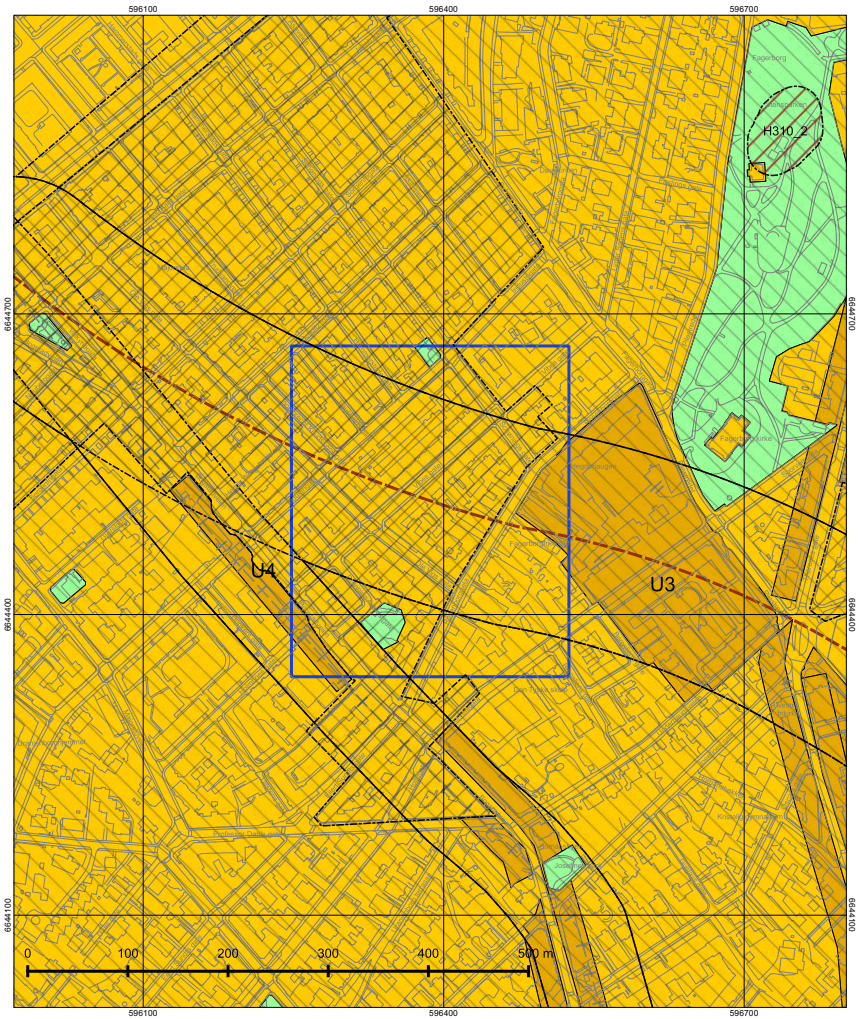
Dato: 11.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 146678/ 86516801
Deres ref.: 202383
Adresse: VIBES GATE 13C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/414

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146678/86516801
Deres ref.: 202383

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



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
VIBES GATE 13C

Dato: 11.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516801
1593

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 414

Vi viser til bestilling av 20250811 for VIBES GATE 13C.

GNR. 214 BNR. 414

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.08.1893.

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

1356 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

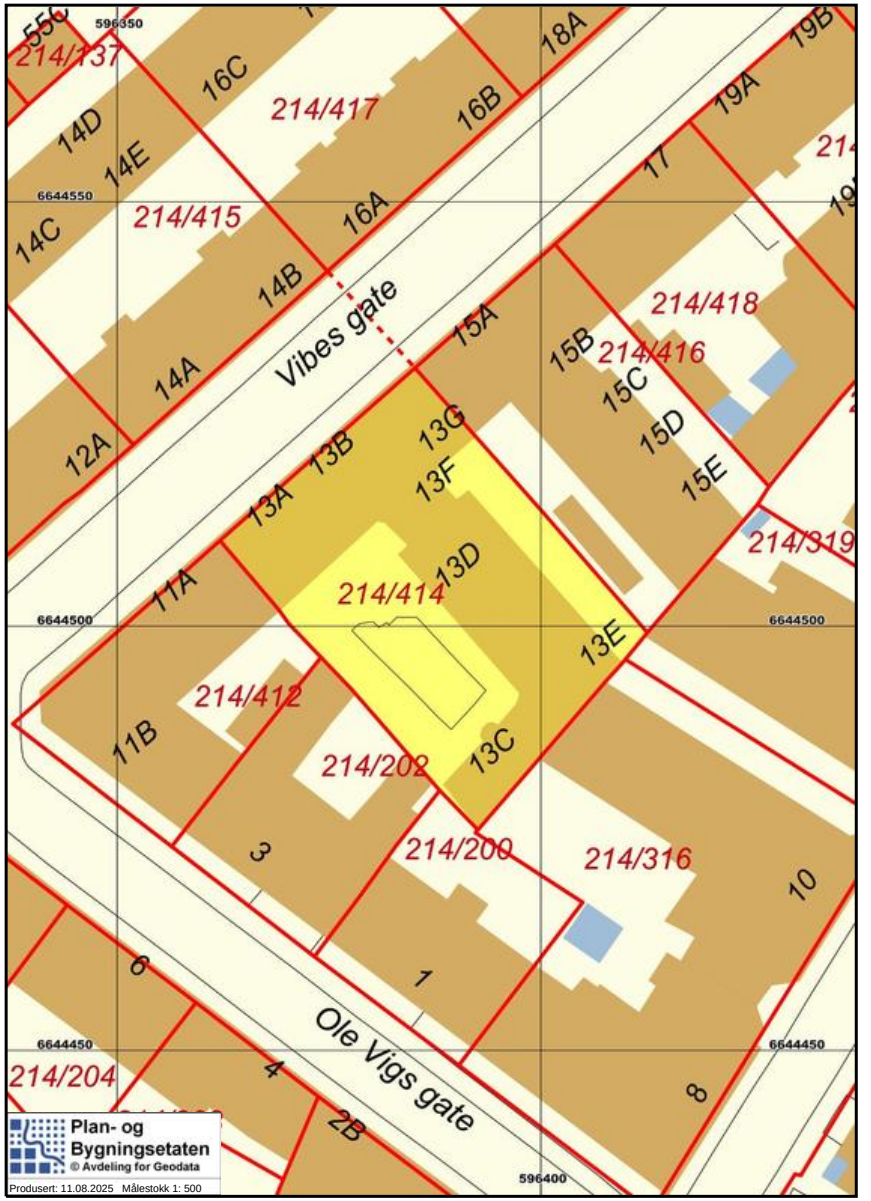
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



Skatteetaten

Dato
11.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

FERDIGATTEST DA
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 953 460 459 Andelsnr 11

Eiendommens adresse:

Vibes gate 13C, 0356 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 646 970
Som sekundærbolig:	kr 6 587 881

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

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

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

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

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0438/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vibes gate 13C 0356 OSLO

Betegnelse: Gnr 214, bnr 414 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no