

Vibes gate 18D



Velkommen til

# Vibes gate 18D



Salgsoppgaven produsert 24. september 2025

# Tilbaketrukket på Majorstuen

## Nyoppusset (2025) & eksklusiv 3-roms m/balkong. Klassiske & moderne detaljer kombinert. Indre bakgård. Super beliggenhet

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 6 250 000,- |
| Fellesgjeld | 172 522,- |
| Omkostninger | 161 900,- |
| Totalpris | 6 584 422,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 4 462,- |
| BRA-i | 44 kvm |
| Totalt BRA | 50 kvm |
| Soverom | 2 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 2 |
| Boligtype | Selveierleilighet |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 1894 |


| | |
|---|---|
| Ansvarlig megler | Maximillian Waldø-Jensen |
| Telefon | 476 02 014 |
| E-post | m.jensen@nordvikbolig.no |

| | |
|---|---|
| Megler | Klara Brandrud |
| Telefon | 930 41 660 |
| E-post | k.brandrud@nordvikbolig.no |









## Kort fortalt

Velkommen til Vibes gate 18D! Her får du gjennomført og eksklusiv 3-roms hvor klassisk og moderne stil er flott kombinert. Leiligheten er nylig pusset opp med en påkostet standard og fremstår meget innbydende. Leiligheten er i byggets 2.etg og inneholder en flislagt entré/gang, stor stue med stukkatur og rosett, HTH-kjøkken, to soverom og et stilrent bad. Solrik balkong - Sørvendt og er på ca. 6 kvm. Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet sentralt på Majorstuen i en rolig tilbaketrukket gate.

Høydepunkter:

- 44 kvm
- Eksklusivt pusset opp 2025
- 3-roms
- 2 etasje
- Sørvendt balkong på ca. 6 kvm
- Klassiske detaljer kombinert med det moderne
- Skjult el-anlegg
- Leiligheten disponerer 2 boder
- Indre bakgård
- Etterspurt beliggenhet
- Må sees!

Velkommen!

# Arealer og innhold

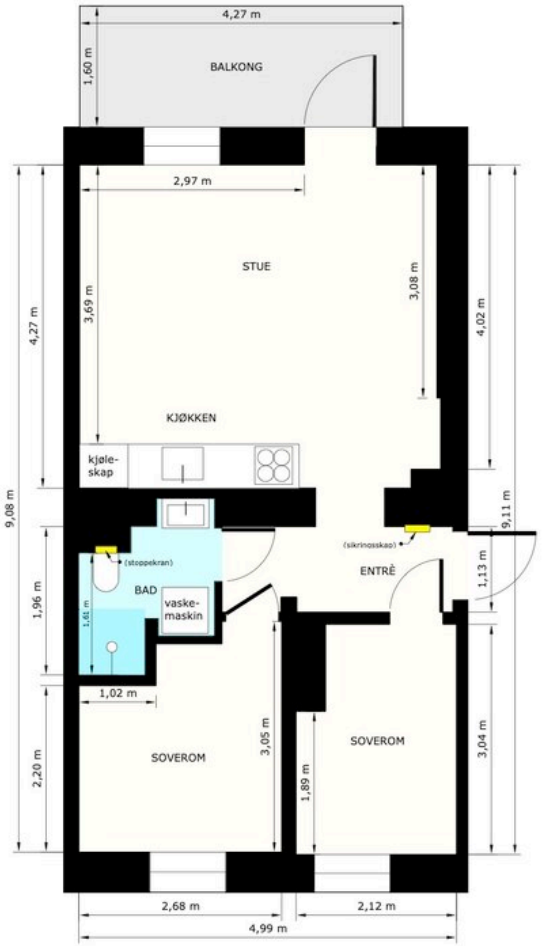
| | |
|---|---|
| BRA-i: | 44 kvm |
| BRA-e: | 6 kvm |
| Totalt BRA: | 50 kvm |
| TBA: | 7 kvm |

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Entré, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 7 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod i fellesareal.
Total BRA: 6 kvm.

