

Vibes gate 16B



Velkommen til

Vibes gate 16B



Salgsoppgaven produsert 9. oktober 2025

Majorstuen

Klassisk 3-roms m/vestvendt balkong, peis og vakre detaljer - God standard - To soverom mot bakgård - Ingen dok.avgift

Prisantydning	9 350 000,-
Fellesgjeld	443 544,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	9 794 924,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 871,-
BRA-i	74 kvm
Totalt BRA	84 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1892

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

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







Kort fortalt

Klassisk og meget pen 3r selveier m/etterspurt beliggenhet på Majorstuen. Leiligheten ligger i byggets 3. etg, er gjennomgående og fremstår som lys og luftig. Optimal planløsning m/romslig stue og spisekjøkken skilt m/doble fløydører, to soverom vendt mot rolig bakgård og moderne og delikat bad. Nordvestvendt balkong vendt mot hyggelig bakgård - perfekt for late sommerdager!

Vakre detaljer som stukkatur, rosetter, originale gulv, god takhøyde og peisovn kombineres m/moderne standard og praktiske løsninger etter oppussing i 2015; det kan bl.a. nevnes et stilrent Kvik-kjøkken og nyoppusset bad.

Høydepunkter:

- Klassisk 3r
- God takhøyde
- Ingen dok.avgift
- Hyggelig balkong
- Stukkatur og rosett
- Etterspurt beliggenhet
- Svært god planløsning
- Fasade og tak rehab. i 2022
- God standard/oppusset 2015

Arealer og innhold

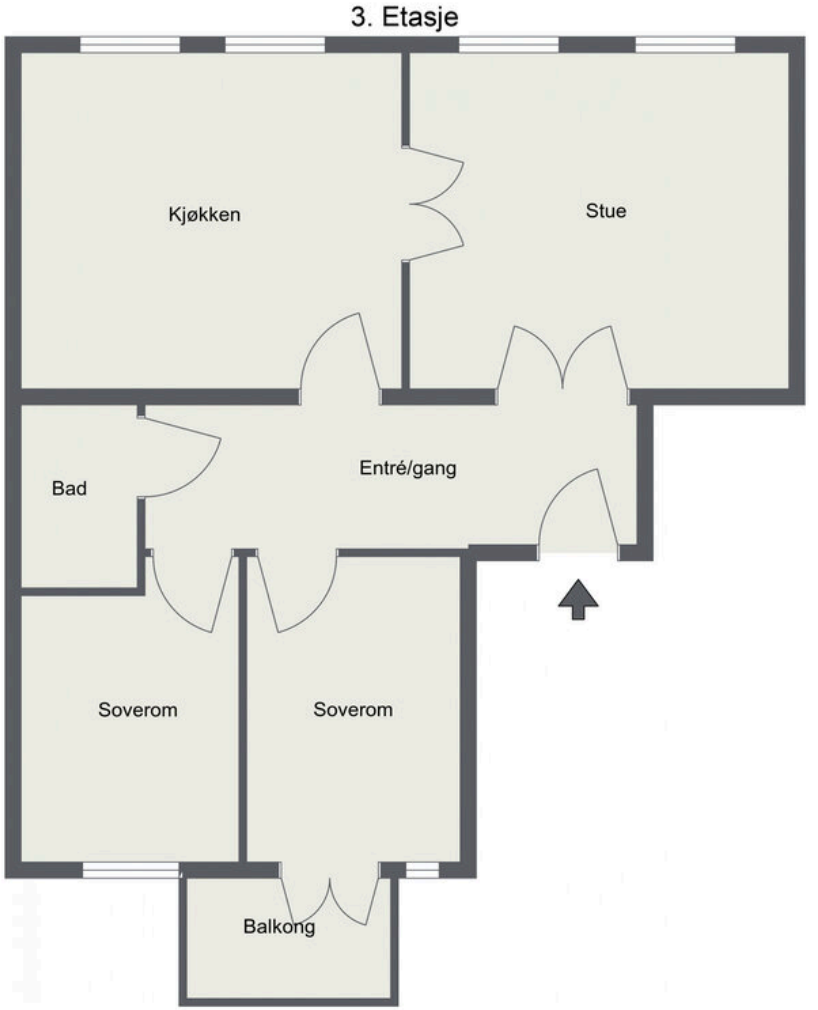
BRA-i:	74 kvm
BRA-e:	10 kvm
Totalt BRA:	84 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Entré/gang, soverom 1, soverom 2, bad. kjøkken og stue.
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

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

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod
Total BRA: 3 kvm.



Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS.
Plantegningen er ikke målsatte og noe avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet




JOTUL























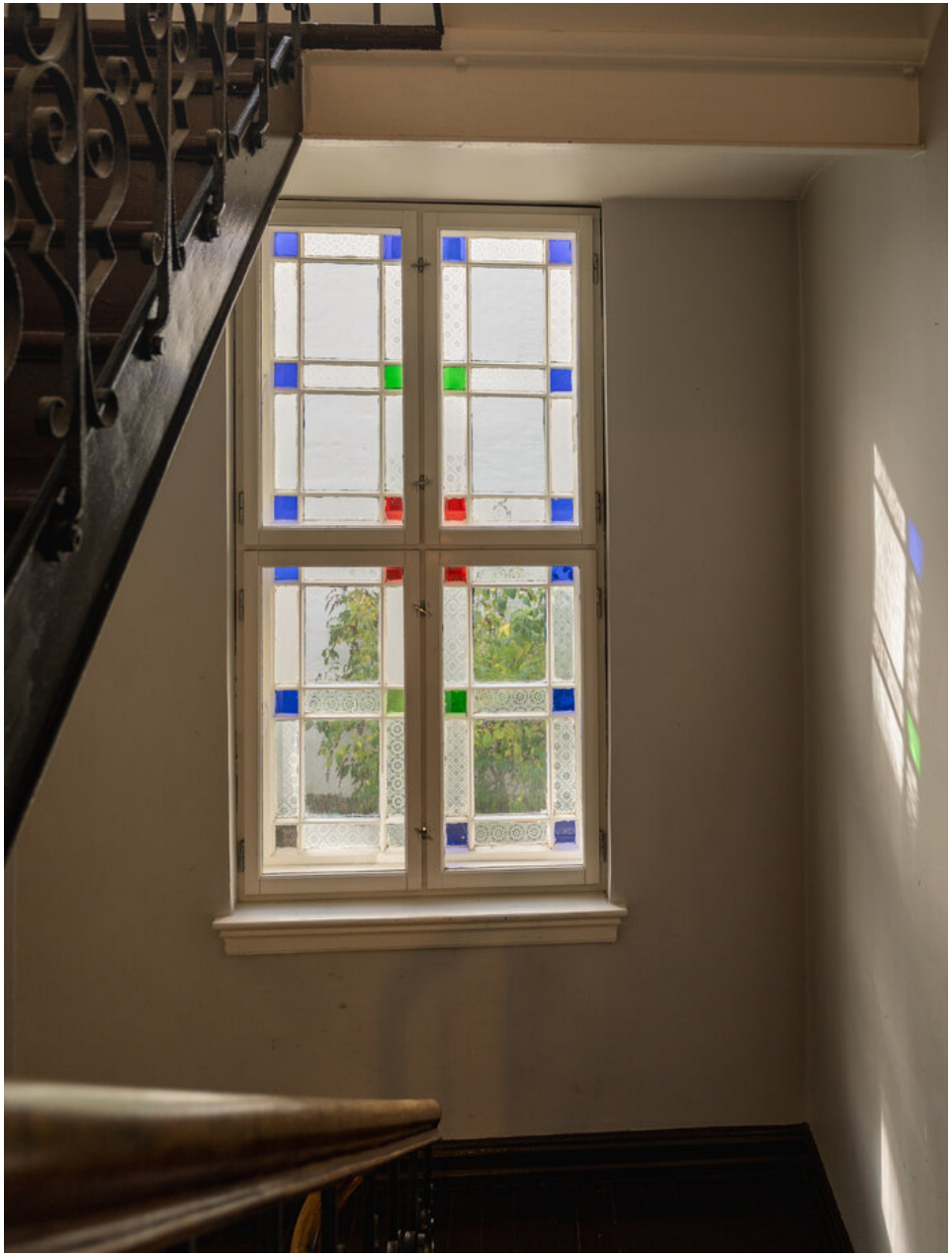





Electrolux








P
P
deLilla
ISUZU
AMUNDSEN

Informasjon

Vibes gate 16B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0568/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Vibes gate 16B, 0356 OSLO
Gnr 214, bnr 417 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 5 i Borettslaget Vibesgate 16, org.nr. 847638982

Selgere
Didrik Emil Bahre
Johanne Høeg Bjerke

Kjøpesum og omkostninger
9 350 000,- (Prisantydning)
443 544,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 793 544,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 794 924,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 804 224,- (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
1892

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 74 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 84 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Entré/gang, soverom 1, soverom 2, bad. kjøkken og stue.
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

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

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod
Total BRA: 3 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets tredje etasje og inneholder følgende:
Entré/gang, soverom 1, soverom 2, bad. kjøkken og stue.

I tillegg medfølger en loftsbod og en kjellerbod.

Standard

Bad og kjøkken pusset opp i 2015. Velholdte overflater.

Vegger: Malte plater, malt mur og malt gips.
Tak/himlinger: Malte plater og malt gips.
Gulv: Malt/lakkert furu, parkett og fliser.

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:
- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble renovert og utvidet sommeren 2015 av tidligere eiere. Arbeid utført av Husfix AS, Bekkestua Rørleggerbedrift AS, Ingeniør Tidemand AS. Protan G 1,5 mm membran. Membran lagt i henhold til TEK10.

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble renovert og utvidet

sommeren 2015 av tidligere eiere. Arbeid utført av Husfix AS, Bekkestua Rørleggerbedrift AS, Ingeniør Tidemand AS.

- 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Malemester Jens Petter Lunde AS, rehabilitering av tak og fasader. Oppstart uke 31, 2022 - ferdigstilt januar 2023.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Viser til egenerklæringsskjema fra tidligere eier. Ingeniør Tidemand AS sto fro elektrikerarbeider knyttet til oppussing av bad i 2015.

- 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: En liten sprekk i en flis på badet, ref tilstandrapport.

- 16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Noe skjevheter i gulv. Se tilstandsrapport. Ut ifra det vi vet så er det ikke snakk om noe utover det som må kunne ansees som normalt for en bygård fra 1800-tallet.

- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med salg av denne boligen.

- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2022, DNB eiendom med takst, samt takstoppdrag fra 1.oktober 2025.

- 30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Ja, fellesutgifter skal økes i takt med kommunens økte kostnader.

Bygningssakkyndig

August Magnus

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:

LIM INN BYGGEMÅTE FRA TILSTANDSRAPPORT

Bygningsdeler som har fått TG2:
1.1.1 Bad Overflate vegger og himling
Vegger og tak/himling fremstår i ok stand, men det ble avdekket sprekk i 1 stk flis og bom under 2 stk fliser. TG2
Baderomsinnredningen fremstår i grei stand, benkeplaten har ett behov for sliping og behandling i nær fremtid.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når de kjøpte boligen. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at badet ble renovert og utvidet sommeren 2015 av tidligere eiere, av Husfix AS, Bekkestua Rørleggerbedrift AS, Ingeniør Tidemand AS. Membran: Protan G 1,5 mm membran.

