

Vibes gate 19C



Velkommen til

Vibes gate 19C



Salgsoppgaven produsert 18. juli 2025

Uranienborg - Majorstuen

Lys og klassisk 2-roms seveierleilighet med attraktiv beliggenhet - Nytt bad 2022 - Generøs takhøyde på 2,96m

Prisantydning	4 425 000,-
Fellesgjeld	79 536,-
Omkostninger	113 950,-
Totalpris	4 618 486,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 562,-
BRA-i	32 kvm
Totalt BRA	39 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1898

Megler	Thomas Kiligitto
Telefon	476 46 439
E-post	t.kiligitto@nordvikbolig.no

Megler 2	Didrik Rotbakken Gundersen
Telefon	902 59 487
E-post	d.gundersen@nordvikbolig.no




SCHIELE



Kort fortalt

- Velkommen til Vibes gate 19C!

- Sjarmerende og klassisk 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på Majorstuen! Her bor du med kort gangavstand til Bogstadveien, Stensparken og Frognerparken, samt enkel tilgang til offentlig transport fra Majorstuen.

- Leiligheten har en romslig stue med klassiske detaljer, store vindusflater og en takhøyde på hele 2,96 meter som gir en luftig og åpen romfølelse. Den har også et separat kjøkken og et soverom vendt mot bakgård. En leilighet som virkelig bør oppleves!

- Høydepunkter:
- Klassiske detaljer
- Nytt bad 2022
- Generøs takhøyde på 2,96 meter i stue
- Store vindusflater som slipper rikelig inn med naturlig lys
- Lave felleskostnader
- Perfekt førstegangskjøp eller utleieobjekt
- 7 kvm kjellerbod
- I umiddelbar nærhet til "alt" du trenger

Arealer og innhold

BRA-i:	32 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	39 kvm

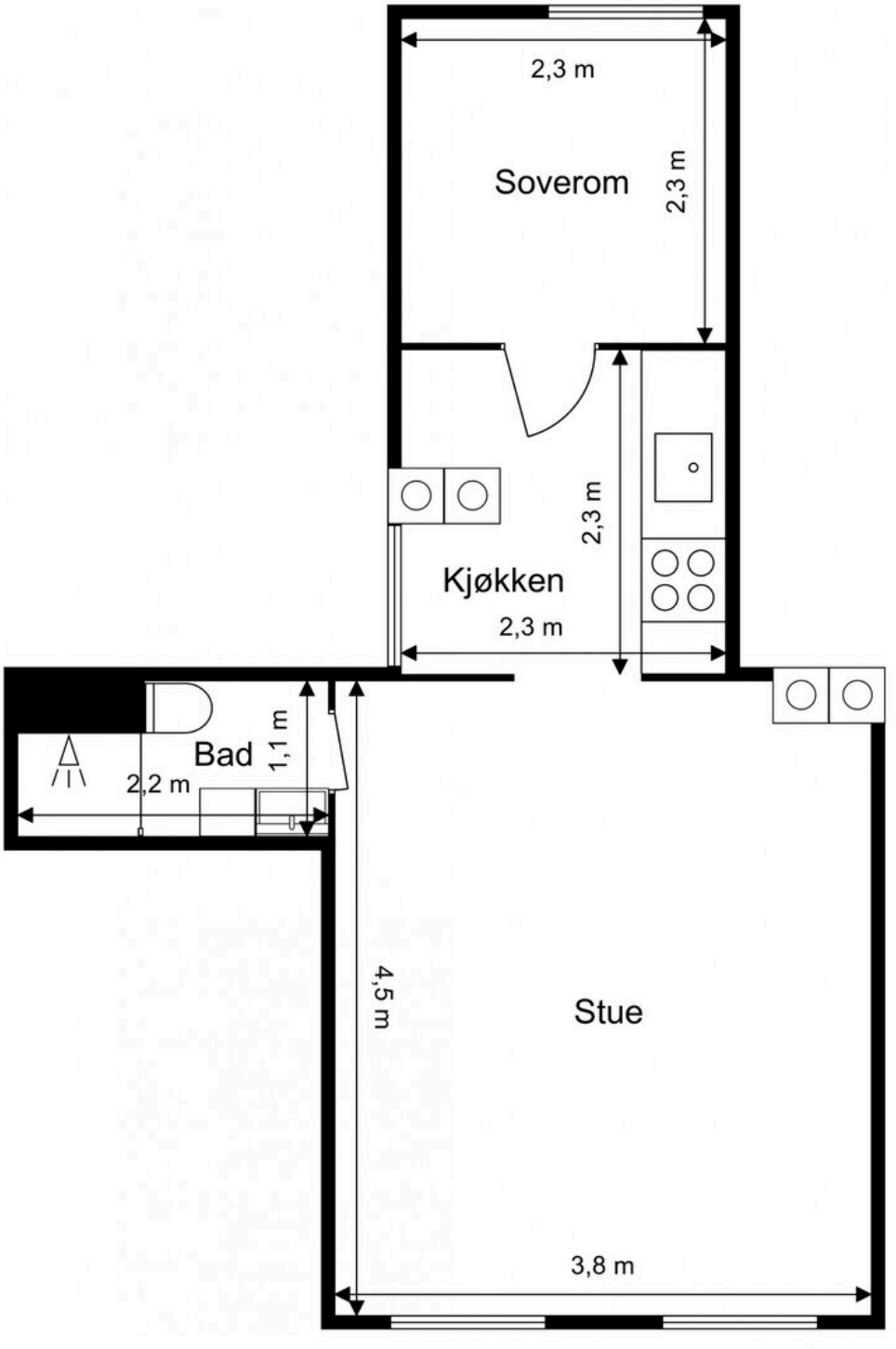
Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 32 kvm.
Total BRA: 32 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Bod
Total BRA: 7 kvm.

Vibes gate 19 B

3. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet


SCHI


SCHIELE













Vibes gate 19C

Nabolaget Majorstuen østre - vurdert av 213 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 350 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 552 elever, 25 klasser	12 min 0.9 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 498 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	10 min
Kristelig Gymnasium ung.skole ... 380 elever, 13 klasser	10 min 0.9 km
Heltberg Bislett	8 min
Akademiet videregående skole O... 450 elever	9 min 0.8 km

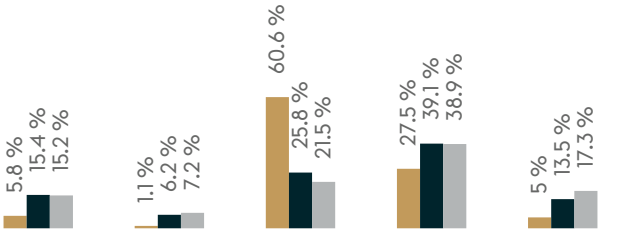
Offentlig transport

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	11 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 12 ulike linjer	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 23 ulike linjer	8 min 3 km

Barnehager

Sawat Dee barnehage (1-6 år) 24 barn, 2 avdelinger	4 min 0.3 km
Fagerborggaten barnehage (1-5 ... 72 barn, 2 avdelinger	5 min 0.4 km
Hjelmsgate barnehage (1-6 år) 65 barn, 5 avdelinger	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Majorstuen østre	2 154	1 640
Oslo og omegn	969 507	477 009
Norge	5 328 198	2 398 736

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	5 min
Fitness.xpress Bislet	4 min
SATS Fagerborg	5 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 80/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 78/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Nordvik St.Hanshaugen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

Informasjon

Vibes gate 19C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0305/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Vibes gate 19B, 0356 OSLO
Gnr 214, bnr 420, snr 32 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Terje Ask-Henriksen

Kjøpesum og omkostninger
4 425 000,- (Prisantydning)
79 536,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 504 537,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
112 600,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
113 950,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
126 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 618 487,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 631 187,- (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
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 32 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 39 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 32 kvm.

Total BRA: 32 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Bod
Total BRA: 7 kvm.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

Leiligheten disponerer en bod på 7 kvm i kjeller.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Stue:
Romslig og luftig stue med god plass til sofa, tilhørende møblement og en koselig spisegruppe. Den generøse takhøyden på hele 2,96 meter bidrar til en flott romfølelse. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet preges av vakre klassiske detaljer som takrosett, stukkatur og brystninger på veggene.

Separat kjøkken:
Praktisk kjøkken med glatte, laminerte fronter og varme i gulvet. Kjøkkenet har god oppbevaringsplass i både over- og underskap, samt benkeplate i heltre. Det er innredet med benkebereder og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Integrerte hvitevarer inkluderer kjøl/fryseskap, platetopp og stekeovn.

Bad:
Badet ble totalrenovert i 2022 og holder en stilren og tidløs standard. Det er utstyrt med gulvvarme, naturlig avtrekk, rørfordelingsskap og stoppekran. Videre finner du dusjnisje, WC, servantskap med ettgreps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

Soverom:
Pent soverom med plass til dobbeltseng og garderobeskap. Det er også plass for ekstra oppbevaring i vegghengte skap.