**VIBES GATE 18D**
**2.ETG**




GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.



































Informasjon

# Vibes gate 18D

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
8-0464/25

### Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

### Adresse og betegnelse
Vibes gate 18D, 0356 OSLO
Gnr 214, bnr 419, snr 21 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

### Selger
Markus Andre Kalvatn

### Kjøpesum og omkostninger
6 250 000,- (Prisantydning)
172 522,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 422 522,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
160 550,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
161 900,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
174 600,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 584 422,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 597 122,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår
1894

### Etasje
2

### Antall soverom
2

### Arealer
BRA-i: 44 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 50 kvm
TBA: 7 kvm

**Beskrivelse:**
2. etasje:

BRA-i: 44 kvm. Entré, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 7 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod i fellesareal.
Total BRA: 6 kvm.

## Innhold

Leiligheten ligger i bygningens 2. etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, to soverom og bad. Direkte utgang fra stuen til sørvendt balkong på 7 kvm.

Takhøyden er målt til 279 cm i stuen

Leiligheten disponerer i tillegg to boder. En i kjeller på ca. 5 kvm, og en i oppgangen på ca. 1 kvm.

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

## Standard

Leiligheten er nyoppusset i 2025. Arbeidene inkluderer gulv, veggoverflater, himlinger, kjøkken og bad.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, stekovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc, rørfordelingsskap, stoppekran, servant, servantskap, bereder, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne og innfellbare dusjdører.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Porttelefon og sikringsskap.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler med TG2:
Balkong, terrasse, platting:
Oppsummering:
REKKVERKSHØYDE: Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde. Målt avstand er 4,1 meter til bakken. Rekkverket blir målt til 92 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.
Anbefalte tiltak:
Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.

Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv.

Vinduer og dører:
Oppsummering: TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.
Anbefalte tiltak:
Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Kjøkken:
Oppsummering av avtrekk: TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.
ANBEFALTE TILTAK: Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

Elektrisk:
Oppsummering: TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på deler av det elektriske anlegget. Eier har fremlagt samsvarserklæring på arbeider utført i 2025. Avkrysning i samsvarserklæringen indikerer kun at det elektriske anlegget er endret, og det er uklart om alt elektrisk i leiligheten er skiftet ut. Sikringsskapet er plassert i entré. Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.
Anbefalte tiltak:
Årsak: Manglende dokumentasjon for deler av elektrisk arbeid (samsvarserklæring fremvist gjelder kun for «endring» og ikke for nyanlegg.
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Ingen spesielle tiltak anbefalt på kort sikt. For å få fullstendig kontroll over det elektriske anlegget må eier få gjennomført en elkontroll, eller utførende elektriker må spesifisere at alt elektrisk anlegg er skiftet
og utført i henhold til dagens regelverk.

Våtrom:
Oppsummering av ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
Anbefalte tiltak ventilasjon: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Dette gjøres normalt ved å montere en flat terskel under døren, eller tilpasse dørbladet slik av man får en 15-20 mm luftespalte.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen.

## Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

## Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært rørlegger fra Bergersen Rød og Vedlikehold AS. Ufaglært (tømrer) har bygd
badet, innenfor de forskrifter som lovverket tillater. Det er brukt faglært på de punkter loven spesifiserer at dette skal være brukt.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Dette ble utført i henhold til gjeldende retningslinjer. Gjort i August 2025.

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: Alpha Elektro. Lagt komplett sjult anlegg i hele leiligheten, inkluderende bytte av alt
som innebærer el (inkluderende sikringsskap +++)
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 08.07-2025

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bergersen rør og vedlikehold AS Lagt nye rør til kjøkken og bad. Gjennomført i
perioden Mai til August 2025.
6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg
eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Flyttet kjøkkenet til stuen, og gjort om kjøkkenet til soverom.

## Bygningssakkyndig

Garp Eiendom v/Erik Iversen

## Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags

isolerglass fra 1989.

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin på bad følger.

Følgende løsøre og tilbehør følger med: Integrert kjøl/fryseskap, stekovn, platetopp og oppvaskmaskin.