2.1 Kjøkken Kjøkken
Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken, dette anbefales å få montert i nær fremtid. TG2
Vegger, kjøkkeninnredning, gulv og tak/himling fremstår i grei stand med noe bruksslitasje på innredning og gulv (knirk) o.l. TG2

4.1 Vinduer og ytterdører
Vinduer har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og vinduer har behov for behandling i nær fremtid.TG2
Det er små merker på ytterdør, små merker på nedre del av dør inn til bad, enkelte innedører subber litt i karm og har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

6.3 Ventilasjon
Det gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller kjøkkenventilator med kullfilter selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk barndomsvifte på badet.
Det er ikke tilstrekkelig lufting/avtrekk på soverommene, TG2 Det anbefales å få etablert spalte på vinduene eller veggventiler om det lar seg gjøre. Ytterligere undersøkelser må gjøres.
Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dørterskel og dør inn til bad. TG2. Kravet er 10mm.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Takstmannens vurdering ved TG3:
Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 10mm til 35mm. TG3
Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue på 35mm. Det gjøres oppmerksom på at avviket kan være større enn funn påviser, ytterligere undersøkelser anbefales. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt. Det settes ikke estimert kostnad for retningsavvik/hellingsavvik, grunnet at det er usikkert om utbedring kan gjennomføres ved avretting, og det må tas forbehold om belastningen dette vil medføre på eksisterende konstruksjon. Før det eventuelt kan gis et kostnadsoverslag, må det utføres nærmere undersøkelser av bjelkelagets bæreevne og stabilitet for å vurdere om tiltaket lar seg gjennomføre uten risiko for ytterligere skader eller setningsproblemer.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- 5. Balkonger, verandaer og lignende
TG iu 5.1 Balkonger, verandaer og lignende
Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

- TG iu 6.2 Varmtvannsbereder
Varmtvannsberedere plassert i kjelleretasjen.
Varmtvannsberedere er borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar derfor ikke satt tilstandgrad. TGIU
Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper
- Vaskemaskin

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet av varmekabler på bad, peisovn i stue og panelovner på enkelte rom.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på ca. 8000 kroner totalt. (2024- nettleie 3980 kr, forbruk 4026 kr)

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 871,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann inkludert.Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr.
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6 871.- pr. mnd.

Herav:
- Andel lån - Rehab. tak & balkong kr 1 521.-
- Balkonglån kr 597.-
- Fellesutgifter kr 4 549.-
- Kabel-Tv kr 204.-

Fellesutgifter som ikke er spesifiserte inkluderer løpende kostnader for borettslaget herunder forretningsførsel, strøm fellesareal, kommunale avgifter m.m.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 884 192,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 536 769,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Leverandør: Telia , inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget Vibes gate 16 består av 38 andelsleiligheter fordelt på to bygninger.

Styrets e-post: vibesgate16@styremail.net

Styreleder: Sofie Hoff Lunke

Borettslaget har avtale med Rene Trapper og Rene Bygårder AS om kombinerte vaktmestertjenester og trappevask.

Arbeid i borettslaget:
2009-2010: Balkonger i de fleste leilighetene
2010: Nytt calling-anlegg
2010-2011: Oppussing av samtlige oppganger
2010-2012: Utbedring av påpekte mangler i henhold til pålegg fra Brann- og redningsetaten (BRE). Etterinspeksjon fra
BRE førte til godkjenning av alle tiltak og lukking av avvik.
2012: Nytt, elektronisk, sammenkoblet brann/røykvarslingssystem med røykvarslere i alle leiligheter og fellesrom, 2
betjeningspanel osv.
2015: Full rehabilitering av gårdens piper, med innsatser i stål, utskifting av eksisterende ovner i leilighetene med
rentbrennende ovner.
2016: Skifte fra Get til Canal Digital/Telenor med fiber inn i bygningene og fram til samtlige leiligheter, med TV,
Internett og musikkstrømmetjeneste inkludert i tjenesten, samt mulighet for fasttelefon om ønskelig.
2017: Brannsikring av himlinger etc. i samtlige kjellere og loft. Alle avvik påpekt av BRE er nå lukket (godkjent).
2017: Skiftet låser i alle fellesdører, nytt nøkkelsystem med nye kopibeskyttede nøkler til samtlige andelseiere.
2019: Skiftet ut punkterte vinduer i trappeoppganger og malte oppgang
2022: Rehabilitert tak og pusset opp fasader på begge gårder. Øst-fasade på bakre gård (C/D/E) er i dårlig tilstand som

kun ble overflatefikset denne gangen.
2022: Varmtvannsberedere for fremre gård (A og B) skiftet.

Gården (begge bygningene) ble rehabilitert i 1987/88. Hovedarbeidene den gangen var som følger:
- Nytt elektrisk anlegg i hele gården
- Nytt røropplegg i hele gården
- Nye tak
- Nye vinduer og dører (inklusive dørene inn til hver leilighet)
- Nytt bad i alle leiligheter
- Rehabiliterte fasader, trappeoppganger etc.

- Det er nye varmtvannsberedere til oppgang A og B fra 2023.

- Fasadene som i 2022 ble oppusset (sparklet og malt) trenger en totalrehabilitering på sikt. Trolig om 6-10 år. Dette blir en større kostnad, men er langt frem i tid. Det er naturlig å bytte vinduer i samme slengen da disse også begynner å bli gamle.

- Felles vann og avløpsledninger i gården er over sin forventede levetid.

Forretningsfører
S & J Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

Styregodkjennelse
Kun fysiske personer kan være kjøper/borettshavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter forutsetter at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 443 544,-pr. 31.12.2024

Borettslaget har totalt fire lån i OBOS banken. Borettslaget totale gjeld var pr 01.09.25 kr 9.760.581.

- 9820.80.50346: kr 6.574.627 (Dette er ett IN-lån som det vil være mulighet for å innfri i november). Andelens andel av dette lånet var pr 31.12 kr: 204.128,-
- 9820.80.50338: kr 1.519.818
- 9820.80.50311: kr 696.516
- 9820.81.36658: kr 969.620

Det er pr dags dato ikke gjort noen avregninger i forhold til mnd innbetalinger gjennom felleskostnader og vi har derfor ikke noe nyere eksakt tall på andelens andel av gjeld enn 31.12.24. Dette blir gjort en gang i året.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 7 386,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 1 278 042,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd/underskudd på kr. 160 247,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det er fast opplegg med to dugnader. Alle beboere under 60 år har plikt til å delta på dugnaden. Leieboere har samme plikt som de som eier bolig. De som ikke har anledning til å delta på dugnaden skal gi beskjed til styret. De må gjøre en innsats før eller etter dugnaden. De som ikke deltar må betale en avgift på 300 kroner.

Dyrehold

Det er tillatt med kjæledyr i gården, forutsatt at det dyrene ikke er sjenerende for andre beboere, eller skader gården. Dyre- eier er ansvarlig for å fjerne ekskrementer fra dyrene i bakgård, og i indre bakgård. Det er ikke nødvendig å søke om tillatelse for dyrehold. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område, unntatt indre bakgård.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 81816491

Tomt

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under annonserte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger attraktivt til i vakre Vibes gate som i hovedsak preges av flotte klassiske bygårder. Her bor man kun et steinkast fra den populære handlegaten Bogstadveien og innen kort gange til det meste av hva Oslo har å tilby. Dette er kort fortalt beliggenheten for deg som vil bo i et ærverdig og rolig nabolag, uten å gå glipp av noe. Bogstadveien er kanskje Norges mest populære handlegate og byr på det meste innen shopping, butikker, kafeer, restauranter, spise-/ og utesteder.

Det er også bredt utvalg innen kollektivtransport innen kort gangavstand med blant annet buss og trikk som tar deg til alle byens hjørner. Utvidet kollektivtransport med tog, T-bane og buss finner du innen gangavstand, enten fra Majorstukrysset, Nationaltheatret eller sentrum.

Området er også godt dekket hva gjelder grønne lunger og parker for den tur -/og treningsglade. Du finner blant annet Stensparken og Frognerparken, med skulpturparken og Frognerbadet innen gangavstand fra leiligheten. Videre har man et bredt utvalg med innendørs treningssentre i nabolaget. Den løpeglade kan benytte seg av de flotte fasilitetene til Bislett stadion med utendørs og innendørs løpebane. Man finner også Sats ved Colosseum Park, Sats på Fagerborg eller Sats på Bislett rett ved.

Velkommen til hjertet av Majorstuen og Vibes gate 16B.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1893. 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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger datert 2015.
Det foreligger ferdigattest for garasje A og B datert 1963.
Det foreligger ferdigattest for rehab bakbygning datert 1989
Det foreligger ferdigattest for rehab forbygning datert 1989.

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

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

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

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

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

Legalpant

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

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

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av

fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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

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

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

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

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 88 141,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 400,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 4 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 000,-
Utlegg foto ca. (fakturerer direkte) kr. 5 750,-

Samlet skal selger betale kr. 159 581,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 10. oktober 2025

Ansvarlig megler

Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 40881458

Ansvarlig megler

Karoline Lillebøe Kling Frostad, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 97405045

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Vibes gate 16B

Vibes gate 16A

Nabolaget Majorstuen østre - vurdert av 217 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

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

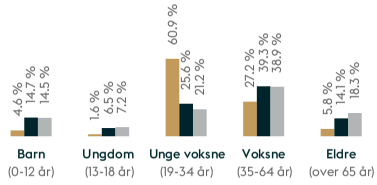
Offentlig transport

Bogstadveien Linje 11, 19	3 min 0.2 km
Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	3 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

Barnehager

Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	4 min 0.3 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 ... 70 barn	5 min 0.4 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 84 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

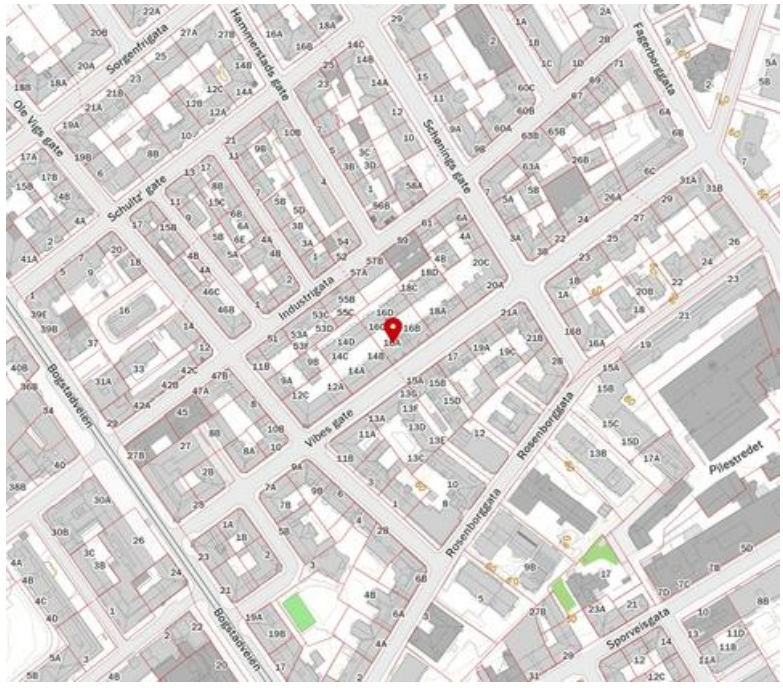
Sport

Dronning Astrids plass streetb...	3 min
Den tysk-norske	5 min
SATS Yoga Majorstuen	4 min
SATS Fagerborg	5 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 80/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 78/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Vibes gate 16 B
0356 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 08/10/2025

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:214, Bnr: 417
Hjemmelshaver:	Didrik Emil Bahre og Johanne Høeg Bjerke
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	5
Byggeår:	1892
Tomt:	Felleseie tomt 1 182,9 m²
Kommune:	0301 OSLO

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Didrik Emil Bahre og Johanne Høeg Bjerke
Befaringsdato:	30.09.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS3 PROTIMETER
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Flat tomt med asfaltert gate inn til inngangsparti, brostein og opparbeidet gressplen i bakgård.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

OM BYGGEMETODEN:
Bygård i ett borettslag oppført i 1892, leiligheten ligger i 3.etasje. Antatt støpt fundament til grunn med grunnmur i teglmur, saltak tekket med takstein , yttervegger i pusset og malt teglmur og innervegger oppført i teglmur/gips/plater med varierende overflater.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, takrenner, yttertak, terrasser/balkonger og utvendig terreng da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leilighet i borettslag er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører denne som er vurdert.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Bygården er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire. Det gjøres oppmerksom på at det anbefales ytterligere undersøkelser av kjelleretasjen, grunnet mye fukt, muggsopp, svertesopp og setningssprekker avdekket på befaringsdagen.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område med svært stor mulighet for marin leire.
Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.
Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår i normalt grei stand og greit vedlikeholdt på befaringsdagen. Men det ble avdekket større skjevheter i boligen. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom o.s.v) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:
Boligselskap: BORETTSLAGET VIBESG 16
Organisasjonsnr: 847 638 982

DOKUMENTKONTROLL:
- Takstmannens egne observasjoner 30.09.2025
- Ferdigattest terrasser/balkonger 16.10.2015
- Ekspedisjons dokument 29.03.1938
- Byggetegninger fra flere årganger
- Salgsoppgave 07.09.2022
- Megler (kommunale opplysninger) 08.10.2025
- Egenerklæringsskjema 07.10.2025

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte plater, malt mur, malt gips og fliser.