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?
- Ja, faglært. Rørmont AS Full renovering med sveisemembrand, fliser, rør og baderomsutstyr. Renoveringen ble gjennomført i 2022.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Rørmont AS Full renovering med sveisemembrand, fliser, rør og baderomsutstyr. Renoveringen ble gjennomført i 2022.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært. Rørmont AS Full renovering med sveisemembrand, fliser, rør og baderomsutstyr. Renoveringen ble gjennomført i 2022.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei. Ref. takst av Komplett Taksering AS juli 2025.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Nei. En kommentar om fellesbruk av kanal - ref. takst av Komplett Taksering AS juli 2025.

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)
- Ja. Noe fuktighet i kjeller, ref. takst av Komplett Taksering AS juli 2025.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Takst av Komplett Taksering AS juli 2025.

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?
Nei. Takst av Komplett Taksering AS juli 2025.

Bygningssakkyndig

Mathias Walla Brandshaug V/ Fidens AS

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:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Kjøkken
- Vannledninger

- Elektrisk
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon
- Våtrom

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Etasjeskille og gulv på grunn

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ved fremleie er seksjonseieren forpliktet til å gjøre leietakeren oppmerksom på sameiets vedtekter, husordensregler og andre bestemmelser som gjelder for sameiet.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Det er ikke fremlagt energiattest og denne settes derfor til rød G.

Oppvarming

Leiligheten har elektrisk oppvarming med panelovner samt varmekabler i gulvet på badet.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 562,- pr. mnd.
Inkluderer: - Felleskostnader 2 293,02
- Internett 269,00

Punktet felleskostnader inneholder: Kommunale avgifter, bygningsforsikring, diverse honorarer, strøm til fellesareal, driftskostnader, drift og vedlikehold og nedbetaling av felles lån.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 075 382,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 301 526,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en

prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Vibesgate 19, orgnr. 983766528

Om sameiet

Sameiet Vibesgate 19 består av 34 seksjoner med følgende adresse:
Vibes Gate 19 A-D.
Sameiet har som formål å ivareta felles interesser og administrasjonen av eiendommen.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2023: Nytt brannalarmanlegg + nye røykdetektorer i hver leilighet og i trappeboder
2020: Fasaderehabilitering.
2021: Postkasser.
2021: Rens vifter og ventilasjonsanlegg.
2021: Utbedring ekte hussopp kjeller D.

Planlagte utbedringer/påkostninger - Hva skjer i sameiet:
Iht. styreleder er det ingen konkrete planer om arbeid som vil øke felleskostnader/fellesgjeld, utover kostnad for balkongsprosjektet (se under).

Ekstraordinært årsmøte i nov. 2021 har vedtatt å bygge balkonger. Hver seksjon betaler for sin egen balkong og andel av utbyggingskostnadene. Sameiet vedtok også utbygging av platting på baksiden av oppgang C og D (bakre bakgård). Seksjon H0101 og H0102 i oppgang C og D har en midlertidig enerett til bruk av platting, samt underliggende fellesareal, etablert i bakre bakgård tilknyttet den respektive seksjonen. Midlertidig enerett til bruk er begrenset til 30 år og kan ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Balkong er ikke mulig for 1. etasje i oppgang A.
Balkongsøknaden ble sendt inn til plan- og bygg i desember 2023. Les mer om saken her:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=202318729
Det vil mest sannsynlig bli bygget balkonger. Siste status i prosjektet er at det er sendt inn tilleggsopplysninger til Plan og Bygg, og at sameiet avventer endelig svar. Balkongen vil vende inn mot indre gård, med utgang fra det som i dag er soverom.
Styreleder informerer om følgende:
- Vi har fått bekreftet at prisen på balkongene blir ca. 115.000 inkludert mva og inkludert andel av søkearbeid, men det bør tas høyde for at beløpet kan bli noe høyere, avhengig av antall balkonger og eventuelle merkostnader til tjenester som kommer utenom. Kostnaden for søkearbeid er 50.000 inkl. mva, og deles på antall balkonger og betales av den enkelte. Styret mener at dette er en svært gunstig pris selv med noe høyere beløp. Dersom søknaden innvilges er det opp til eier å velge om man vil gå videre med prosjektet å etablere balkongen, eller ikke. Man må altså ikke etablere balkong selv om vi skulle få tillatelse, man kan se på hva kostnaden blir og bestemme seg da.
Kjøper vil ha full myndighet til å ta beslutningen om det skal bygges balkong, og bærer samtidig alle kostnader forbundet med dette. Kostnader forbundet med søknadsprosessen dekkes av den som er eier av leiligheten på tidspunktet hvor faktura for dette forfaller.

Fremtidige planer:

• Forsikring: Sameiet har forsikring gjennom Gjensidige. Som følge av en kald vinter frøs rørene i sameiet, og beboere i oppgang C og D var uten vann i flere dager sammenhengende. Dette innebar behov for iverksettelse av umiddelbare tiltak. I denne perioden opplevde styret store utfordringer med Gjensidige som forsikringsselskap. Styrets hovedutfordringer med Gjensidige var relatert til kundeservice, dekning og pris. Kundeservicen var mangelfull med treg respons og utilstrekkelig støtte og veiledning fra Gjensidige, noe som forsinket behandlingen av viktige saker og skapte frustrasjon. Det var også uklarhet rund hvilke tiltak eller hendelser som var dekket av forsikringspolisen. Styret har videre funnet det nødvendig å vurdere om prisstrukturen og de tilknyttede kostnadene med Gjensidige er rimelige i forhold til service og dekkegraden i forsikringsavtalen. Dette har ført til at styret nå vurderer alternative forsikringsleverandører som bedre kan møte sameiets behov. Styret har derfor igangsatt arbeidet med å innhente forsikringstilbud fra andre forsikringsselskaper og vurderer løpende nye tilbud.

• TV/Internett: I dag betaler beboere for TV og internett, hvorav kostnadene for dette ble økt i januar 2024. Styret er i prosess med å reforhandle dagens kollektive avtale med Telia samt innhente tilbud fra alternative leverandører. Målet er å redusere kostnadene for TV/internett, forbedre internettforbindelsen (kraftigere internett) og tilby alternative TVpakker, inkludert muligheten for å velge bort TV for de som ønsker det.

• Umiddelbare tiltak: Styret vurderer at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men tar gjerne imot forslag.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 79 536,-pr. 25.06.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207946370
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,25%
Restsaldo 3 377 740,00
Innfrielsesdato: 30.04.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207946370
Restsaldo: 79 536,77
Kapitalkostnader: 630,97

Fellesformue

Kr 10 709,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresulatet for 2024 viser et overskudd på kr 71 712,-. For 2025 er det budsjettert med et overskudd på kr 155 400,-.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, protokoller m.m.
Dugnad vår eller høst må påregnes.

Dyrehold

Husordensreglene/vedtektene inneholder ingen begrensninger for dyrehold.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 78131421

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 745 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Vibes gate ligger i sentrumsnære og hyggelige omgivelser og har en meget attraktiv og sentral beliggenhet på Majorstuen. Bygårdene i området er kunstnerisk utformet i klassisk stil fra slutten av 1800- tallet og begynnelsen av 1900-tallet, med flotte for-/bakhager, trær og beplantning. Beliggenheten er et særdeles 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. De nærmeste er Frognerparken og Marienlystparken. I Frognerparken finner du flotte skulpturer, frodig beplantning og grøntanlegg i særklasse. Gangavstand til Stensparken ved Fagerborg kirke.

Nærområdet tilbyr fritidstilbud som kino, lekeplasser, fotballbaner, skøytebane, tennisanlegg m.m. Det er flere gode treningstilbud i området med Sats ved Colosseum, Fagerborg 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 eller søndagsåpne Bunnpris og Joker i Kirkeveien. For et bredere utvalg finnes Jacobs og Meny ved Colosseum, hvor det også er et Vinmonopol. 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.

For den handleglade er det kort avstand til Oslos desidert mest populære og eksklusive handlegate i Bogstadveien. 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 linje.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert til 1899 for bygården. 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.

Det foreligger byggemelding om etablering av baderom og WC fra 1. - 4. etasje datert 1985, med tilhørende ferdigattest datert 1990. Ferdigattesten er trukket i 1993 grunnet at ventilasjonskanal går opp til loftet, men ikke ut over tak. Saken er henlagt uten ferdigattest.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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/

Utvalgte byggesaker i området:

Vibes gate 19 A - D - Oppføring av balkonger
Saksnummer: 202318729

Vibes gate 21 A - Bruksendring av lokale i underetasje fra næring til bolig og fasadeendringer
Saksnummer: 202309727

Vibes gate 20 A-C - Oppføring av seks balkonger
Saksnummer: 202552980

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/214/420/32:
06.10.1896 - Dokumentnr: 900654 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:420 Snr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.2025 - Dokumentnr: 832676 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

27.04.2001 - Dokumentnr: 23018 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 107/1767
Ny seksjon:
Snr: 32
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 47/1767

18.07.2006 - Dokumentnr: 342858 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 32
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 47/1767

18.06.2015 - Dokumentnr: 548913 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 32
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 47/1955

18.06.2015 - Dokumentnr: 548913 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 32
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 47/1955

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal innbetales i én samlet innbetaling fra norsk finansinstitusjon, eller i én samlet betaling fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Betaling fra andre og/eller betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelsen. Fult oppgjør skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtakelse.