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

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

## Energi og oppvarming

### Energimerking

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

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk
- Varmekabler på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

### Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd leiligheten. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 4 462,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett/tv, kommunale avgifter, nedbetaling andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, honorarer, div. drift og vedlikehold.

Herav:
Felleskostnader kr 4.412,– pr. md.
Dugnadsbidrag kr 50,– pr. md.

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 4.462,– pr. md.

### Kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 373 055,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 492 218,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på

SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Sameiet Vibesgate 18, orgnr. 985963541

### Om sameiet

Sameiets navn er Boligsameiet Vibesgate 18. Sameiet består av eiendommen gnr. 214, bnr. 419 i Oslo kommune og er opprettet ved oppdelingsbegjøring tinglyst den 30.10.1975. Sameiet består av 36 seksjoner, hvorav 34 brukes til bolig, og 2 er næringsseksjoner.

Sameiet har en egen nettside:
https://home.solibo.no/hp/vibesgate18/oppslagstavle

Forretningsførsel utføres av Solibo AS i henhold til kontrakt.
Revisor: BDO

Dyrehold: Det er ikke lov til å lufte hunder i gården.
Grill: Det er kun tillatt å bruke gassgrill eller elektrisk grill på balkonger og takterrasser.

Vedlikeholdshistorikk
2003: Renovert fasadene, portrom og oppganger.
2016: Rehabilitering av soil-og vannrør.
2019: Nytt brann-og callinganlegg.
2019: Trekking av nye strømledninger til sikringsskapene.
2024: Branntekniske oppgraderinger.

Årsmøte 2025
Brannsikkerhet
Sameiet har blitt pålagt å utbedre brannsikkerheten i gården etter en inspeksjon av Oslo Brann og redningsetat. Alle avvik er lukket, unntatt sikring av boder i trappoppganger. Styret har fått utsatt frist for å løse denne utfordringen.

Brannvarsling
Styret er ikke komfortable med at brannvarslingssystemet ikke er fullt ut operativt og vi jobber med å få gjennomført utbedringer. Styret har inngått avtale om årskontroll iht. NS 3960:2019 med Odin Brannteknikk AS. De har startet arbeidet med å lukke alle avvik og arbeidet med dette vil være ferdig i løpet av juni 2025. Vi har hatt en tvist med leverandøren av brannvarslingssystemet. Denne er nå løst og avsluttet og styret har inngått forlik med leverandøren (Flovild Elektro AS).

Balkonger
Vi har utbedret noen balkonger som hadde kritiske skader. Resten av balkongen vil bli en del av vedlikeholdsplanene som styret arbeider med og som vi vil fremlegge for sameiet i løpet av 2025.

Vannlekkasjer
Styret har lokalisert og rettet opp i flere lekaksjer. Det gjenstår en lekkasje å utbedre og som styret jobber med å finne adekvate løsninger for.

Vinduer

Flere av sameiets vinduer er i meget dårlig forfatning og trengervedlikehold/utskifting. Vinduene er en del av fasaden og vedlikehold og evt. utskiftning skal håndteres og dekkes av sameiet. Utskiftningen av vinduer vil være en del av vedlikeholdsplanen som styret jobber med. Styret jobber parallelt med vedlikeholdsplanen også med en løsning hvor den enkelte seksjon kan bytte vinduer for egen regning . Styret vil sannsynlig lande på en løsning der den enkelte seksjon kan bytte vinduer, men hvor styret kan koordinere kjøp av vinduer og dører og derved få en bedre pris.

## Forretningsfører

Solibo AS

## Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

## Styregodkjennelse

Sameiets styre skal godkjenne alle overdragelser og leieforhold i sameiet. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det.