Tak/himlinger: Malte plater og malt gips.

Gulv: Malt/lakkert furu, parkett og fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Hjemmelshaver opplyser om:

- Ny oppvaskmaskin i 2025
- Lagt nytt yttertak og nye balkonger i 2022/23 i regi av borettslaget
- Badet ble renovert og utvidet sommeren 2015 av tidligere eiere, av Husfix AS, Bekkestua Rørleggerbedrift AS, Ingeniør Tidemand AS.
Membran: Protan G 1,5 mm membran

FELLESKOSTNADER:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6 871.- pr. mnd.
Herav:
- Andel lån - Rehab. tak & balkong kr 1 521.-
- Balkonglån kr 597.-
- Fellesutgifter kr 4 549.-
- Kabel-Tv kr 204.-

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

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

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Loftetasje		3				
3.etasje	74			4		
Kjelleretasje		7				
SUM BYGNING	74	10	0	4		
SUM BRA	84					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
74m2.
3.etasje: Entré/gang, soverom 1, soverom 2, bad. kjøkken og stue.

BRA-e:
10m2.
Loftetasje: Loftbod.
Kjelleretasje: Kjellerbod.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

MERKNADER OM AREAL:
01.01.2024 tredde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal- og volumberegningeravbygg/. Fra og med 17.02.2025 vil ikke P-rom og S-rom bli ført opp i rapporten.

BRA-i: 74m2.
3.etasje: Entré/gang, soverom 1, soverom 2, bad. kjøkken og stue.

BRA-e: 10m2.
Loftetasje: Loftbod.
Kjelleretasje: Kjellerbod.

BRA-b: 0m2.

Sum BRA: 84m2.
3.etasje: Entré/gang, soverom 1, soverom 2, bad. kjøkken og stue.
Loftetasje: Loftbod.
Kjelleretasje: Kjellerbod.

TBA: 4m2.
3.etasje: Balkong.

Målt takhøyde i soverom 3.14m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).
Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.
Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.
Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.
Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.
Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.
Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Leiligheten har veggdeling/hjørner som vanskeligjør arealmålingen, mindre avvik kan derfor forekomme.
Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.
Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.
Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Gateparkering via beboerparkering.

Loftbod på 3m2 og kjellerbod på 7m2.
Det ble avdekket svertesopp på vegger i kjellerbod, det anbefales ikke å lagre noe mot vegger før vegger er sanert.
Det settes ikke tilstandsgrad på boder, da dette er borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. TGIU

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Oppholdsvær og 14 plussgrader.
Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggingens byggeår.
Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.
Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, gasspeis, varmekabler, panelovner, hvitevarer, markiser, persienner o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndige fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

Hjemmelshaver ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

ANDRE MERKNADER:
Leiligheten blir oppvarmet av varmekabler på bad, peisovn i stue og panelovner på enkelte rom.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Didrik Emil Bahre

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:
En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.
Jeg har 25 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

08/10/2025

August Magnus

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

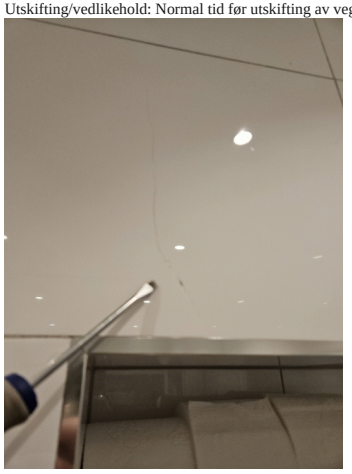
Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.
Tak/himling: Malt gips.

Bad fra 2015 inneholder:
- Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.
- Lakkert benkeplate med servant, ett-greps blandebatteri, servantskap med malte laminerte skuffer.
- Vegghengt speil med lys.
- WC med innebygd sisterne.
- Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 6.1.
- Naturlig avtrekk via veggluke. Se punkt 6.3.

Vegger og tak/himling fremstår i ok stand, men det ble avdekket sprekk i 1 stk flis og bom under 2 stk fliser. TG2
Baderomsinnredningen fremstår i grei stand, benkeplaten har ett behov for sliping og behandling i nær fremtid.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30



TG 1 1.1.2 Overflate gulv

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2015.
Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen ble målt til 28mm. Ellers fremstår gulvflisene fremstår i grei stand, med noe kalkrester i flisefuger.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen. Det er synlig mansjett under klemring i sluket.

Det ble borett hull fra tilstøtende rom (soverom 2) til bad, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 7 vekt-%. TG1

Det ble også søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når de kjøpte boligen. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at badet ble renovert og utvidet sommeren 2015 av tidligere eiere, av Husfix AS, Bekkestua Rørleggerbedrift AS, Ingeniør Tidemand AS. Membran: Protan G 1,5 mm membran.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av baderomspanel er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Mikrosement, også kjent som mikrobetong, er kjent for sin imponerende holdbarhet. Når det legges korrekt, kan mikrosement vare i mange år, ofte opp til 10 -20 år, avhengig av bruksområde og vedlikehold.

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra flere år ganger

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vegger: Malte plater.
Tak/himling: Malte plater.
Gulv: Lakkert furu.

Kjøkken fra 2015 inneholder:
- KIVK kjøkkeninnredning med hvite laminerte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt vask og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Stekeovn, injeksjonskoketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Kjøkkenventilator med kullfilter.
- Komfyrvakt.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1
Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU hjemmelshaver melder ingen avvik.
Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU
Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken, dette anbefales å få montert i nær fremtid. TG2

Vegger, kjøkkeninnredning, gulv og tak/himling fremstår i grei stand med noe bruksslitasje på innredning og gulv (knirk) o.l. TG2

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.
Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8 - 16 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av tregulv er 10 - 20 år.

3. Andre Rom

TG 3 3.1 Andre rom

Entré/gang, soverom 1, soverom 2 og stue:

Vegger: Malte plater, malt mur og malt gips.
Tak/himlinger: Malte plater og malt gips.
Gulv: Malt/lakkert furu, parkett og fliser.

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt grei stand og greit vedlikeholdt, det er små hull etter gamle veggfester, bilder og setningssprekker på enkelte steder på vegger og i tak/himlinger. TG2
Gulv fremstår i grei stand, det er bom under flere fliser i gang og det er stedvis knirk i furugulv med noe slitemerker på overflaten. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i øvrige rom. TG1

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 10mm til 35mm. TG3
Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue på 35mm. Det gjøres oppmerksom på at avviket kan være større enn funn påviser, ytterligere undersøkelser anbefales. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt. Det settes ikke estimert kostnad for retningsavvik/hellingsavvik, grunnet at det er usikkert om utbedring kan gjennomføres ved avretting, og det må tas forbehold om belastningen dette vil medføre på eksisterende konstruksjon. Før det eventuelt kan gis et kostnadsoverslag, må det utføres nærmere undersøkelser av bjelkelagets bæreevne og stabilitet for å vurdere om tiltaket lar seg gjennomføre uten risiko for ytterligere skader eller setningsproblemer.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av trepanel er 6 - 10 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av tregulv er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av fliser er 10 - 20 år



4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass produsert i 1987 og 2009
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldige valgte vinduer, balkongdør i boligen, Ingen avvik.
Vinduer har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og vinduer har behov for behandling i nær fremtid.TG2
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen.
Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme punktert glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Ytterdør med malte trerammer antatt produsert i 1968. (Ytterdør har synlig brann- og lydklassifisert merking)
Innvendige malte fyllingsdører fra flere årganger.
- Malte dørgerikter.
- Malte taklister.
- Malte fotlister.
- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og ytterdør, det er små merker på ytterdør, små merker på nedre del av dør inn til bad, enkelte innedører subber litt i karm og har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakkering av tredører er 2 - 6 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

TBA:

Balkong på 4m2 med adkomst via soverom 2, oppført i metallkonstruksjon belagt med terrassebord og metallrekkverk.
Hjemmelshaver opplyser om at terrassebordene har blitt vasket etter befaringsdagen.
Men terrassebordene har litt tørrsprekker og har ett stort behov for behandling i nær fremtid.

Det settes ikke tilstandgrad på balkonger da dette er borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innvendige vann og avløpsrør er fra flere årganger

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

- Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC innebygd sisterne bad.
- Sluk i dusjsone.
- Stoppekran plassert under kjøkkenbenk.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1

Det er ikke etablert veggspalte på innebygd sisternen for toalettet på badet og det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppføring av toalettet da hjemmelshaver ikke fikk med dette når de kjøpte boligen. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.
Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberedere plassert i kjelleretasjen.

Varmtvannsberedere er borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar derfor ikke satt tilstandgrad. TGIU

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Leiligheten har mulighet for naturlig ventilering igjennom vinduer, naturlig ventilering på bad og kjøkkenventilator med kullfilter.

Det gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller kjøkkenventilator med kullfilter selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk baderomsvifte på badet.

Det er ikke tilstrekkelig lufting/avtrekk på soverommene, TG2 Det anbefales å få etablert spalte på vinduene eller veggventiler om det lar seg gjøre. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dørterskel og dør inn til bad. TG2. Kravet er 10mm.

Generelt:
For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.
Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.
Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i ukjent år

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i felles trappeoppgang:
- Automatsikringer og jordfeilbryter.
- 9 fordelingskurser.

Da hjemmelshaver ikke fremlegger samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført el-kontroll må det utføres en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Hullet til inntakskabel i sikringsskapet er ikke helt tett og har behov for tilstrekkelig branntetting.

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, eksempelvis åpning av bygningsdeler, som ikke ble foretatt under befaringen. Det er derfor ikke mulig å verifisere branncelleinndelingen. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.
Det settes ikke tilstandgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Hjemmelshaver opplyser om:
- Fellesutgifter skal økes i takt med kommunens økte kostnader.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Vegger og tak/himling fremstår i ok stand, men det ble avdekket sprekk i 1 stk flis og bom under 2 stk fliser. TG2
Baderomsinnredningen fremstår i grei stand, benkeplaten har ett behov for sliping og behandling i nær fremtid.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når de kjøpte boligen. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at badet ble renovert og utvidet sommeren 2015 av tidligere eiere, av Husfix AS, Bekkestua Rørleggerbedrift AS, Ingeniør Tidemand AS. Membran: Protan G 1,5 mm membran.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken, dette anbefales å få montert i nær fremtid. TG2
Vegger, kjøkkeninnredning, gulv og tak/himling fremstår i grei stand med noe bruksslitasje på innredning og gulv (knirk) o.l. TG2

4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og vinduer har behov for behandling i nær fremtid.TG2
Det er små merker på ytterdør, små merker på nedre del av dør inn til bad, enkelte innedører subber litt i karm og har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

6.3 Ventilasjon

Det gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller kjøkkenventilator med kullfilter selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk barndomsvifte på badet.

Det er ikke tilstrekkelig lufting/avtrekk på soverommene, TG2 Det anbefales å få etablert spalte på vinduene eller veggventiler om det lar seg gjøre. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dørterskel og dør inn til bad. TG2. Kravet er 10mm.