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: 0,80% av salgssum - estimert til kr. 36 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 250,-

Samlet skal selger betale kr. 115 048,- 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. 3 625,-.

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 21. juli 2025

Megler

Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Tlf. 47646439

Megler 2

Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90259487

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Vibes gate 19C

Vibes gate 19B
0356 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1898
BRA: 39 m^2
BRA-i: 32 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	4	9	1	0

Supertakst
GNR: 214 BNR: 420 SNR: 32

Mathias Walla Brandshaug
Komplett taksering AS

mwb@ktaksering.no
45276275

Vibes gate 19B
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/33215

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

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 30 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 30 mm.
Ved enkel nivellering i soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 20 mm.

Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

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: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Eldre vinduer som har lav energieffektivitet uten tettelister, karmer har oppsprukket maling og det er sprekker i kittet. Det mangler vindusfeste til en harpe på ytterglasset på høyre side i stuen.

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for vinduene og det må påregnes større vedlikeholds ansvar og eventuelle utskiftninger av deler.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger og vedlikehold må påregnes.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipeløpet.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det er fuktsvellinger i enkelte kjøkkenfronter.

Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, heltre benkeplate med oppvaskkum som har ett greps blandebatteri. Innredning med benkebereder og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, platetopp og stekovn.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkenet fungerer med avviket men det bør gjøres tiltak for at skadene ikke forverrerseg.

Vannledninger

Oppsummering

Det er ingen sikker avrenning fra fordelerskap til kjøkkenet som er plassert på soverommet. Det er sikker avrenning til gulv på badet for fordelerskapet der. Det er ikke montert tettemuffer på varerør til rør i rør systemet på kjøkkenet.

Anbefalte tiltak

Fordelerskap på soverommet må sikres så ikke eventuelle lekkasjer fører til skade på konstruksjonen. Det anbefales å montere tettemuffer på varerør på kjøkkenet så eventuelle lekkasjer føres til fordelerskap på soverommet.

Elektrisk

Oppsummering

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i tørt rom, og har ikke automatisk vannstoppventil.

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15-30 år, mens den anbefalte brukstiden ligger på 20 år.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Ventilasjon

Oppsummering

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak

Neste gang vinduer blir byttet så anbefales det å sette inn vinduer med spalteventil.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende krav til fall utenfor dusjsonen og oppkant av membran på terskel er 10 mm til spiker.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales forsiktig bruk av vann utenfor dusjsonen, påse at vann ikke renner mot terskel.

Selger informerer om at Rørmont AS som renoverte badet bekrefter at membran ligger under terskel og at de vil heve terskelen i august måned (etter ferien) slik at dette punktet vil bli TG1.

Oppsummering av ventilasjon

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

Det registreres tilbakeslag i ventileringen (luft kommer ut av avtrekket), som kan skyldes at det er noen andre som har påkoblet mekanisk avtrekk til denne sjakten.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
1.7.2025	**21.7.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Terje Ask-Henriksen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug** Telefon: **45276275**
Firma: **Komplett taksering AS** Epost: **mwb@ktaksering.no**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**



Informasjon om boligen

Adresse: **Vibes gate 19B, 0356 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	214	Bruksnr:	420	Festenr:	
Seksjonsnr:	32	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0301		
Byggeår:	1898						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med teglstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 1+1-lags glass.

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)
3. etasje	32	32	0	0	0
Kjeller	7	0	7	0	0
Totalt m²	**39**	**32**	**7**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	32	32	0	Stue, kjøkken, bad og soverom.	
Kjeller	7	0	7		Bod
Totalt m²	**39**	**32**	**7**		

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 1+1-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/35dB.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Entredør er fra 1985.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Eldre vinduer som har lav energieffektivitet uten tettelister, karmer har oppsprukket maling og det er sprekker i kittet. Det mangler vindusfeste til en harpe på ytterglasset på høyre side i stuen. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for vinduene og det må påregnes større vedlikeholds ansvar og eventuelle utskiftninger av deler.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger og vedlikehold må påregnes.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-3**
Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 30 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 30 mm. Ved enkel nivellering i soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 20 mm. Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav: TG0 TG1 TG2 TG3 Ingen avvik Lokalt avvik: Lokalt avvik: Lokalt avvik: 0-4mm <10mm 10-20mm >20mm Totalt avvik: Totalt avvik: Totalt avvik: <15mm 15-30mm >30mm	

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	**Ingen umiddelbar kostnad**

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Nei
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-2**
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipeløpet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-2**
Det er fuktsvellinger i enkelte kjøkkenfronter. Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, heltre benkeplate med oppvaskkum som har ett greps blandebatteri. Innredning med benkebereder og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, platetopp og stekovn.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Kjøkkenet fungerer med avviket men det bør gjøres tiltak for at skadene ikke forverrerseg.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	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

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlig avløp i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
Det er ingen sikker avrenning fra fordelerskap til kjøkkenet som er plassert på soverommet. Det er sikker avrenning til gulv på badet for fordelerskapet der. Det er ikke montert tettemuffer på varerør til rør i rør systemet på kjøkkenet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fordelerskap på soverommet må sikres så ikke eventuelle lekkasjer fører til skade på konstruksjonen. Det anbefales å montere tettemuffer på varerør på kjøkkenet så eventuelle lekkasjer føres til fordelerskap på soverommet.	

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Anlegget er oppgradert etter byggeår men ukjent årstall og omfang.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
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-2**

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
1999	
Størrelse	
115 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Bereder er plassert i tørt rom, og har ikke automatisk vannstoppventil.

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15-30 år, mens den anbefalte brukstiden ligger på 20 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Neste gang vinduer blir byttet så anbefales det å sette inn vinduer med spalteventil.

6.11 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er oppgradert i 2022.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er ikke tilfredsstillende krav til fall utenfor dusjsonen og oppkant av membran på terskel er 10 mm til spiker.

Anbefalte tiltak overflater
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales forsiktig bruk av vann utenfor dusjsonen, påse at vann ikke renner mot terskel. Selger informerer om at Rørmont AS som renoverte badet bekrefter at membran ligger under terskel og at de vil heve terskelen i august måned (etter ferien) slik at dette punktet vil bli TG1.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern, Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyrt med naturlig avtrekk, rørfordelingsskap, stoppekran, opplegg for vaskemaskin, dusjnisje, wc og servantskap med ett greps blandebatteri.

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 avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Det registreres tilbakeslag i ventileringen (luft kommer ut av avtrekket), som kan skyldes at det er noen andre som har påkoblet mekanisk avtrekk til denne sjakten.

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Fuktmåling

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

Tilstøtende vegger mot våtrommet er fellesareal og mot nabo slik at hulltaking er foretatt ved dør som er et området som ikke er spesielt utsatt for vann.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Relativ fuktighet er målt til 32,7 %. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet og bilder.

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ask-Henriksen, Terje	9578-5999-4-944810	2025-07-10 09:53:28

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
9. jul. 2025

Oppdragsnummer
5-0305/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vibes gate 19C, 0356 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Terje Ask-Henriksen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. juni 2012

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 78131421
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørmont AS Full renovering med sveisemembrand, fliser, rør og baderomsutstyr. Renoveringen ble gjennomført i 2022

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørmont AS Full renovering med sveisemembrand, fliser, rør og baderomsutstyr. Renoveringen ble gjennomført i 2022

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørmont AS Full renovering med sveisemembrand, fliser, rør og baderomsutstyr. Renoveringen ble gjennomført i 2022

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

Eventuell kommentar: SAMEIET VIBESGATE 19, Organisasjonsnummer: 983766528 Selskapsnummer: 8184

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

Eventuell kommentar: SAMEIET VIBESGATE 19, Organisasjonsnummer: 983766528 Selskapsnummer: 8184

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

Eventuell kommentar: SAMEIET VIBESGATE 19, Organisasjonsnummer: 983766528 Selskapsnummer: 8184

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

Eventuell kommentar: SAMEIET VIBESGATE 19, Organisasjonsnummer: 983766528 Selskapsnummer: 8184

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

Eventuell kommentar: SAMEIET VIBESGATE 19, Organisasjonsnummer: 983766528 Selskapsnummer: 8184

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

Eventuell kommentar: SAMEIET VIBESGATE 19, Organisasjonsnummer: 983766528 Selskapsnummer: 8184

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

Eventuell kommentar: SAMEIET VIBESGATE 19, Organisasjonsnummer: 983766528 Selskapsnummer: 8184