## Informasjon om fellesgjeld

Kr 172 522,-pr. 01.08.2025

Informasjon om lån per 01.03.2025:
Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1636.31.02496
Nominell rente: 7,50 %
Innfrielsesår: 2040
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.03.2025: kr 7 270 425
Andel av saldo: kr 193 082
IN-ordning: Nei

Informasjon om lån per 01.08.2025:
Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1636.31.02496
Nominell rente: 7,25 %
Innfrielsesår: 2040
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.08.2025: kr 7 145 852
Andel av saldo: kr 172 522
IN-ordning: Nei

## Fellesformue

Kr 3 233,- pr. 31.12.2024

## Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

2024 regnskap viser et underskudd på kr. 648 026,- grunnet vedlikehold.

Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 408 082,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgave.

## Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt. Det avholdes to dugnader, en på våren og en på høsten.

### Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Det er ikke lov til å lufte hunder i gården.

### Sameiets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. SP1266820

## Tomt

### Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet
Bygården har en perfekt, tilbaketrukket beliggenhet på Majorstuen, i en sidegate fra Bogstadveien. Urbane fasiliteter som kafeer, restauranter og butikker ligger i kort gangavstand, samt flere treningssenter og hyggelige parker. Kollektivtilbudet er utmerket med buss, trikk og T-bane, og Majorstukrysset ligger kun 650 meter unna.

Fra leiligheten er det kort vei til Stensparken og ca. 15 minutters gange til idylliske Frognerparken. Setter du kursen mot sentrum når du Uranienborgparken og Slottsparken på ca. 10-15 minutter. I Frognerparken finner du Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion.

I nærområdet er det også en rekke høyskoler. Universitetet på Blindern ligger ca. 2 km fra bygården.

Servicetilbud:

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000 Industrigata og Meny Bogstadveien. Like bortenfor leiligheten ligger Vibes Frukt og Grønt. Majorstuen og Bogstadveien er velkjent for sitt yrende folkeliv, og ikke minst rike utvalg av butikker, kafeer, konditorier, restauranter og utesteder. Her finner du alt fra store, rimelige kleskjeder, til fasjonable Valkyrien motehus.

Området har et godt kollektivtilbud med buss, trikk og T-bane. Nærmeste holdeplass er Bogstadveien som ligger ca. 400 meter unna. Majorstuen er et viktig kollektivknutepunkt i Oslo, da alle T-banelinjene, tre sporvognslinjer og fem busslinjer trafikkerer stedet. Med bil fra eiendommen tar det ca. 10 min til Oslo S, 10 min til Skøyen og 45 min til Oslo Lufthavn.

Fra leiligheten er det ca. 10 min å gå til Uranienborg barne- og ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av barnehager. I gangavstand ligger også flere høgskoler.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 1894 for eiendommen. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Det foreligger ferdigattest for innredning av WC datert 1971. Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger datert 30.11.2004. Det foreligger ferdigattest for utskifting av innvendige vann- og avløpsledninger datert 20.01.2017. Det foreligger ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg datert 18.11.2022

Ekspedisjonsdokumentet og ferdigattestene er vedlagt salgsoppgaven.

Det foreligger byggetegninger på www.oslo.kommune.no. Kjøkkenet er flyttet ut til

stuen. Etablert et soverom hvor kjøkkenet opprinnelig var.

## Vei, vann og avløp

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

## Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til "Byggeområde for boliger". For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Pågående byggesaker:
Vibes gate 20 A-C - Oppføring av seks balkonger
Saksnummer 202552980 - Byggesak
Mottatt sak 02.04.2025
Status Mottatt søknad

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/

## Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

## Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

## Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/214/419/21:
09.02.1893 - Dokumentnr: 900356 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:419
Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.1971 - Dokumentnr: 511914 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:419
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1975 - Dokumentnr: 522355 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER 80% AV DEN FØRSTE TINGLYSTE ERVERVSSUM
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1975 - Dokumentnr: 522355 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 21

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/1710
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 29 SEKSJONER

20.01.1994 - Dokumentnr: 3856 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/1710

20.01.1994 - Dokumentnr: 3856 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/2015

24.04.1995 - Dokumentnr: 20683 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/2116

### Legalpant

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

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

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Betalingsbetingelser

Oppgjør skal 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. 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.