Takstmannens vurdering ved TG3:

3.1 Andre rom

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt grei stand og greit vedlikeholdt, det er små hull etter gamle veggfester, bilder og setningssprekker på enkelte steder på vegger og i tak/himlinger. TG2
Gulv fremstår i grei stand, det er bom under flere fliser i gang og det er stedvis knirk i furugulv med noe slitemerker på overflaten. TG2

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 10mm til 35mm. TG3
Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue på 35mm. Det gjøres oppmerksom på at avviket kan være større enn funn påviser, ytterligere undersøkelser anbefales. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt. Det settes ikke estimert kostnad for retningsavvik/hellingsavvik, grunnet at det er usikkert om utbedring kan gjennomføres ved avretting, og det må tas forbehold om belastningen dette vil medføre på eksisterende konstruksjon. Før det eventuelt kan gis et kostnadsoverslag, må det utføres nærmere undersøkelser av bjelkelagets bæreevne og stabilitet for å vurdere om tiltaket lar seg gjennomføre uten risiko for ytterligere skader eller setningsproblemer.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bahre, Didrik Emil	9578-5994-4-2769167	2025-10-07 11:44:22
Bjerke, Johanne Høeg	9578-5999-4-3288778	2025-10-07 11:40:44

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
7. okt. 2025

Oppdragsnummer
8-0568/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vibes gate 16B, 0356 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Didrik Emil Bahre, Johanne Høeg Bjerke

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. desember 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 81816491
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: Boligens bad har en praktisk beliggenhet midt i leiligheten. Det er lagt med delikate, store fliser og ble pusset opp i 2015. Dokumentasjon på utførte våtromsarbeider foreligger. Gulvflisene er lagt over behagelige varmekabler og det er downlights i himlingen. Badet har en pen innredning bestående av vegghengt toalett med innebygd sisternekasse, heltre benkeplate med lekker toppmontert servant og Vola-armatur. På den ene veggen er det montert et heldekkende speil, med Flos-lamper, hvilket fremhever rommets generøse takhøyde. Over toalettet er det montert en integrert hylleløsning. Dusjhjørnet har svingbare glassdører og deilig regnfallsdusj. Servantmøblement med benkeplate og skuffer er levert av Kvik - i lik stil som kjøkkenet. Videre har rommet opplegg for vaskemaskin under benkeplaten. Badet ble renovert og utvidet sommeren 2015 av tidligere eiere. Arbeid utført av Husfix AS, Bekkestua Rørleggerbedrift AS, Ingeniør Tidemand AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble renovert og utvidet sommeren 2015 av tidligere eiere. Arbeid utført av Husfix AS, Bekkestua Rørleggerbedrift AS, Ingeniør Tidemand AS. Protan G 1,5 mm membran. Membran lagt i henhold til TEK10.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble renovert og utvidet sommeren 2015 av tidligere eiere. Arbeid utført av Husfix AS, Bekkestua Rørleggerbedrift AS, Ingeniør Tidemand AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Malemester Jens Petter Lunde AS, rehabilitering av tak og fasader. Oppstart uke 31, 2022 - ferdigstilt januar 2023.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Viser til egenerklæringsskjema fra tidligere eier. Ingeniør Tidemand AS sto fro elektrikerarbeider knyttet til oppussing av bad i 2015.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: En liten sprekk i en flis på badet, ref tilstandrapport.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Noe skjevheter i gulv. Se tilstandsrapport. Ut ifra det vi vet så er det ikke snakk om noe utover det som må kunne ansees som normalt for en bygård fra 1800-tallet.

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: Tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med salg av denne boligen.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2022, DNB eiendom med takst, samt takstoppdrag fra 1 oktober 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 endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

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

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

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

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

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

Beskriv: Ja, fellesutgifter skal økes i takt med kommunens økte kostnader.

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0568/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bjerke, Johanne Høeg	**2025-10-07**	**Bahre, Didrik Emil**	**2025-10-07**

Identifikasjon

bankID Bjerke, Johanne Høeg

Identifikasjon

bankID Bahre, Didrik Emil

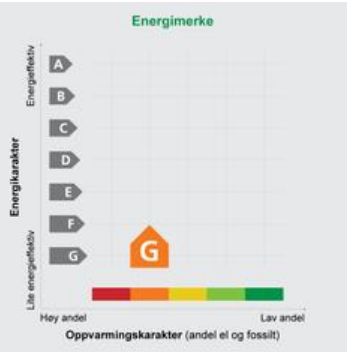
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Vibes gate 16 A
Postnr	0356
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	5 /
Gnr.	214
Bnr.	417
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1441631
Dato	20.09.2022



Innmeldt av	Ingrid Jakhelln

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1893
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vibes gate 16 A	Gnr: 214
Postnr/Sted: 0356 Oslo	Bnr: 417
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr:	Festenr:
Dato: 20.09.2022 15:56:30	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2022-1441631	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Ingrid Jakhelln	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Langseth Services AS
Tlf: 22625400,
post@langsethservices.no,
Postboks 2024 Ryen,
0615 Norway

Dato: 03.10.25

Boligopplysninger

Andel	05		
Boligselskap	BORETTSLAGET VIBESGATE 16	**Etasje**	1.etg
Adresse	Vibes gate 16, 0356 OSLO		
Eier(e)	Johanne Høeg Bjerke, Didrik Emil Bahre		

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering.

Fakturalinje	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01	2026-02	2026-03
Andel lån - Rehab. tak & balkong	1 521	1 521	1 521	1 521	1 521	1 521
Balkonglån	597	597	597	597	597	597
Fellesutgifter	4 549	4 549	4 549	4 549	4 549	4 549
Kabel-Tv	204	204	204	204	204	204
Total	6 871	6 871	6 871	6 871	6 871	6 871

Utestående fellesutgifter/restanser må megler innhente før oppgjør.

Selskapets totale gjeld

Sameiet har totalt fire lån i OBOS banken. Totalt felleslån pr. 01.09.25, er på kr. 9 760 581,-.

Selskap og eiendom

Selskap	BORETTSLAGET VIBESGATE 16 (orgnr. 847638982)
Antall enheter	38
Styrets e-post	vibesgate16@styremail.net
Styreleder	Sofie Hoff Lunke (Tlf: 90401502)
Forsikring	Gjensidige Forsikring (Polise 81816491)
Gnr/Bnr	214/417
Parkering	Gateparkering
Dyrehold	Tillatt, ihht husordensreglene.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 443 544	**Andre inntekter**	kr 964
Formue	kr 7 386	**Utgifter**	kr 26 010

Merknader

Borettslaget har IN-ordning på ett av lånene med mulighet for innfrielse en gang i året.

Forretningsfører:

Eierskiftegebyr: 6 570,- inkl. mva

Boligopplysninger (inkl. protokoll, vedtekter m.m) kr. 4 875,- inkl mva

PROTOKOLL

FRA

ORDINÆRT GENERALFORSAMLING I

BORETTSLAGET VIBES GATE 16 - 2025

(REGNSKAPSÅRET 2024)

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i borettslaget Vibes gate 16, mandag 16.06.25 kl. 18.00 i Vibes gate 16

Til stede fra forretningsfører var: Ulf Ower

Til stede: 12 andelseiere og 2 med fullmakter, totalt antall stemmer 14

1. **KONSTITUERING**

Styreleder Truls Ramstad åpnet møtet, ønsket velkommen og viste til den utsendte innkallingen, og foreslo Ulf Ower som møteleder.

Vedtak: **Enstemmig Vedtatt**

Valg av andelseier til å signere protokollen, Marit Nyhus og Didrik Bahre ble foreslått til å signere protokollen.

Vedtak: **Enstemmig Vedtatt**

Deretter ble innkallingen med dagsorden, og opptelling av fullmakter gjennomgått uten anførsler.

Vedtak: **Enstemmig Vedtatt**

2. **STYRETS ÅRSBERETNING**

Møteleder gikk igjennom styrets årsberetning og det ble gitt mulighet til å stille spørsmål og kommentarer til hvert punkt. Spørsmålene ble besvart av styret fortløpende.

Vedtak: **Enstemmig Vedtatt**

3. **GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAPET**

Det fremlagte årsregnskapet for 2024 med noter ble redegjort for av møteleder og det ble gitt anledning til å stille spørsmål underveis som løpende ble besvart.

Vedtak: **Enstemmig Vedtatt**

Styret foreslår at årsoverskudd stort kr 1 278 042 disponeres ved overføring til annen egenkapital.

Vedtak: **Enstemmig Vedtatt**

Styrets forslag til budsjett for 2025 ble gjennomgått punktvis og det ble gitt anledning til å stille spørsmål underveis som løpende ble besvart.

Vedtak: **Enstemmig Vedtatt**

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR**

Det ble foreslått å honorere styrets arbeid for den perioden som var gått med kr 100 000 slik budsjettet for 2025 tilkjennegir.
Og det ble foreslått å honorar revisor etter regning.

Vedtak: **Enstemmig Vedtatt**

5. **FORSLAG TIL BEHANDLING FRA STYRET OG BEBOERE**

5-A Styret Ingen

5-B fra Andelseiere Ingen

Vedtak: **Ingen saker behandlet**

6. VALG AV TILLITTSVALGTE

Valg av styreleder: Sofie Lunke

Valg av styremedlemmer: Didrik Bahre ikke på valg
Bruce Parramore

Valg av varamedlemmer velges for 1 år:

Møtet ble deretter hevet ca. klokken: 19.30

Oslo, 16.06.2025

Ulf Ower /s/	Didrik Bahre /s/	Marit Nyhus /s/
Møteleder	Protokollvitne	Protokollvitne

Årsberetning 2024

Borettslaget Vibes gate 16
Organisasjonsnr.847 638 982

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslaget tillitsvalgte vært:

STYRET:

Leder	Truls Ramstad
Styremedlem	Sofie Lunke
Styremedlem	Didrik Bahre

VARAMEDLEMMER TIL STYRET:

Hanne Lein

Styrets medlemmer består av 1 kvinne og 2 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Borettslagets forretningsfører for 2024 er S&J Eiendomsforvaltning AS
Borettslaget revisor er Vidi Revisjon AS.

3. GENERELT BORETTSLAGET

Borettslaget er et Samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og drive virksomhet som står i sammenheng med dette.
Borettslaget er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysund med org. nr: 847 638 982, og ligger i bydel 5 Frogner i Oslo Kommune med følgende adresse:

Vibes Gate 16
Gårds- og bruksnummer:
214 417

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.
Borettslaget består av 38 andelsleiligheter.

Borettslagets styre består av 1 kvinne og 2 menn. Styret opplever at samarbeidet i styret og med de øvrige andelseierne fungerer tilfredsstillende både administrativt og praktisk, spesielt i forbindelse med dugnader.

Da borettslaget ikke har ansatte er det ikke naturlig å kommentere arbeidsmiljøet.

Borettslaget forurenser ikke det ytre miljø utover det som må anses normalt for et boligselskap.

4. HMS

Våren 2017 tok styret i bruk det webbaserte styringsverktøyet Lettstyrt. Lettstyrt gir oss blant annet oversikt over alle andelseiere/beboere (med historikk), muligheten til å loggføre styremøter, oppgaver, legge ut relevante dokumenter osv. Det er også enkelt å sende SMS`er og eposter til alle eller utvalgte via Lettstyrt. Lettstyrt inneholder en egen HMS-modul hvor vi kan loggføre alle typer tilbakevendende oppgaver. Nettsidene er (begrenset) tilgjengelig på adressen: https://vibesgt16.lettstyrt.no
Styremedlemmene har egen administrativ tilgang til de øvrige sidene.
Styret er så langt svært godt fornøyd med Lettstyrt, og anser at det letter styrearbeidet vesentlig.

Det ingen ansatte i borettslaget i 2024. Det utføres jevnlig kontroller i gården; målinger av fukt og temperatur i kjeller og loft, sjekk og smurning av låser, sjekk av spor etter rotter, tilstanden på vaskerommet, osv. osv.