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

Eventuell kommentar: SAMEIET VIBESGATE 19, Organisasjonsnummer: 983766528 Selskapsnummer: 8184

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

Eventuell kommentar: SAMEIET VIBESGATE 19, Organisasjonsnummer: 983766528 Selskapsnummer: 8184

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

Eventuell kommentar: Ref. takst av Komplett Taksering AS juli 2025

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

Eventuell kommentar: En kommentar om fellesbruk av kanal - ref. takst av Komplett Taksering AS juli 2025

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)
Ja

Beskriv: Noe fuktighet i kjeller, ref. takst av Komplett Taksering AS juli 2025

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: takst av Komplett Taksering AS juli 2025

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?
Nei

Eventuell kommentar: takst av Komplett Taksering AS juli 2025

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

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

Eventuell kommentar: SAMEIET VIBESGATE 19, Organisasjonsnummer: 983766528 Selskapsnummer: 8184

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

Eventuell kommentar: SAMEIET VIBESGATE 19, Organisasjonsnummer: 983766528 Selskapsnummer: 8184

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: 5-0305/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ask-Henriksen, Terje	**2025-07-10**

Identifikasjon

bankID Ask-Henriksen, Terje

Signicat

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

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET VIBESGATE 19

Vedtatt på sameiermøtet 2.04.2013
Endret på sameiermøtet 24.04.2017 og 04.11.2021
Sist endret på årsmøte 24.05.2023

§1
BOLIGSEKSJONER OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) består av 34 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 24.6.2015.

Sameiet har som formål å ivareta felles interesser og administrasjonen av eiendommen i Vibesgt 19, Gnr. 214 og Bnr. 420 i Oslo kommune.

§2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RETTSLIG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den boligen som er knyttet til bruksretten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsettes av sameiermøtet.

Seksjonene kan bare brukes til beboelse og ikke til ervervsformål med mindre styret har gitt dispensasjon. Hver sameier har overtatt sin seksjon i henhold til eierseksjonsloven.

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse med den begrensning som er fastsatt i det etterfølgende.

Ved fremleie er seksjonseieren forpliktet til å gjøre leietakeren oppmerksom på sameiets vedtekter, husordensregler og andre bestemmelser som gjelder for sameiet.

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Gjentatte brudd på husordensreglene eller vedtekter ansees som vesentlig mislighold.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

§3
FELLESAREALER

Seksjonen og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene. Tomten, og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfatter seksjoner, er fellesarealer.

Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av arealene som er avtalt eller forutsatt. Det skal være rolig på fellesarealer fra kl. 23.00 til 07.00. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Det er ikke lov å montere egne parabolanlegg uten samtykke av styre.

Ledninger, rør og liknende installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Seksjon H0101 og H0102 i oppgang C og D har en midlertidig enerett til bruk av platting, samt underliggende fellesareal, etablert i bakre bakgård tilknyttet den respektive seksjonen. Midlertidig enerett til bruk er begrenset til 30 år og kan ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

§4
BODER I TRAPPEOPPGANGENE

Enkelte boder i trappeoppgangene eies av enkelte seksjonseiere. Eierforholdene fremgår av oversikten inntatt i vedlegg 1 til disse vedtektene.
Øvrige boder i trappeoppgangene er fellesareal.

§5
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte seksjon. Fellesutgiftene skal dekke blant annet ytre vedlikehold, offentlige avgifter og nedbetaling av evt. fellesgjeld. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene. Sameiebrøken fastsettes basert på seksjonens bruksareal. Hver seksjonseier har selv vedlikeholdsplikt til sin seksjon, og tilhørende tilleggsareal og areal med eksklusiv bruksrett. Fellesutgiftene skal dekke vedlikehold av fellesareal.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjon for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og/eller den enkelte sameier som har dekket mer enn sin andel.

§6
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder døren inn til den enkelte seksjon, innvendig side av seksjonens vinduer og innsiden av seksjonens balkong og rekkverk, samt vedlikehold av tilhørende tilleggsareal og areal med eksklusiv bruksrett påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap.

Vedlikeholdet skal være forsvarlig slik at det ikke er risiko for eller oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygningen, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

Avtrekkskanaler tilknyttet våtrom skal kun benyttes slik anlegget er bygget for. All annen montasje som forlengelse av rør, tilkobling av avtrekkshette, kjøkkenventilator, tørketrommel, o.l. tillates ikke og vil bli pålagt fjernet.

Det er ikke tillatt å ha kjøkkenvifte som er koblet til avtrekkskanalen. Dette reduserer effekten av gårdens ventilasjonsanlegg. Avtrekksvifte for kjøkken skal ha kullfilter eller lignende innretning.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for indre og ytre vedlikehold av balkong tilhørende egen seksjon. Med "ytre vedlikehold" menes enkelt vedlikehold og forebygging av skader. Prinsippene etter eierseksjonsloven § 32 og § 33 gjelder tilsvarende for grensedragningen mellom seksjonseier og sameiets ansvar for vedlikehold og reparasjon.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for ytre og indre vedlikehold på egen platting på egen seksjon og tilstøtende fellesareal. Med "ytre vedlikehold" menes enkelt vedlikehold og forebygging av skader. Prinsippene etter eierseksjonsloven § 32 og § 33 gjelder tilsvarende for grensedragningen mellom seksjonseier og sameiets ansvar for vedlikehold og reparasjon»

§7
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan vedta at det skal etableres et fond med avsetninger til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§8
REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.
Ved fremleie plikter seksjonseieren å holde forretningsføreren orientert om sin adresse.

§9
STYRET

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder, to styremedlemmer og ett varamedlem.

Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet blant de valgte styremedlemmer.
Styret velges av sameiermøtet og skal velges for to år av gangen, men ett styremedlem skal være på valg hvert år.

Bare seksjonseiere, ektefelle eller samboer til seksjonseiere, eller et annet husstandsmedlem i seksjonen, kan velges som styremedlemmer.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til og tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om ønsket tilbaketreden.

Sameiermøtet kan med flertall av avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

Hvis et styremedlem overdrar sin seksjon trer vedkommende ut av styret.

Styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige ledelse av eiendommen. Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av to styremedlemmer.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret er beslutningsdyktig når minst to av styremedlemmene er til stede. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. Dersom styreleder ikke er til stede vil stemmelikhet medføre at styret ikke er beslutningsdyktig.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§10
SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

I sameiermøtet gir en seksjon en stemme.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Eventuell godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§11
INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Styret skal varsle sameierne om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til et sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøtet.

§12
GJENNOMFØRING AV SAMEIERMØTET

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Alle sameierne har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ha rådgiver. Rådgiveren har rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§13
EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av sameierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Krav om ekstraordinært sameiermøte fra sameierne må fremsettes skriftlig til styrets leder.

§14
FLERTALLSKRAV

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av felles arealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene
- vedtakelse av nye eller endring i sameiets vedtekter i den grad loven ikke stiller strengere krav, jfr. lov om eierseksjoner § 28

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§15
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av styret og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært styremøte.

§16
FORRETNINGSFØRER

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn to år.

§17
MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan vedkommende pålegges å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameieren rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§18
FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameieren kreve fravikelse av seksjonen etter Tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13, jfr. Lov om eierseksjoner § 27.

§19
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endringer av fasadekledninger, endringer av utvendige farger etc., kan skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående godkjenning av styret med to tredjedels flertall.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§20
ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av stemmene.

§21
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

Eieroversikt trappeboder

Leilighetsnummer	Bruksenhet	Oppgang	Bod beliggenhet
9	H0302	A	Mellom 2. og 3. etg.
1	H0102	B	Mellom 1. og 2. etg.
4	H0202	B	Mellom 2. og 3. etg.
8	H0302	B	Mellom 3. og 4. etg.
11	H0402	B	Mellom 4. og 5. etg.
20	H0202	C	Mellom 1. og 2. etg.
24	H0301	C	Mellom 2. og 3. etg.
28	H0401	C	Mellom 3. og 4. etg.
23	H0202	0	Mellom 1. og 2. etg.
22	H0201	0	Mellom 2. og 3. etg.
27	H0302	0	Mellom 3. og 4. etg.
31	H0401	0	Mellom 4. og 5. etg.

Ordensreglement for sameiet Vibes gate 19

1. Port- og inngangsdører skal være lukket låst hele døgnet. Også dører til loft- og kjellerinnganger skal låses, og lys slukkes, når man forlater området.

   Vinduer i trappeoppganger skal holdes lukket og låst, med unntak for midlertidig lufting på dagtid om nødvendig.

2. Alt søppel bør kildesorteres og skal plasseres rett i søppeldunkene. Restavfall skal pakkes inn. Større gjenstander, som pappesker mv, må rives i stykker, og skal ikke legges hele i papirdunkene, pga. plass.