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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 380,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 260,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar - Engangsbeløp kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 758,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr 4 500 (Faktureres direkte) kr. 0,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr 9 000 (Faktureres direkte) kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 125 158,- 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 24. september 2025

## Ansvarlig megler

Maximillian Waldø-Jensen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47602014

## Megler

Klara Brandrud, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93041660

## 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 18D

# Vibes gate 18D

Nabolaget Majorstuen østre - vurdert av 216 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Bolteløkka skole (1-7 kl.)**<br>366 elever, 19 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| **Majorstuen skole (1-10 kl.)**<br>711 elever, 46 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| **Uranienborg skole (1-10 kl.)**<br>812 elever, 47 klasser | 12 min<br>1.1 km |
| **Kristelig gymnasium (8-10 kl.)**<br>412 elever, 30 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| **Fagerborg skole (8-10 kl.)**<br>417 elever, 24 klasser | 10 min<br>0.9 km |
| **Heltberg Bislett** | 9 min |
| **Akademiet videregående skole O...**<br>450 elever | 9 min<br>0.8 km |

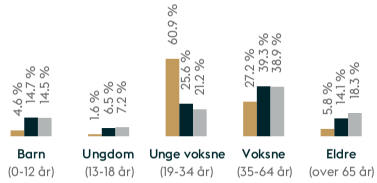
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Bogstadveien**<br>Linje 11, 19 | 3 min<br>0.3 km |
| **Bogstadveien**<br>Linje 1N, 2N, 11N | 3 min<br>0.3 km |
| **Majorstuen**<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 10 min<br>0.8 km |
| **Nationaltheatret stasjon**<br>Totalt 10 ulike linjer | 20 min<br>1.8 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 9 min<br>3.1 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Godbiten barnehage (1-5 år)**<br>34 barn | 4 min<br>0.4 km |
| **Fagerborggaten barnehage (0-5 ...**<br>70 barn | 5 min<br>0.4 km |
| **Hjelmsgate barnehage (1-5 år)**<br>84 barn | 6 min<br>0.5 km |

## Aldersfordeling




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 85/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 76/100

**Naboskapet**
Høflige 56/100

## Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

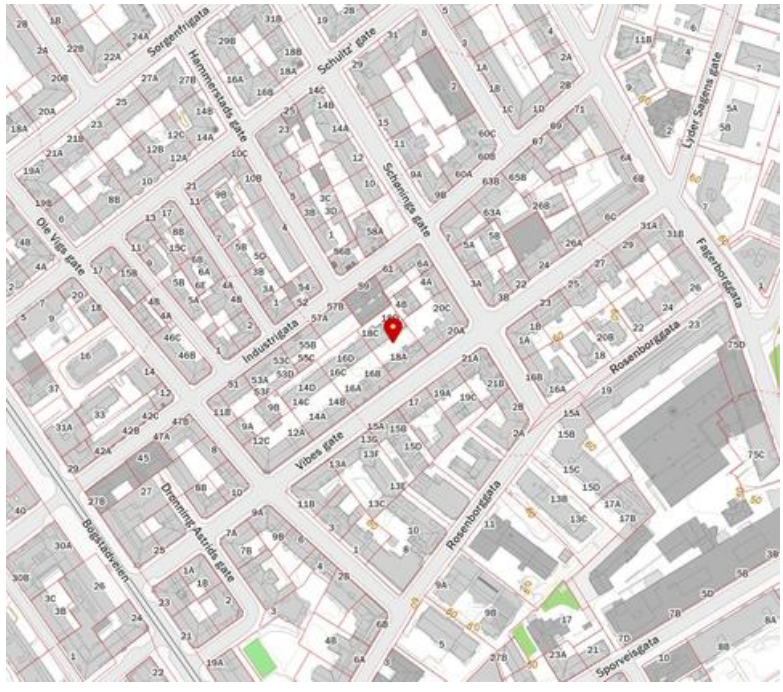
## Sport

| | |
|---|---|
| Dronning Astrids plass streetb... | 3 min |
| Den tysk-norske | 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