VAKTMESTERTJENESTER

Kjøpes inn fra Rene Bygårder AS, faktureres månedlig.

5. FORSIKRING

Borettslaget er forsikret i Gjensidige Forsikring Polisenummer: 81816491

6. KABEL TV OG BREDBÅND

Borettslaget kjøper tjenester fra Telia Norge AS, abbon.nr: 90981171

7. STYRETS ARBEID

Styret har avholdt tre styremøter i 2024.

I 2024 har det ikke blitt utført større oppgraderinger eller innkjøp.

I januar endret vi nummereringen av oppgangene til å stemme med kartverkets opplysninger, og Oslo Kommune sin merkemanual. Det ble da montert nye bokstaver på innganger fra forgården.

I november skiftet vi ut en vaskemaskin i vaskekjeller, da den eksisterende ble ødelagt og ikke kunne fikses.

Ellers har vi fulgt opp to større vannskader sammen med Gjensidige. Dette har løst seg fint, og er nå ordnet opp i.

8. DUGNAD OG VELFERD

Det er fast opplegg med to dugnader, en hoveddugnad på våren 7. mai, og en mindre høstdugnad i 13. november. Oppmøtet de siste par årene har vært bra, og vi har stort sett fått gjennomført alle oppgavene vi ønsker å utføre.

Styret informerer beboerne via Lettstyrt-systemet i form av SMSer, epost og egne oppslag på nettsidene https://vibesgt16.lettstyrt.no

9. REGNSKAPET FOR 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 1 278 042,- for inntektsåret 2024 som foreslås disponert ved overføring til annen egenkapital samt oppdekning av tidligere års underskudd.

Styret bekrefter i samsvar med regnskapslovens kapittel 3 at det fremlagte årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. I årsregnskapet er forutsetning om fortsatt drift lagt til grunn, og styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er til stede. Styret er ikke kjent med hendelser inntruffet etter regnskapsårets slutt som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Når det gjelder budsjettet for neste år har styret lagt til grunn en generell prisstigning, samtidig som alle store kostnadsposter er individuelt vurdert.

Oslo, den 12/05/2025
Borettslaget Vibes Gate 16

Truls Ramstad	Sofie Lunke	Didrik Bahre
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

BORETTSLAGET VIBES GATE 16

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET 31.12.2024

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**47 337**	**1 455 348**	**47 336**	**-114 187**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat		1 278 042	-1 106 223	177 308	160 247
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	1 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 439 566	-1 301 788	-360 000	-341 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-161 524**	**-1 408 011**	**-182 692**	**-180 753**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		**-114 187**	**47 337**	**-135 356**	**-294 940**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	235 460	202 924
Kortsiktig gjeld	-349 647	-155 587
C. DISP. MIDLER PR. 31.12	**-114 188**	**47 338**

BORETTSLAGET VIBES GATE 16

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 410 060	1 255 564	1 305 786	1 427 628
Internett Telia	2	90 744	220 704	90 744	93 024
Balkonglån	2	205 176	205 176	205 176	205 176
Ordinær betaling til IN-lånet	2	458 314	479 062	479 062	403 224
Innfrielse av IN-lån	2	0	984 922	0	0
Ekstraordinær nedbet. IN-Lån	2	1 093 871	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 258 165**	**3 145 428**	**2 080 768**	**2 129 052**
DRIFTSKOSTNADER:					
Arbeidsgiveravgift	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-22 670	-19 294	-20 500	-23 500
Forretningsførerhonorar	5	-97 200	-92 748	-97 500	-100 500
Honorar for IN-ordning	7	-22 088	-15 000	-15 000	-15 000
Konsulenthonorar	7	-5 040	-3 029	-3 200	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-99 060	-386 593	-100 000	-100 000
Rehabilitering tak/fasade	8	0	-2 063 867	0	0
Forsikringer	18	-273 082	-223 601	-235 000	-261 500
Kommunale avgifter	9	-381 421	-327 021	-413 000	-438 500
Lys / Varme		-116 491	-126 548	-137 000	-120 000
Kabel-/TV-anlegg		-93 132	-205 458	-91 000	-96 205
Andre driftskostnader	10	-140 752	-135 541	-137 000	-148 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 365 036**	**-3 712 799**	**-1 363 300**	**-1 422 805**
DRIFTSRESULTAT		**1 893 129**	**-567 371**	**717 468**	**706 247**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	27 893	24 494	22 000	25 000
Finanskostnader	12	-642 980	-563 345	-562 160	-571 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-615 087**	**-538 851**	**-540 160**	**-546 000**
ÅRSRESULTAT		**1 278 042**	**-1 106 222**	**177 308**	**160 247**

BORETTSLAGET VIBES GATE 16

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	12 617 757	12 617 757
Tomt	13	4 191 550	4 191 550
SUM ANLEGGSMIDLER		**16 809 307**	**16 809 307**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	0
Kundefordringer		15 035	10 604
Kortsiktige fordringer	14	196 306	114 426
Driftskonto DnB		21 272	75 452
Skattetrekkskonto DnB		5	5
Sparekonto DnB		2 842	2 437
SUM OMLØPSMIDLER		**235 460**	**202 924**
SUM EIENDELER		**17 044 766**	**17 012 231**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 38 * 200		7 600	7 600
Opptjent egenkapital		6 688 000	5 409 958
SUM EGENKAPITAL		**6 695 600**	**5 417 558**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 999 519	11 439 085
SUM LANGSIKTIG GJELD		**9 999 519**	**11 439 085**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskost	14	44 690	50 473
Leverandørgjeld		257 178	19 474
Påløpt strømkostnad desember	17	10 275	13 004
Påløpte renter		35 115	57 155
Annen kortsiktig gjeld	17	2 389	15 482
SUM KORTSIKTIG GJELD		**349 647**	**155 588**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**17 044 766**	**17 012 231**
Pantstillelse borettsinnskudd			826 497
Pantstillelse for sikkerhet til lånene			12 000 000

Oslo, 28.05 - 2025

STYRET I BORETTSLAGET VIBES GATE 16

Didrik Emil Bahre

Sofie Lunke

Truls Ramstad



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

INNTEKTER
Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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 DNB

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 410 060
Balkonglån	205 176
Kabel-TV	90 744
Lån og rente IN-lån	458 314
Ekstraordinær nedbet. IN-Lån	1 093 871
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 258 165**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Eiendomsskatt	0
SUM ANDRE INNTEKTER	**0**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER / STYREHONORAR

Styrehonorar	100 000
Påløpte feriepenger	0
Arbeidsgiveravgift	14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**114 100**

Det har ikke vært ansatte i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5
FORRETNINGSFØRER

Honorar forretningsførsel 2024	97 200
SUM FORRETNINGSFØRSEL	**97 200**

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonorar for lovpålagt revisjon	32 045
SUM REVISJONSHONORAR	**32 045**

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Lettstyrt AS	5 040
Honorar diverse (E-skatt og IN-ordning)	22 088
SUM KONSULENTHONORAR	**27 128**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Rep vann og avløp, lekkasjer nye varmvannstanker vaskeri osv	54 891
Annen driftsmateriale	0
Rep av elektrisk nye ledlamper mm	0
Skilting nødutgang	0
Brannsikkerhet	11 875
Vaskeri	0
Diverse dørlukker, mm	0
Drift/vedlikehold uteanlegg Pelias, Høytr.spykt bakgård, Strøkasse/singen mm	32 294
Rehabiltering tak/fasade	0
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**99 060**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgift	140 613
Vann- og avløpsavgift	230 744
Feieavgift	10 064
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**381 421**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	0
Vaktmester	27 480
Renhold	84 504
Snø og Is	19 376
Porto utsending årsoppgaver	2 686
Bankgebyr	6 706
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**140 752**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renteinntekter bank	404
Annen finansinntekt	3 158
Andre renteinntekter (kundeutbytte fra Gjensidige)	24 331
SUM FINANSINNTEKTER	**27 893**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Obos-Banken 9820.80.50346 IN-lån	438 872
Obos-Banken Balkong 9820.80.50338	97 576
Obos-Banken 9820.80.50311	48 334
Obos-Banken nytt lån fra 6/23, 9820.81.36658	58 198
SUM FINANSKOSTNADER	**642 980**

NOTE: 13
BYGNINGER

Tomt kjøpt i 1989	4 191 550
Kostpris/Bokf.verdi 1989	9 345 465
Tilgang balkonger 2010	3 272 292
SUM BYGNINGER	**16 809 307**

Tomten ble kjøpt i 1989.
Gnr.214/bnr.417
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
KORTSIKTIGE FORDRINGER

Opptjent ikke fakt inntekt	4 147
Revisjonshonorar a konto	9 375
Telia / Get for 2025	95 551
Lettstyrt 1/1 til 31/5-2025	2 874
Forsikring Gjensidige	74 556
Pelias Rotter og mus 1/1-31/10-2025	9 802
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	**196 305**

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Gjeldsbrevlån er pansatt i eiendom

Obos-Banken Lånenr 9820.80.50346 IN-lån 29/9-22		
Rentesats 5,850 % Effektiv 3,47 % Løpetid 30 år til 2052		
Opprinnelig 2022	-9 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 145 366	
Nedbetalt i år	1 197 776	
Saldo pr. 31.12		**-6 656 858**
Obos-Banken Lånenr 9820.80.50338 Balkong		
Rentesats 5,850 % Effektiv 3,97 % Løpetid 12 år og 4 mnd til 2035		
Opprinnelig 2022	-1 856 223	
Nedbetalt tidligere	134 280	
Nedbetalt i år	122 613	
Saldo pr. 31.12		**-1 599 330**
Obos-Banken Lånenr 9820.80.50311 tidligere opplåning Eika		
Rentesats 5,850 % Effektiv 4,03 % Løpetid 8 år og 7 mnd til 2031		
Opprinnelig 2022	-981 272	
Nedbetalt tidligere	111 828	
Nedbetalt i år	104 927	
Saldo pr. 31.12		**-764 517**
Obos-Banken Lånenr 9820.81.36658 fra 8/6-23		
Rentesats 5,850 % Effektiv 4,990% løpetid 30 år til 2053		
Opprinnelig	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	6 936	
Nedbetalt i år	14 250	
Saldo pr. 31.12		**-978 814**
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-9 999 519**

NOTE: 16
SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER

Skatt	0
AGA	0
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	**0**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til seksjonseiere	2 248
Gjeld til forretningsfører	141
Avsatt strømkostnad	10 275
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**12 664**

Vedtekter
for
Borettslaget Vibes gate 16 Org. nr. 847638982

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 14.06.2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Vibes gate 16 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 200,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for
den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med minst 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på generalforsamling 18.06.01

Beboers plikter:

Renhold
Alle boere er ansvarlig for trappevask. Trappene skal vaskes minst én gang per uke eller etter behov. Framleietakere har samme krav til å vaske som andelseiere. Styret kan endre reglene eller sette bort trappevasken.
Ved manglende trappevask kan styret leie vaskehjelp og fakturere andelseiere der beboerne av leiligheten ikke vasker.

Dugnad
Borettslaget har dugnad hver vår. Alle beboere under 60 år har plikt til å delta på dugnaden. Leieboere har samme plikt som de som eier bolig. De som ikke har anledning til å delta på dugnaden skal gi beskjed til styret. De må gjøre en innsats før eller etter dugnaden. De som ikke deltar må betale en avgift på 300 kroner.

Støyregler
Det skal være generell ro i leiligheten etter klokken 23.00 søndag til torsdag. Fredag og lørdag skal det i hovedsak være ro etter 24.00. Styret oppfordrer til nabovarsling.

Ansvar for besøkende
Beboere er ansvarlig for alt deres besøkende gjør når de besøker borettslaget. Dersom besøkende ikke rydder opp etter å ha vært i bakgården, eller ikke betaler erstatning for skader som er oppstått, er beboeren som har hatt besøk ansvarlig.