   Det er forbudt å kaste søppel eller plassere andre gjenstander ved siden av søppeldunkene, eller for øvrig i bakgård eller portrom. Slikt vil uten forvarsel kastes, og utgifter vil belastes den ansvarlige seksjonseier.

3. Port- og gårdsrom skal holdes ryddig.

   Sykler skal plasseres i sykkelstativer. Motorkjøretøy, ved, møbler, byggemateriale mv. skal ikke plasseres i portrom eller gårdsrom over lenger perioder enn ett døgn uten tillatelse fra styret.

4. Selv om sameiet har vaktmestertjenester, har alle seksjonseiere og beboere likevel følgende ansvar:

   Beboere som roter eller skitner til i bakgård, portrom, oppgang eller for øvrig på fellesarealene, skal rydde og rengjøre etter seg. Man må tørke av seg på beina før man går inn i oppgangene, og for øvrig sørge for å holde det rent og ryddig.

   Aviser, reklame og trykksaker for øvrig som legges utenfor leilighetene skal fjernes av beboerne daglig.

   Sykler, barnevogner mv. skal ikke plasseres i trapperom slik at disse hindrer bruk av oppgang, kjeller eller loft.

5. Alle boder i kjeller og på loft skal merkes med navn, seksjonsnummer og kontaktinformasjon til den som disponerer boden. Bodene skal holdes lukket og låst.

   Det skal ikke plasseres organisk materiale i bodene, ettersom dette innebærer en fare for utbredelse av skadedyr og soppdannelse.

   Det er forbudt å plassere gjenstander utenfor bodene på loft og i kjeller, Punkt 2 annet ledd gjelder tilsvarende.

6. Vinduer og eventuelle balkonger som er synlige fra gårdsrommet skal holdes ryddige.

   Tørking av tøy i vinduer er ikke tillatt. Banking av tepper, sengetøy eller lignende skal ikke skje fra vinduer eller balkong.

7. Hver leilighet skal ha installert fungerende røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange. Dette ansvaret påhviler både seksjonseier og eventuelle leietakere.

8. Det skal være ro i leilighetene og i gårdsrommet mellom klokken 23.00 og 08.00 på hverdager, og mellom klokken 24.00 og 10.00 i helgene. Ønsker man unntaksvis å avvike fra dette, skal det nabovarsles.

9. Alle bygningsmessige forandringer skal fremlegges for sameiets styre. Seksjonseier er selv ansvarlig for at alle offentligrettslige krav er oppfylt, herunder eventuelle krav på Plan- og bygningsmyndighetene og Byantikvaren.

10. Alle seksjonseiere plikter å informere styret i sameiet om deres adresse, telefonnummer og eventuelt e-postadresse, om de ikke bor fast i gården.

    Alle seksjonseiere som leier ut sin seksjon, plikter også å informere styret om navn på samtlige leietakere, deres telefonnummer og eventuell e-postadresse. Den som leier ut er selv ansvarlig for å melde ifra om utleieforholdet til Folkeregisteret, jf. folkeregisterloven § 10.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Thomas Kiligitto
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: t.kiligitto@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0305/25 . Vår ref.: 8184-1-32 Dato: 25.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Vibesgate 19
Organisasjonsnr:	983766528
Seksjonseier:	Ask-Henriksen, Terje
Medeier:	
Leilighetsnummer:	32
Adresse:	Vibes Gate 19 B, 0356 OSLO
Seksjonsnummer:	32
Gnr.	214
Bnr.	420

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 78131421.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte i nov. 2021 har vedtatt å bygge balkonger. Hver seksjon betale for sin egen balkong og andel av utbyggingskostnadene. Sameiet vedtok også utbygging av platting på baksiden av oppgang C og D (bakre bakgård). Seksjon H0101 og H0102 i oppgang C og D har en midlertidig enerett til bruk av platting, samt underliggende fellesareal, etablert i bakre bakgård tilknyttet den respektive seksjonen. Midlertidig enerett til bruk er begrenset til 30 år og kan ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Enkelte seksjoner har kjøpt bod i trappegang. Dette er ikke seksjonert og rettigheten følger av vedtektene. Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristina Bennin tlf 22991877 ev. pr. e-post: kristina.bennin@obos.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207946370
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	3 377 740,00
Innfrielsesdato:	30.04.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 562,02,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 293,02	
Internett	269,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

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

Innberetningspliktige inntekter:	490,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 973,-
Annen formue:	10 709,-
Gjeld:	80 277,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207946370
Restsaldo:	79 536,77
Kapitalkostnader:	630,97

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 79 536,77,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristina Elise Bennin pr. e-post: kristina.bennin@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Oda Rebekka Lae, e-post: vibesgate19@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

Velkommen til årsmøte i SAMEIET VIBESGATE 19

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 26. mars kl. 10:00 og lukker 29. mars kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/8184

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET VIBESGATE 19

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Oda Rebekka Lae er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Mathea Thorstensen og Knut Løvstad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. 8184 Årseregnskap 2024 SAMEIET VIBESGATE 19 for signatur.pdf
2. 8184 Revisjonsberetning Sameiet Vibesgate 19.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000

Sak 6
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Oda Rebekka Lae

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mathea Thorstensen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anita Cecilie Lindvall

Styrets årsrapport

Styret:

Arbeidet i perioden som har vært:

• Styret har avholdt formelle styremøter i tillegg til samarbeid og kommunikasjon mellom styremedlemmene for oppfølging av løpende arbeid. Dette inkluderer arbeid med balkongsøknad, brannalarmanlegg, budsjettforslag for 2025, forsikring, avfall og søppel i bakgården.

• Styret har fortsatt arbeidet med balkongene i forbindelse med innvilget tillatelse til bygging av balkonger, herunder engasjering av AS Balkongbygg og igangsettelse av arbeidet for å oppføre balkonger.

• Styret besluttet å inngå endringsavtale for TV/Internett med Telia, med mulighet for å velge bort TV for de som ikke benytter dette.

• Styret besluttet å endre felleskostnadene med ca. 9,4% fra 1. januar 2025, men samtidig nedjustering av felleskostnader knyttet til internett og TV. Felleskostnader ble derfor kun justert opp en tilsvarende reduksjon i fakturering TV/internett slik at totalen for felleskostnader og TV/internett forble uendret.

• Styret har innhentet tilbud på forsikring fra alternativ forsikringsselskap. Etter en samlet vurdering av eksisterende forsikring og forsikringstilbudet, har styret vurdert å beholde Gjensidige som forsikringsgiver inntil videre. Styret vurderer løpende nye tilbud.

• Det har gått med mye arbeid med løpende oppfølgning og håndtering av situasjoner som har oppstått i sameiet, samt annet administrativt arbeid. Dette arbeidet har blant annet bestått i å besvare diverse henvendelser fra beboere i sameiet, bestilling av nøkler, kostnadsfordeling og fakturering som følge av balkongarbeidet, samt gjennomgang og evaluering av eksisterende forsikring.

Fremtidige planer:

• **Vedlikehold:** Styret arbeider med å bygge opp midler til fremtidig vedlikehold og utarbeider en vedlikeholdsplan for større prosjekter i de kommende årene, med sikte på å legge til rette for en forsvarlig forvaltning av bygården.

• **Umiddelbare tiltak:** Styret vurderer at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men tar gjerne imot forslag.

SAMEIET VIBESGATE 19
ORG.NR. 983 766 528, KUNDENR. 8184

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 295 412	1 230 014	1 294 973	1 295 000
Andre inntekter		0	32 043	0	111 400
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 295 412**	**1 262 057**	**1 294 973**	**1 406 400**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-10 575	-10 575	-10 575	-11 000
Styrehonorar	4	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	5	-8 824	-10 940	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-86 190	-81 850	-86 700	-91 000
Konsulenthonorar	6	-32 148	-43 813	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-57 378	-188 245	-50 000	-100 000
Forsikringer		-145 090	-132 052	-145 300	-165 000
Kommunale avgifter	8	-283 255	-238 749	-278 400	-321 000
Energi/fyring	9	-41 284	-16 961	-15 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-157 469	-213 800	-213 800	-115 000
Andre driftskostnader	10	-93 200	-52 342	-72 100	-76 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-990 413**	**-1 064 327**	**-965 375**	**-1 003 000**
DRIFTSRESULTAT		**304 999**	**197 730**	**329 598**	**403 400**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	20 375	19 649	0	0
Finanskostnader	12	-253 662	-232 840	-256 000	-248 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-233 287**	**-213 191**	**-256 000**	**-248 000**
ÅRSRESULTAT		**71 712**	**-15 461**	**73 598**	**155 400**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-15 461		
Reduksjon udekket tap		71 712	0		