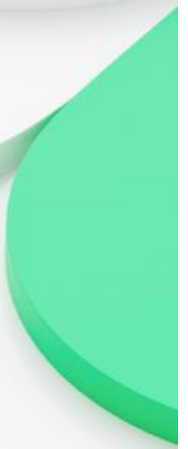



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

# Vibes gate 18D
# 0356 OSLO

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1894
BRA: 50 m$^2$
BRA-i: 44 m$^2$



### Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 10 | 5 | 0 | 0 |

Supertakst
GNR: 214 BNR: 419 SNR: 21

Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Vibes gate 18D
0356 Oslo

## 1. Tilstandsgradene

| | |
|---|---|
| TG-0 | **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**<br>Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen. |
| TG-1 | **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**<br>Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler. |
| TG-2 | **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**<br>Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader |
| TG-3 | **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**<br>Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd |
| TG-IU | Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig. |

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/35543

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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



## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG2

### Balkong, terrasse, platting

**Oppsummering**

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 4,1 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 92 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.

**Anbefalte tiltak**

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv.

### Vinduer og dører

**Oppsummering**

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

**Anbefalte tiltak**

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

### Kjøkken

**Oppsummering av avtrekk**

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

### Elektrisk

**Oppsummering**

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på deler av det elektriske anlegget.

Eier har fremlagt samsvarserklæring på arbeider utført i 2025. Avkrysning i samsvarserklæringen indikerer kun at det elektriske anlegget er endret, og det er uklart om alt elektrisk i leiligheten er skiftet ut.

Sikringsskapet er plassert i entré.
Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

### Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon for deler av elektrisk arbeid (samsvarserklæring fremvist gjelder kun for «endring» og ikke for nyanlegg.
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Ingen spesielle tiltak anbefalt på kort sikt. For å få fullstendig kontroll over det elektriske anlegget må eier få gjennomført en elkontroll, eller utførende elektriker må spesifisere at alt elektrisk anlegg er skiftet og utført i henhold til dagens regelverk.

## Våtrom

### Oppsummering av ventilasjon

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

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Dette gjøres normalt ved å montere en flat terskel under døren, eller tilpasse dørbladet slik av man får en 15-20 mm luftespalte.

## Lovlighet

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift



# 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **17.9.2025** | **24.9.2025** |

## Hjemmelshavere

Navn: **Markus André Kalvatn** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen** Telefon: **91301273**
Firma: **Garp Eiendom** Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

**Om bygningssakkyndig:**
Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

## Informasjon om boligen

Adresse: **Vibes gate 18D, 0356 Oslo**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr: | **301** | Gårdsnr: | **214** | Bruksnr: | **419** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | **21** | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | | | |
| Byggeår: | **1894** | | | | | | |
| Boligtype: | **Leilighet** | | | | | | |

**Generell beskrivelse av boligen:**
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1989.

Innhold

Primærrom:
2. etasje: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, entre.

Standard

2. etasje

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, stekovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc, rørfordelingsskap, stoppekran, servant, servantskap, bereder, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne og innfellbare dusjdører.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Porttelefon og sikringsskap.

**Tiltak etter byggeår:**

| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|---|---|---|
| 2025 | Leiligheten er pusset opp i regi av eier. Arbeidene inkluderer gulv, veggoverflater, himlinger, kjøkken og bad. Dokumentasjon: -Elektrisk samsvarserklæring. -Våtrom FDV-dokumentasjon med sjekklister og bilder av membran. Gjelder også rørarbeider. | Ja |

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **2. etasje** | 44 | 44 | 0 | 0 | 7 |
| **Kjeller** | 6 | 0 | 6 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **50** | **44** | **6** | **0** | **7** |



### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **2. etasje** | 44 | 44 | 0 | Entré, stue/kjøkken, 2 soverom og bad. | Ingen sekundærrom. |
| **Kjeller** | 6 | 0 | 6 | Ingen primærrom. | Kjellerbod i fellesareal. |
| **Totalt m²** | **50** | **44** | **6** | | |

## Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 7 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 6 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 279 cm i stuen.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|---|
| Type | Balkong |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Ja |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |

**Oppsummering av balkong, terrasse, platting** — **TG-2**

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 4,1 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 92 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv.