Dyrehold
Det er tillatt med kjeledyr i gården, forutsatt at det dyrene ikke er sjenerende for andre beboere, eller skader gården. Dyre-eier er ansvarlig for å fjerne ekskrementer fra dyrene i bakgård, og i indre bakgård. Det er ikke nødvendig å søke om tillatelse for dyrehold. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område, unntatt indre bakgård.

Skatteetaten

Dato
03.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

FERDIGATTEST DA
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 847 638 982 Andelsnr 5

Eiendommens adresse:

Vibes gate 16A, 0356 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 884 192
Som sekundærbolig:	kr 7 536 769

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

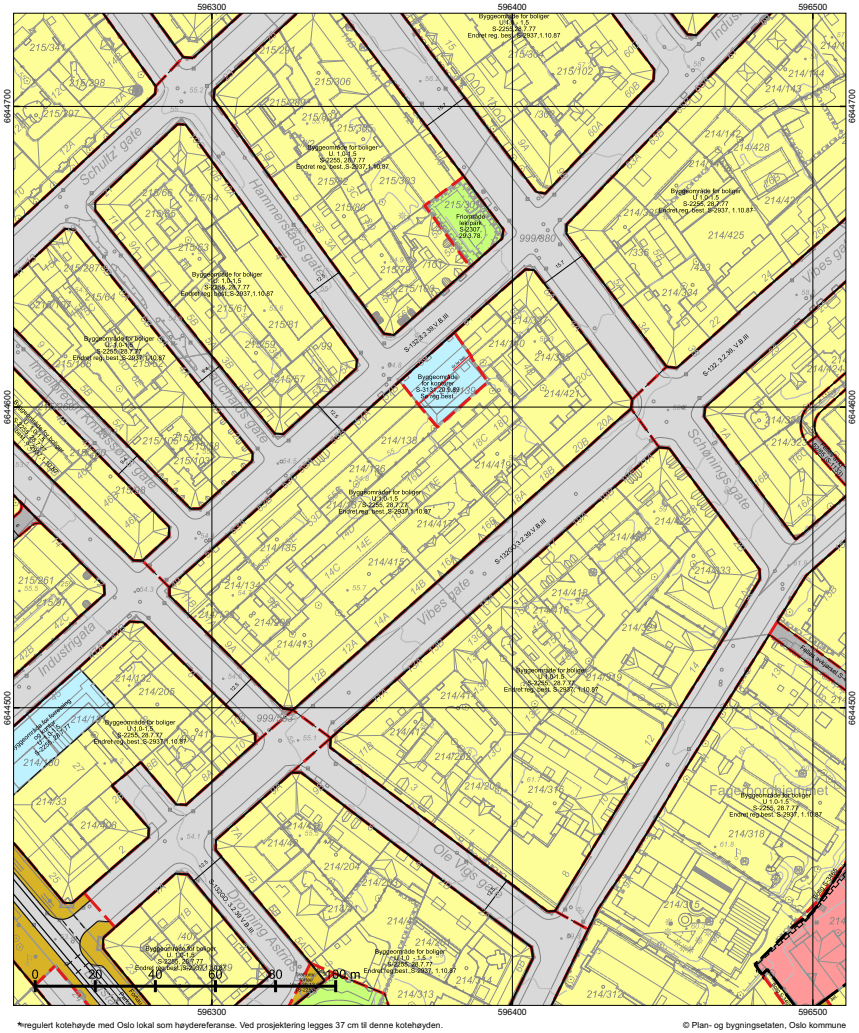
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 1161 - Barnehage
- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 330 - Parkering - utfartsparkering
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oslo

Dato: 02.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

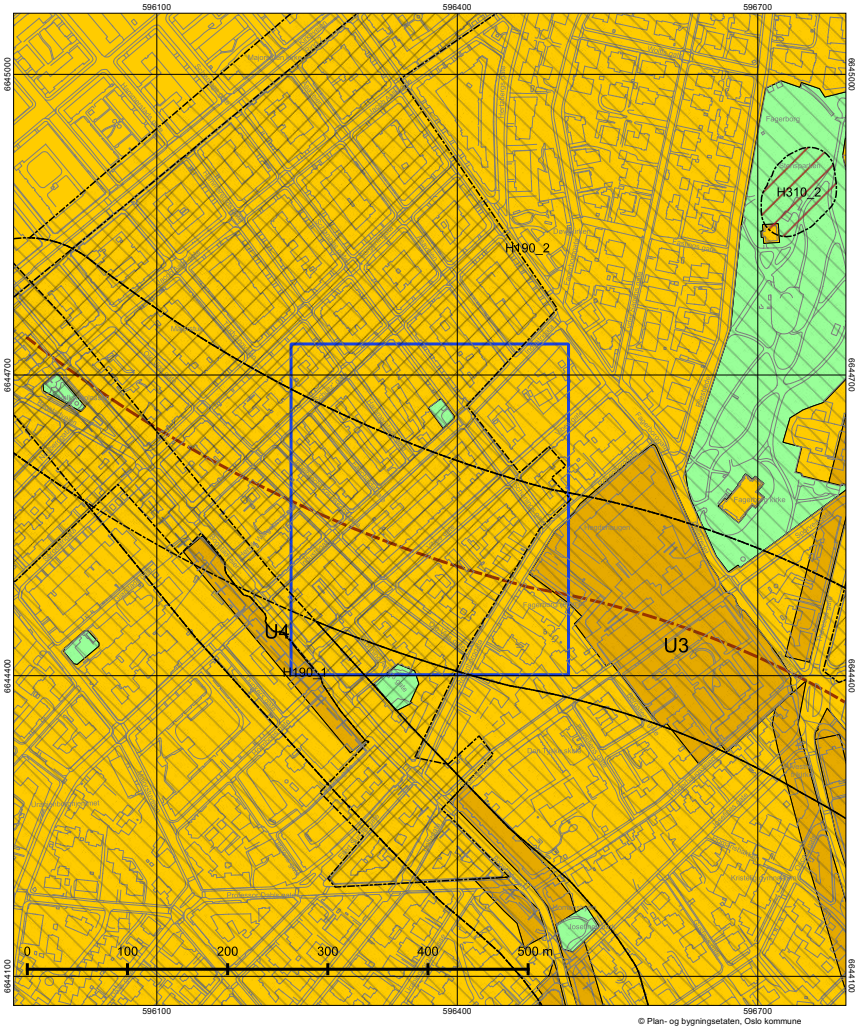
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 148105/ 86520142
Deres ref.:
Adresse: VIBES GATE 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/417

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



Oslo

Dato: 02.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148105/86520142
Deres ref.:

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

Oslo

S-2255

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

Gjeldende del av bestemmelsen er opphevet av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).
Gjeldende del av bestemmelsen er opphevet av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA

Dato: 03.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86520142
203778

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 417

Vi viser til bestilling av 20251002 for VIBES GATE 16B.

GNR. 214 BNR. 417

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.10.1892.