SAMEIET VIBESGATE 19
ORG.NR. 983 766 528, KUNDENR. 8184

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 617	9 610
Forskuddsbetalte kostnader		28 151	56 068
Driftskonto OBOS-banken		153 904	78 931
Sparekonto OBOS-banken		304 131	503 902
SUM OMLØPSMIDLER		**492 803**	**648 512**
SUM EIENDELER		**492 803**	**648 512**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 965 117	-3 036 828
SUM EGENKAPITAL		**-2 965 117**	**-3 036 828**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 409 186	3 479 452
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 409 186**	**3 479 452**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		42 901	18 751
Leverandørgjeld		4 464	159 126
Påløpte renter		1 369	21 999
Påløpte avdrag		0	6 012
SUM KORTSIKTIG GJELD		**48 734**	**205 888**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**492 803**	**648 512**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.02.2025

Styret i Sameiet Vibesgate 19

Oda Rebekka Lae/s/ Knut Erik Løvstad/s/ Mathea Thorstensen/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 068 180
Kabel-TV	215 424
Bodleie	11 808
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 295 412**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	**-10 575**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 75 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 824.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 748
Arkitekt Magnus Fogstad AS	-28 000
Oslo kommune	-1 400
SUM KONSULENTHONORAR	**-32 148**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-44 662
Drift/vedlikehold VVS	1
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 717
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-57 378**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-196 102
Feieavgift	-6 800
Renovasjonsavgift	-80 353
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-283 255**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-41 284
SUM ENERGI / FYRING	**-41 284**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 699
Lyspærer og sikringer	-1 999
Vaktmestertjenester	-3 750
Renhold ved firmaer	-54 980
Snørydding	-24 375
Andre fremmede tjenester	-593
Bank- og kortgebyr	-2 804
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-93 200**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	5 376
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	738
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 261
SUM FINANSINNTEKTER	**20 375**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-253 590
Renter på leverandørgjeld	-72
SUM FINANSKOSTNADER	**-253 662**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 24 år.		
Opprinnelig 2021	-3 712 968	
Nedbetalt tidligere	233 516	
Nedbetalt i år	70 266	
		-3 409 186
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 409 186**

BDO
Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET VIBESGATE 19

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET VIBESGATE 19.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7DE4B-5SEK9-QNDYM-5K0Z1-45W1S-LU3WO

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

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-02-26 11:39:10 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 7DE4B-55EKB-QNDYM-5K0Z1-45W15-LU3WQ

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 26.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 29.03.25
Selskapsnummer: 8184 **Selskapsnavn:** SAMEIET VIBESGATE 19

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Oda Rebekka Lae er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Mathea Thorstensen og Knut Løvstad er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Oda Rebekka Lae

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Mathea Thorstensen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Anita Cecilie Lindvall

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET VIBESGATE 19

Organisasjonsnummer: 983766528
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. mars kl. 10:00 til 29. mars kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Oda Rebekka Lae er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Mathea Thorstensen og Knut Løvstad er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Oda Rebekka Lae (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Oda Rebekka Lae

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Mathea Thorstensen (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mathea Thorstensen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Anita Cecilie Lindvall (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anita Cecilie Lindvall

Transaksjon 09222115557543025915 Signert ORL(, MT(, KEL(

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XX] • 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning bad og w.c. i 1. - 4.etg.

Arbeidssted	Matr. nr.	Jnr.
Vibes gate 19, forbygn.		85/5843

Byggherre
Adv. Hans M. Tjønn
Inkognitogata 31

0256 OSLO 2

Ansvarshavende

Meldt GAB F 21/9-89

THE/tfn
Dato 6.september 1989

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

Forbehold:

Arbeidet er utført uten byggetillatelse og derved uten kontroll herfra.

Utgår.
jf. att. m. dat. likl
tilbake kmj. Bare tomfas
Oslo 13/9-93

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

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

NK E 14 ANDVORD

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XX] • 68 30 40

Arbeidssted (Matr.nr.) (Fabrikk)	Vibes gate 19 - forbygning	Journ.nr. 85/5843
Arbeidets og bygningens art	Innredn. bad og W.C. i 1.-4.etg.	Innlevert 26.11.85
Byggherre	Adv. Hans M. Tjønn, Drammensvn. 49, 0271 OSLO 2	
Anmelder	Ark. Ole Daniel Bruun, Odins gate 3, 0266 OSLO 2	

BH/RJ

Oslo, den 4. juni 1986

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3- approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Bad/w.c. må ventileres i henhold til byggeforskriftenes kap. 47.

Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Bygningskontrollens eventuelle pålegg på stedet må følges.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av Bygningskontrollen.
- [ ] B. Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført bysfogdens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Bl. B 17

I. Sundve
Overarkitekt. Bente Hegna.

Konferanser med teknisk personale: Mandag–fredag kl. 10.00–14.00, evt. nærmere avtale per telefon.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 3 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før treårsfristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det ideg ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Statens arbeidstilsyn, 2. distrikt.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

NORSK BRANNVERN AS
Bjørnstjerne Bjørnsons gate 92
3044 DRAMMEN

Kopi til:
SAMEIET VIBESGATE 19, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS P.B. 6666, P.B. 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 27.12.2023
Arnulv Krogh Aarebrot	202313280 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rolf Schyberg Andreasen	

Adresse:	VIBES GATE 19	Eiendom:	214/420/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET VIBESGATE 19	Søker:	NORSK BRANNVERN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Vibes gate 19

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 19.12.2023.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Belin Fatahi - for fungerende enhetsleder Karine Bue Iversen
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Per Ove Haugland siv. ing.
Radarveien 107 B
1152 OSLO
perove@byggmaster.no

Dato: 19072010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201004548-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Birgithe Bergsgard Haneseth | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VIBES GATE 19A	Eiendom:	214/420
Tiltakshaver:	Inger Johanne L. Haugland og Ole Conrad Siem	Adresse:	Vibes gate 19 A, 0356 OSLO
Søker:	Per Ove Haugland siv. ing.	Adresse:	Radarveien 107 B, 1152 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - VIBES GATE 19 A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Birgithe Bergsgard Haneseth - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til:
Inger Johanne L. Haugland og Ole Conrad Siem, Vibes gate 19 A, 0356 OSLO, ij@ellebasic.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NOR Prosjekt Consult AS
Sagveien 23 A, inng. 1
0459 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200710426-28 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kjell Grønseth	Dato: 29.10.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	VIBES GATE 19 C-D	Eiendom:	214/420/0/0
Tiltakshaver:	Caroline Lund og Stein Erik Stinessen	Adresse:	Nedre Ullern terrasse 8 B, 0280 OSLO
Søker:	NOR Prosjekt Consult AS	Adresse:	Sagveien 23 A, inng. 1, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - VIBES GATE 19 C-D

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.10.2014 av:

Kjell Grønseth - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Kopi til:
Caroline Lund og Stein Erik Stinessen, Nedre Ullern terrasse 8 B, 0280 OSLO, cl@lundogco.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PROJEKT PLANUNG AS
Universitetsgata 12
0164 OSLO

Dato: 10.08.2020

Deres ref.: THOMAS DURATOVIC | Vår ref.: 202006161-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Rolf Schyberg Andreasen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VIBES GATE 19C	Eiendom:	214/420/0/0
Tiltakshaver:	CAROLINE LUND	Adresse:	NEDRE ULLERN TERRASSE 8 B, 0280 OSLO
Søker:	PROJEKT PLANUNG AS	Adresse:	Universitetsgata 12, 0164 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Vibes gate 19 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for åpning i bærevegg, mottatt 24.07.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202006161			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 4. etasje			1/7

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
CAROLINE LUND, NEDRE ULLERN TERRASSE 8 B, 0280 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

CHRISTIAN SUNDBY
Løkkeveien 22
1368 STABEKK

Dato: 05.01.2017

Deres ref.: Vår ref.: 201611999-7 Saksbeh.: Sondre Sanna Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	VIBES GATE 19C	Eiendom:	214/420/0/0
Tiltakshaver:	CHRISTIAN SERGIO APARICIO SUNDBY	Adresse:	LØKKEVEIEN 22, 1368 STABEKK
Søker:	CHRISTIAN SUNDBY	Adresse:	Løkkeveien 22, 1368 STABEKK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Vibes gate 19 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad, mottatt 24.12.2016.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.01.2017 av:

Sondre Sanna - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
CHRISTIAN SERGIO APARICIO SUNDBY, LØKKEVEIEN 22, 1368 STABEKK,
chapasun@online.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Ark. Odd Iglebæk
Brannfjellveien 24
1181 OSLO
oddigle@online.no

Dato: 08 FEB. 2008

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200500366-44 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge	Arkivkode: 531

Byggeplass:	VIBES GATE 19 A-B	Eiendom:	214/420/0/0
Tiltakshaver:	Gudbrand Kaas	Adresse:	Vibes gate 19A, 0356 OSLO
Søker:	Ark. Odd Iglebæk	Adresse:	Brannfjellveien 24, 1181 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - VIBES GATE 19 A-B

Jf. Plan- og bygningsloven § 99.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK) Kap IX § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten er betinget i disse forhold og gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