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

1173 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

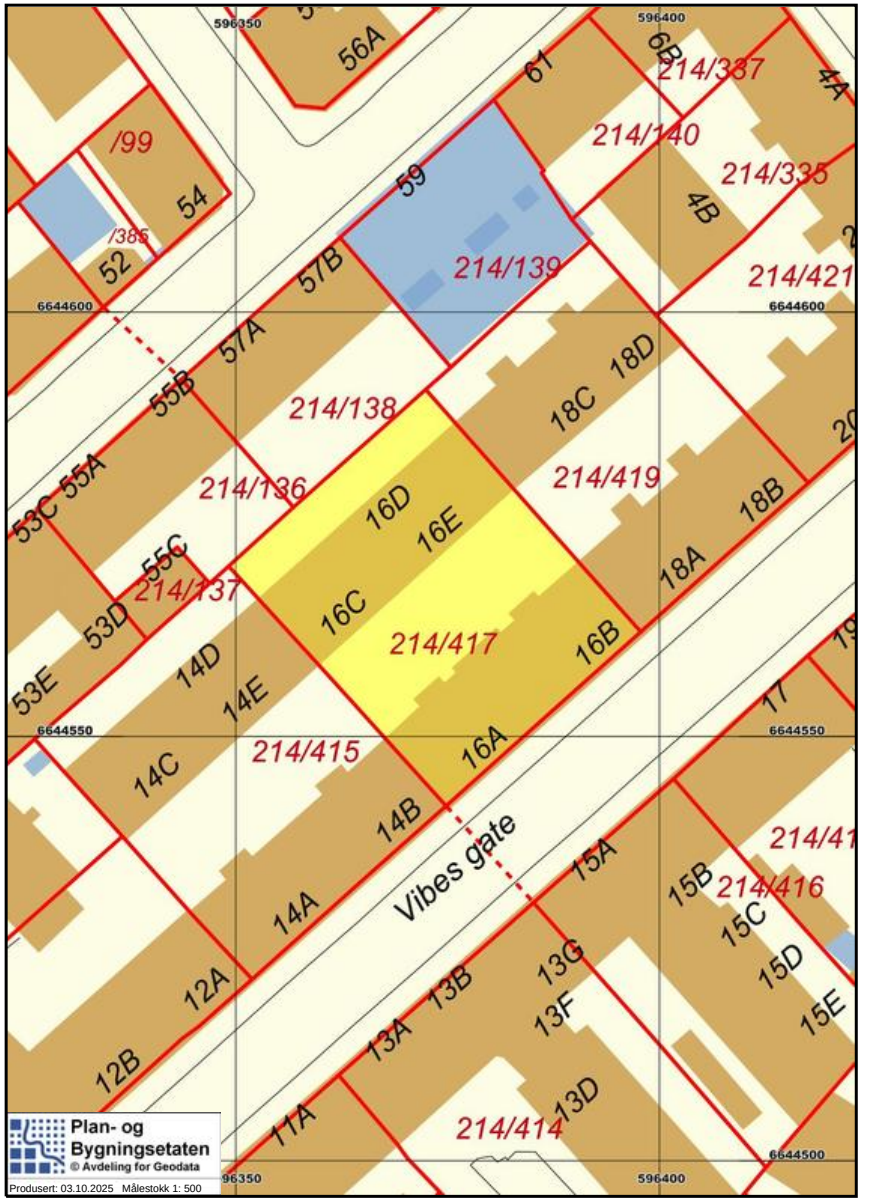
Kristin Tveit
Enhetsleder

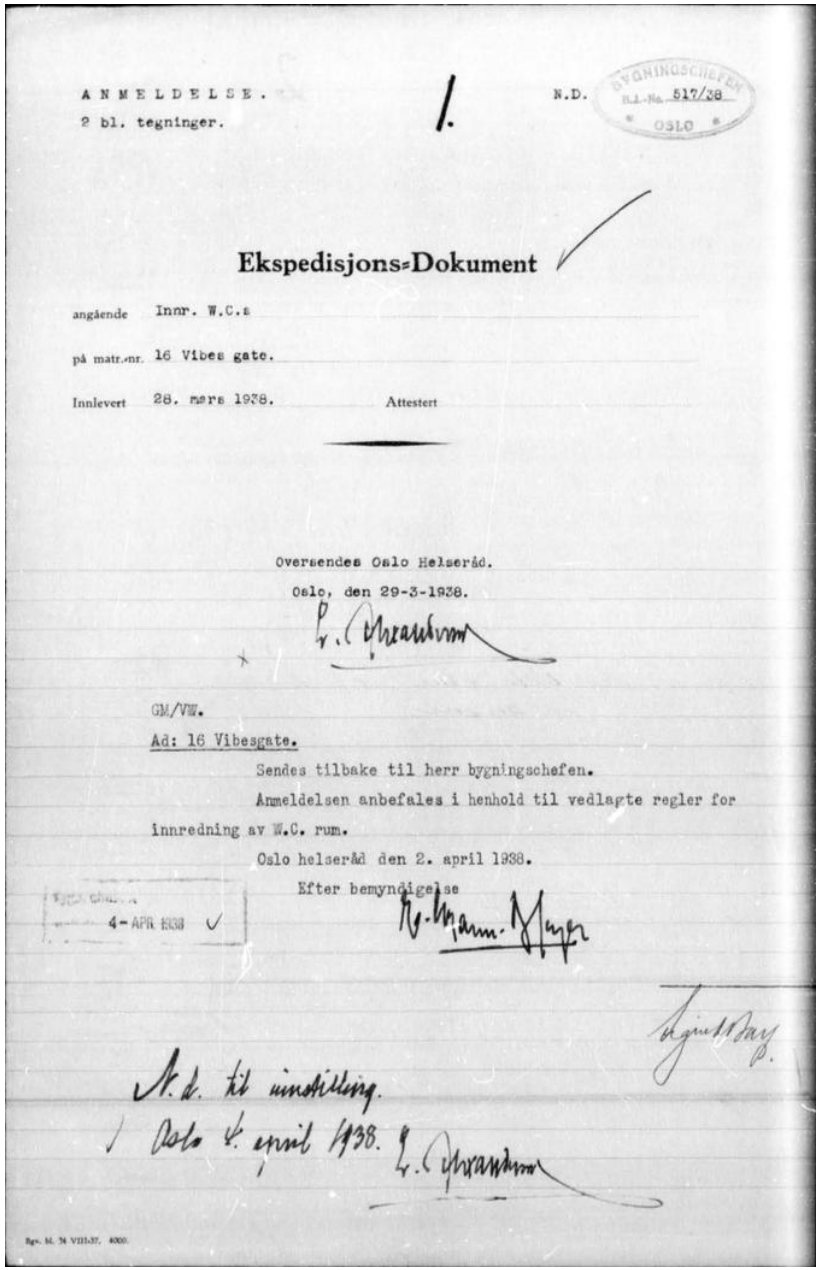
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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





ANMELDELSE. 1. N.D.
2 bl. tegninger.

BYGNINGSSJEFEN
B.I. No. 517/38
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. W.C.s

på matr.nr. 16 Vibes gate.

Innlevert 28. mars 1938. Attestert

Oversendes Oslo Helseråd.
Oslo, den 29-3-1938.
L. Christensen

GM/VW.
Ad: 16 Vibesgate.
Sendes tilbake til herr bygningschefen.
Anmeldelsen anbefales i henhold til vedlagte regler for innredning av W.C. rum.
Oslo helseråd den 2. april 1938.
Efter bemyndigelse
Kr. Hjalm. Meyer

4-APR 1938

Ingeborg

N.d. til innstilling.
Oslo 4. april 1938. L. Christensen

Bgn. bl. N VIII-37. 4000.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

GREP ARKITEKTKONTOR SIVILARKITEKT
HENNING NIELSEN
Frysjaveien 52
0884 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200804756-26 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne	Dato: 16.10.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	VIBES GATE 16 A-B	Eiendom:	214/417/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Vibes gate 16 v/Haakon Gjesdahl	Adresse:	Vibes gate 16, 0356 OSLO
Søker:	GREP ARKITEKTKONTOR SIVILARKITEKT HENNING NIELSEN	Adresse:	Frysjaveien 52, 0884 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - VIBES GATE 16 A-B

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.10.2015 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Borettslaget Vibes gate 16 v/Haakon Gjesdahl, Vibes gate 16, 0356 OSLO, haakon.gjesdahl@telenor.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

CRUX ARKITEKTUR AS
Tromsøgata 5B
0565 OSLO

Dato: 01.07.2020

Deres ref.: Mathias Løvlie Vår ref.: 201918632-9 Saksbeh.: Nina Seehusen Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	VIBES GATE 16C	Eiendom:	214/417/0/0
Tiltakshaver:	Eline Langdalen og Julian Berntsen	Adresse:	Vibesgate 16C, 0356 OSLO
Søker:	CRUX ARKITEKTUR AS	Adresse:	Tromsøgata 5B, 0565 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Vibes gate 16 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utsparing i bærevegg over badet, mottatt 15.06.2020.

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 201918632			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjosnplan			1/11
Ny plan 4.etasje - leilighet 24	E-01	12.12.2019	4/7

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

Nina Seehusen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Eline Langdalen og Julian Berntsen, Vibesgate 16C, 0356 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 1[illegible] * 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Midlertidig GAB F 9/1-87 fe

Arbeidets art
Rehabilitering

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Vibes gate 16 Frontbygning	Gnr.214, bnr.417	87/231

Byggherre
Vibes gate 16
v/S. Rødvang
Vibes gate 16
0356 OSLO 3

Ansvarshavende

THE/tfn
Dato 11.oktober 1989

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

Forbehold:

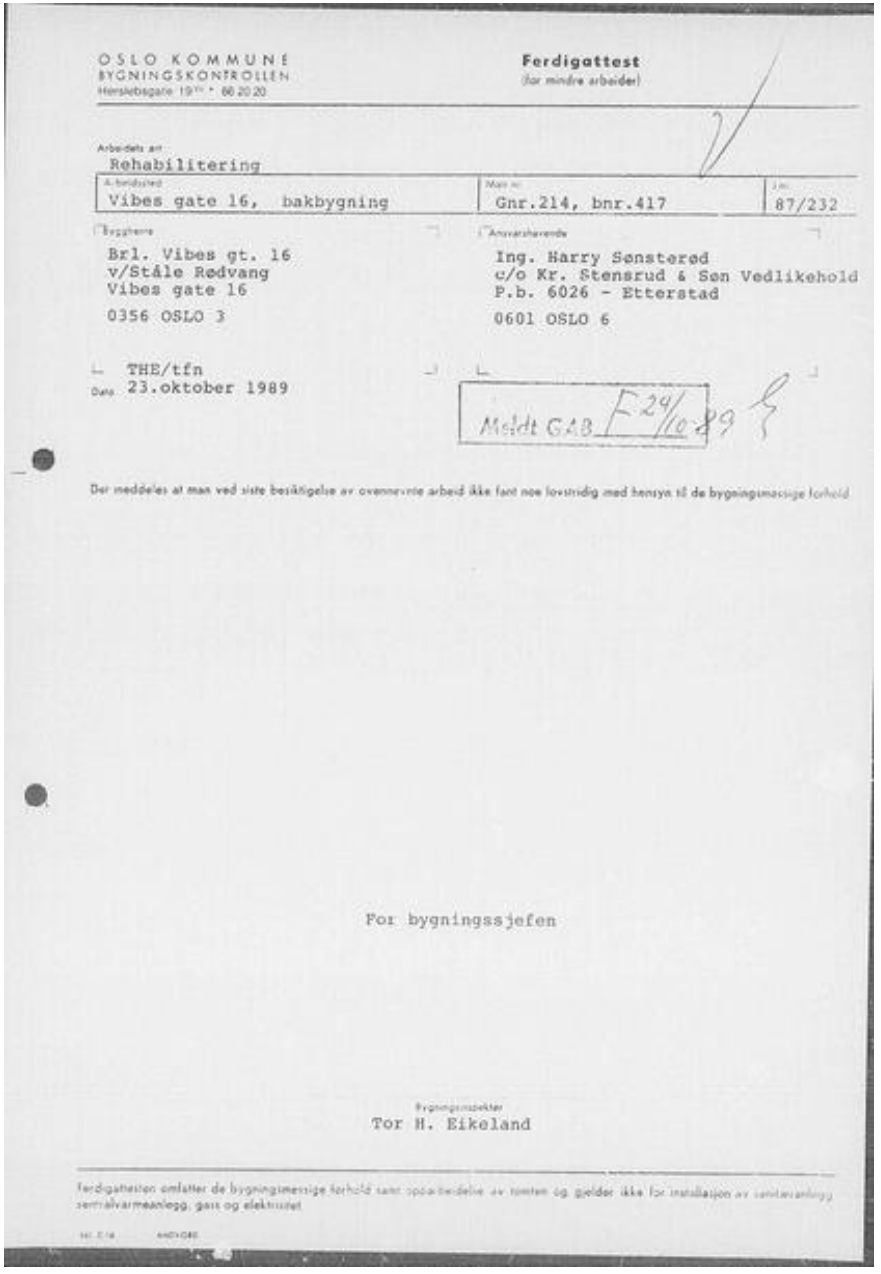
I henhold til pkt. 8 i de nye retningslinjer vedr. loftsutbygging utarbeidet av brannvesenet datert 25.5.87, innebærer dette at pkt. 11 må installeres når det evt. blir aktuelt å dele opp loftet i to separate enheter.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

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

[illegible] ANDVORD



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersletsgate 19[IV] * 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Rehabilitering

A-bestedsted	Matr.nr.	Løpenr.
Vibes gate 16, bakbygning	Gnr.214, bnr.417	87/232

Byggherre
Brl. Vibes gt. 16
v/Ståle Rødvang
Vibes gate 16
0356 OSLO 3

Ansvarshavende
Ing. Harry Sønsterød
c/o Kr. Stensrud & Søn Vedlikehold
P.b. 6026 - Etterstad
0601 OSLO 6

THE/tfn
Dato 23.oktober 1989

Meldt GAB F 24/10 89

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt oppsetningen av tomten og gjelder ikke for installasjon av sentralanlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Romerike Svakstrøm AS
Postboks 116
2001 LILLESTRØM

Dato: 16.03.2012

Deres ref. | Vår ref (saksnr): 201113986-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: May Holm | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VIBES GATE 16	Eiendom:	214/417/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Vibes gate 16	Adresse:	Vibes gate 16, 0356 OSLO
Søker:	Romerike Svakstrøm AS	Adresse:	Postboks 116, 2001 LILLESTRØM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - VIBES GATE 16

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 09.03.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.03.2012 av:

May Holm - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

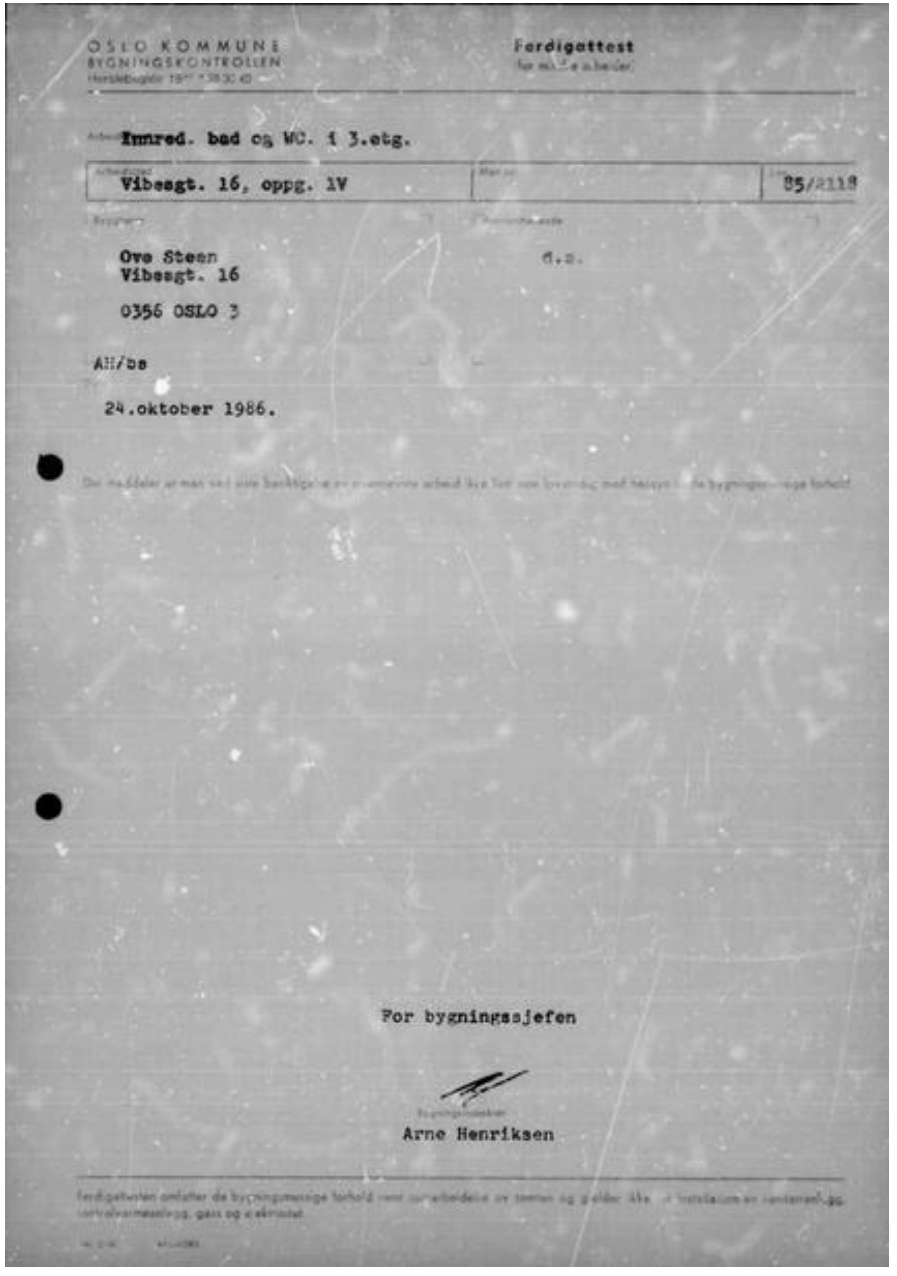
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest

Arbeid: **Innred. bad og WC. i 3.etg.**

Vibesgt. 16, oppg. 1V		85/2119

Ove Steen
Vibesgt. 16

0356 OSLO 3

d.s.