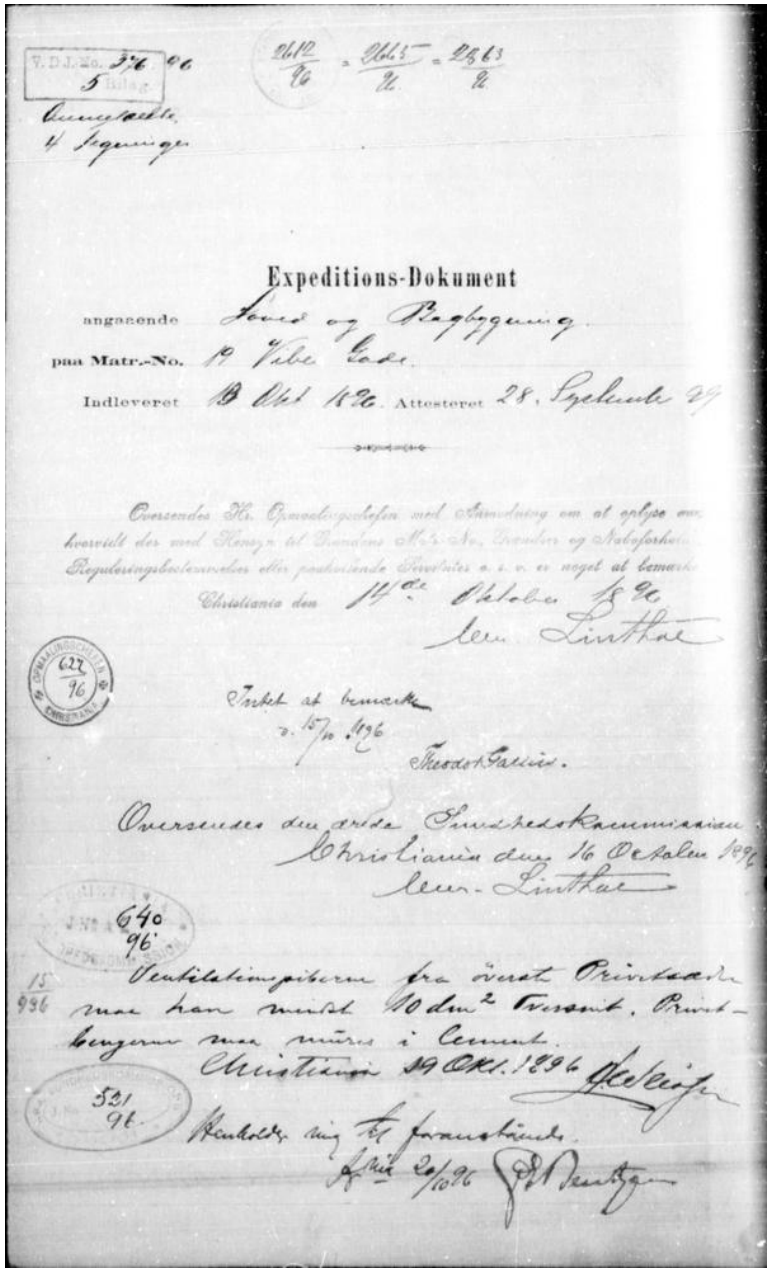
Dette vedtaket kan påklages, se tidligere vedlagt orientering om klageadgang. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brev.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

for Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

Kopi til:
Gudbrand Kaas, Vibes gate 19A, 0356 OSLO, gudbrand@subwaysafari.no



V. D. J. No. 376 96
5 Bilag.

2612/96 = 2615/96 = 2663/96

Anmeldte.
4 Segninger

Expeditions-Dokument

angaaende Sund og Bygbygning.

paa Matr.-No. 19 Vike Gade.

Indleveret 18 Okt 1896. Attesteret 28. September 96

Oversendes Hr. Opmaalingsbetjenten med Anmodning om at oplyse om hvorvidt der med Hensyn til Bygaas Nr's No. Grænder og Naboforhold Reguleringsbestemmelser eller paakrævede Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 19de Oktober 96
Leer Linthoe

627/96

Intet at bemærke
d. 15/11 1896
Theodor Gallis.

Oversendes den ærede Brandvæsenkommission.
Christiania den 16 Oktober 1896
Leer-Linthoe

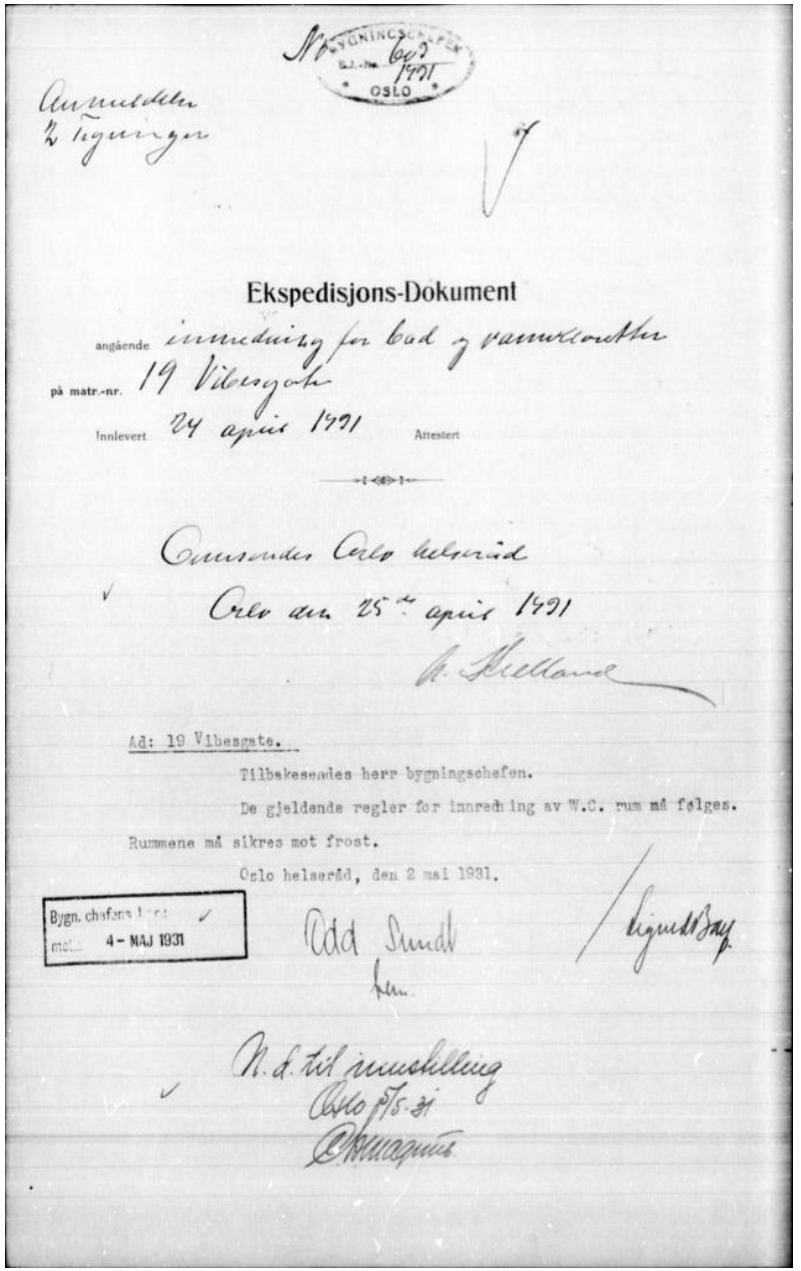
640/96

15/11 936

Vedkommendes Opmærksomhed henledes paa, at Overfladeimpregneringen fra øverste Brivtaadrad maa kun omfatte 10 dm² Tjæresmit. Brandmurene maa muures i Cement.
Christiania 19 Okt. 1896 [illegible]

521/96

Vedkommende sig til Forretningen.
Aker 20/10 96 [illegible]



BYGNINGSRÅDET
Bj.-nr. 603
1931
OSLO

Anmeldelse
v/ ingeniør

Ekspedisjons-Dokument

angående innredning for bad og vannklosetter
på matr.-nr. 19 Vibesgate
Innlevert 24 april 1931 Attestert

Overordnet Oslo helseråd
Oslo den 25te april 1931
O. Fjelland

Ad: 19 Vibesgate.

Tilbakesendes herr bygningssjefen.

De gjeldende regler for innredning av W.C. rum må følges.

Rummene må sikres mot frost.

Oslo helseråd, den 2 mai 1931.

Bygn. chefens kont. mott. 4 - MAJ 1931

Odd Sundt
fm.

Sigurd Bay

N. d. til innstilling
Oslo 5/5. 31



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

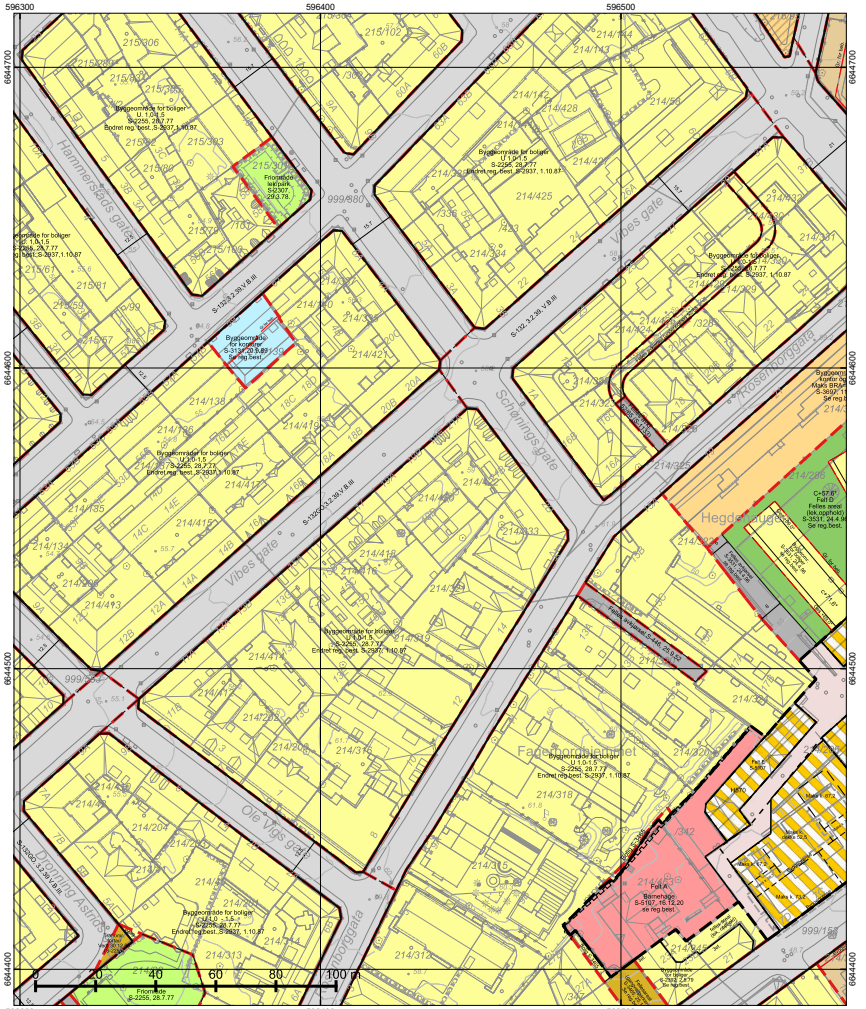
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 145033/ 86514753
Deres ref.: 40865/ TGK@MSNOP
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/420

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 145033/ 86514753
Deres ref.: 40865/ TGK@MSNOP
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/420

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
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 143 - Kontor/bolig
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau

- 1161 - Barnehage
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2014 - Gatetun

- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

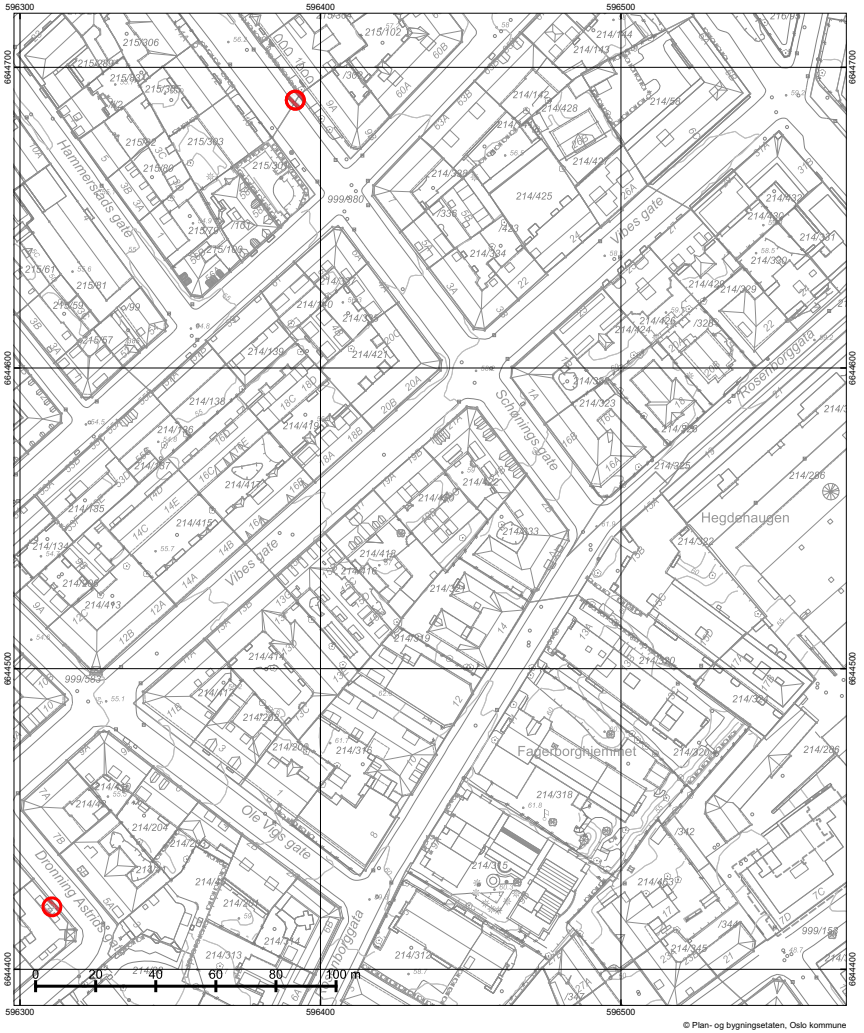
- 70 - Felles avkjørsel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

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

Z Oppheving av eiendomsgrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

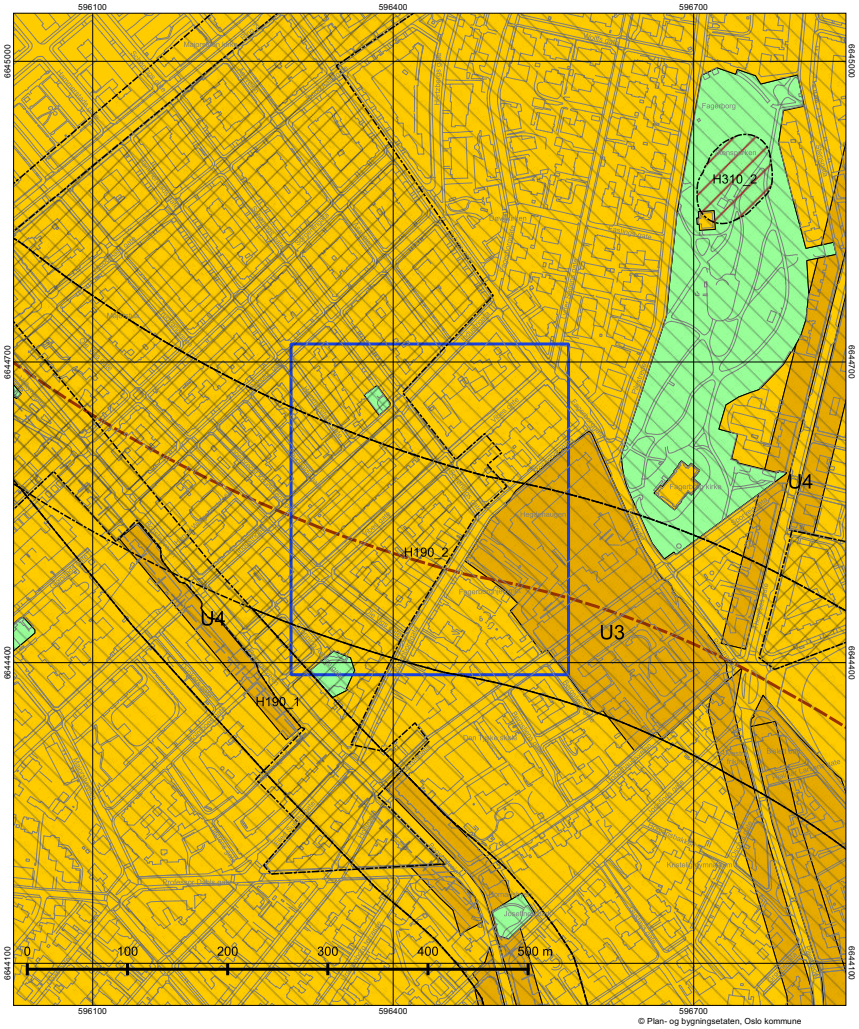
Dato: 25.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 145033/ 86514753
Deres ref.: 40865/ TGK@MSNOP
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/420

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



Oslo

Dato: 25.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145033/86514753
Deres ref.: 40865/ TGK@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0305/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vibes gate 19C 0356 OSLO

Betegnelse: Gnr 214, bnr 420, snr 32 (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