AH/bs

24.oktober 1986.

For bygningssjefen

Arne Henriksen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5[III] *417200

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje for 2 biler (B)

Arbeidssted	Matr nr	Løpenr
Vibes gt. 16		61/741/HF

Tiltakshaver
Tannlege Esther Grøgaard,
Borgestadveien 11,

Oslo.

Ansvarshavende
Herr R.Flåstrand,
Boks 13,

Fornebu.

Dato
16.februar 1963.

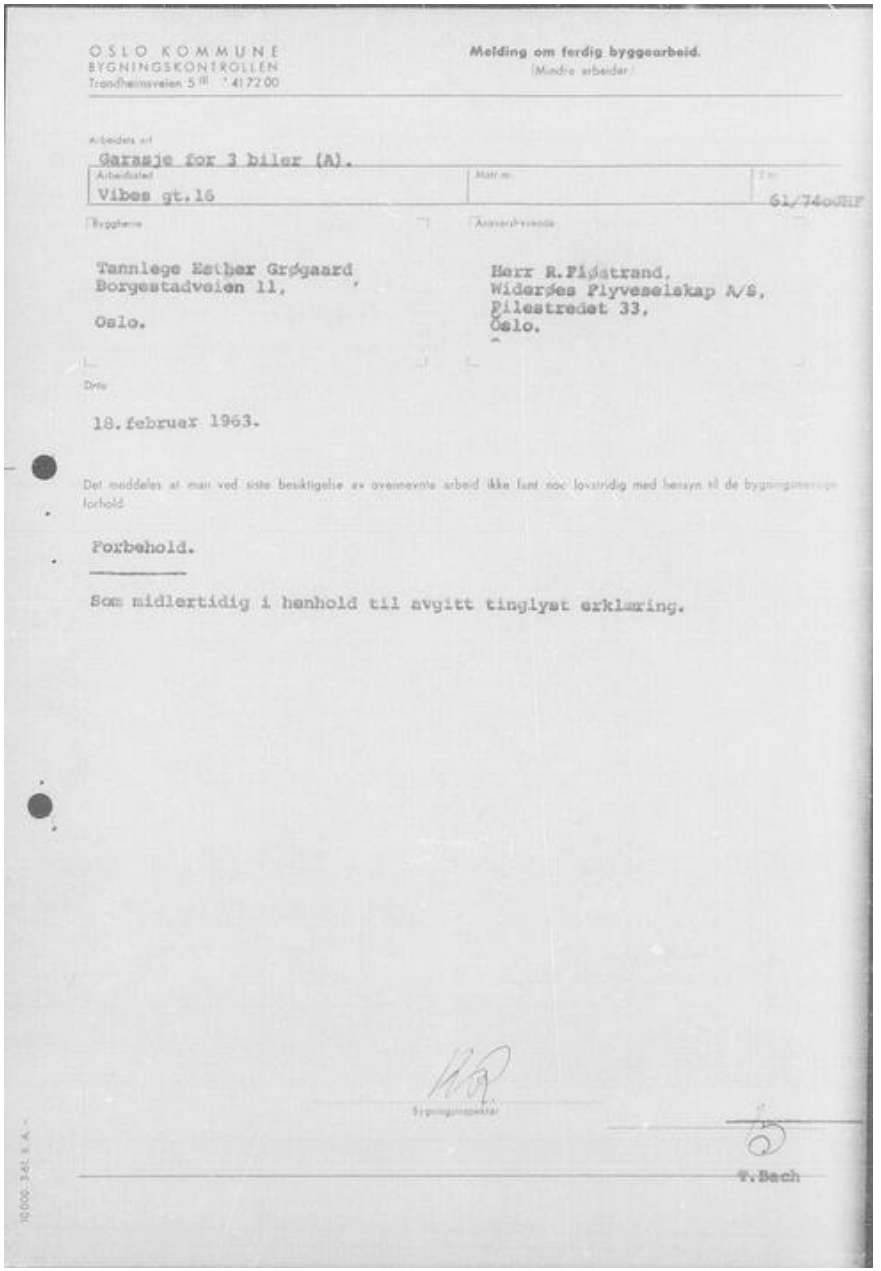
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold:

Som midlertidig i henhold til avgitt tinglyst erklæring.
Garasjene må males.

Bygningskontrollør

T.Bach



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III · 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje for 3 biler (A).

Arbeidssted: Vibes gt.16 | Matr.nr. | Tlf. 61/74 o.lign

Byggherre

Tannlege Esther Grøgaard
Borgestadveien 11,

Oslo.

Ansvarshavende

Herr R.Fjøstrand,
Widerøes Flyveselskap A/S,
Pilestredet 33,
Oslo.

Dato

18.februar 1963.

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

Forbehold.

Som midlertidig i henhold til avgitt tinglyst erklæring.

Byggingsinspektør

T.Bech

10 000 3.61 S.A.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

GREP ARKITEKTKONTOR SIVILARKITEKT
HENNING NIELSEN
Sørligata 10 B
0577 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200804759-19 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne	Dato: 16.10.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	VIBES GATE 16 C-E	Eiendom:	214/417/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Vibes gate 16 v/Haakon Gjesdahl	Adresse:	Vibes gate 16, 0356 OSLO
Søker:	GREP arkitektkontor v/siv.ark. Henning Nielsen	Adresse:	Sørligata 10 B, 0577 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - VIBES GATE 16 C-E

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.10.2015 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

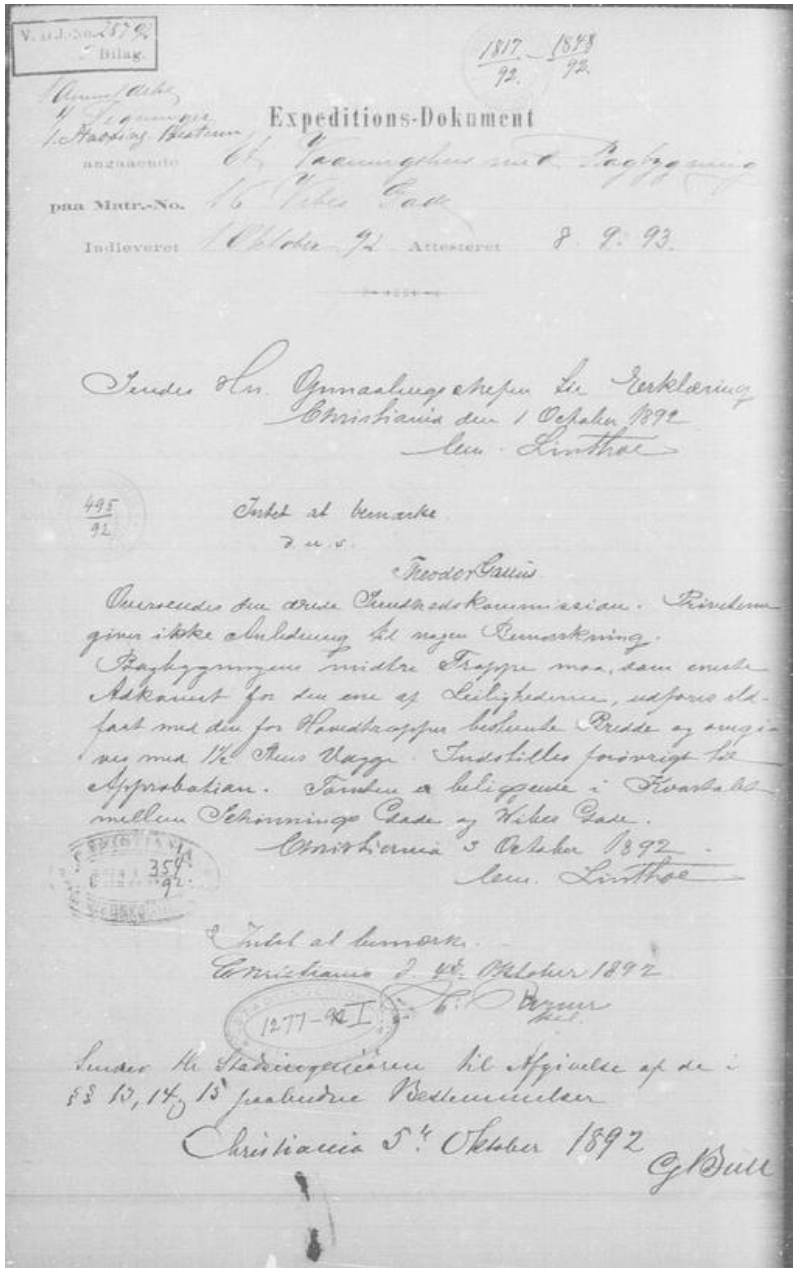
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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:
Borettslaget Vibes gate 16 v/Haakon Gjesdahl, Vibes gate 16, 0356 OSLO, haakon.gjesdahl@telenor.com



V. d. J. No. 2572
1 Bilag.

1817 — 1893
92. 92.

Expeditions-Dokument

angaaende Ot. Paamyndens ovet. Bygningers
paa Matr.-No. 16 Vikes Gade
Indleveret 1 Oktober 92 Attesteret 8. 9. 93.

Tjenes Hr. Gymnasiumsbestyreren Tilkjendegivelse
Christiania den 1 Oktober 1892
Lem. Linthoe

495/92

Intet at bemærke
T. u. s.
Theodor Caspis

Overseedes den store Tandlægekommission. Paavidenbyggningen medfører ikke Ulejlighed til nogen Bemærkning.
Baabyggningen indbefatter Trappe mod Gaarden, som endnu Adkomst for den ene af Leilighederne, udføres ligefast med den for Hovedtrappen bestemte Bredde og omgives med 1½ Fods Vange. Indstilles forøvrigt til Approbation. Tomten er beliggende i Hjørnet mellem Schimmings Gade og Vikes Gade.
Christiania 5 Oktober 1892.
Lem. Linthoe

359/92

Intet at bemærke.
Christiania d. 6. Oktober 1892
T. Blom

1277-92 I

Sendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14, 15 foreskrevne Bestemmelser
Christiania 5te Oktober 1892 C. J. Bull

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0568/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vibes gate 16B 0356 OSLO

Betegnelse: Gnr 214, bnr 417 (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