## 6.2 Vinduer og dører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 1989<br>Innerdører: Profilerte nye hvitmalte innerdører med porøs kjerne.<br>Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Swedoor med brann og lydklassifisering B30/db35. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |



**Oppsummering av vinduer og dører** — **TG-2**

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|---|
| Type | Trebjelkelag |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Nei |

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** — **TG-1**

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

## 6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

| | |
|---|---|
| Type pipe | Tegl |
| Er det montert ildsted? | Nei |
| Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? | Nei |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Nei |

**Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen** — **TG-1**

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

## 6.5 Kjøkken

**Overflater og innredning**

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |

| Oppsummering av overflater og innredning | TG-1 |
|---|---|

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av kompositt.
Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.

Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Omluftsvifte (kullfilter) |

| Oppsummering av avtrekk | TG-2 |
|---|---|

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

## 6.6 Lovlighet

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ikke kontrollert |
| Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Manglende brannslukkerutstyr |
| Er det skader på røykvarsler? | Nei |

## 6.7 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Støpejern, Plast |

Soilrør av støpejern.
Innvendige avløpsrør av plast.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Skiftet i forbindelse med oppussing i 2025.

| | |
|---|---|
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Nei |



| | |
|---|---|
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

| Oppsummering av avløpsrør | TG-1 |
|---|---|

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Ingen merknader.

## 6.8 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

| Oppsummering av vannledninger | TG-1 |
|---|---|

Ingen merknader.

## 6.9 Elektrisk

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Oppgradert i 2025. | |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Ja |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |

**Oppsummering av elektrisk** **TG-2**

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på deler av det elektriske anlegget.

Eier har fremlagt samsvarserklæring på arbeider utført i 2025. Avkrysning i samsvarserklæringen indikerer kun at det elektriske anlegget er endret, og det er uklart om alt elektrisk i leiligheten er skiftet ut.

Sikringsskapet er plassert i entré.
Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Årsak: Manglende dokumentasjon for deler av elektrisk arbeid (samsvarserklæring fremvist gjelder kun for «endring» og ikke for nyanlegg.
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Ingen spesielle tiltak anbefalt på kort sikt. For å få fullstendig kontroll over det elektriske anlegget må eier få gjennomført en elkontroll, eller utførende elektriker må spesifisere at alt elektrisk anlegg er skiftet og utført i henhold til dagens regelverk.

## 6.10 Varmtvannsbereder

| | |
|---|---|
| Plassering bereder | |
| Bad | |
| Fundament | |
| Vegghengt | |



| | |
|---|---|
| Årstall | |
| 2025 | |
| Størrelse | |
| 120 liter | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Ikke relevant, fast tilkobling |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Nei |

**Oppsummering av varmtvannsbereder** **TG-1**

Ingen merknader.

## 6.11 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-1**

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

## 6.12 Våtrom

**Overflate**

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flislagt gulv og vegg. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Pusset opp i 2025. | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

**Oppsummering av overflater** — TG-1

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:50
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 46 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 10 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk.

### Membran, tettesjikt og sluk

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

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** — TG-1

Badet er bygget opp med sveiset bunnmembran og plastsluk. Vegger er kledd med litexplater og smurt med smøremembran.

Ingen merknader.

### Sanitærutstyr

| |
|---|
| Beskrivelse |
| Vegghengt toalett (tece). |
| Dusjhjørne. |
| Servantskap med blandebatteri. |
| Opplegg for vaskemaskin. |
| Naturlig ventilasjon. |

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Ja |



| | |
|---|---|
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | Annen godkjent løsning |

**Oppsummering av sanitærutstyr** — TG-1

Ingen merknader.

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig |

**Oppsummering av ventilasjon** — TG-2

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

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Dette gjøres normalt ved å montere en flat terskel under døren, eller tilpasse dørbladet slik av man får en 15-20 mm luftespalte.

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |

**Oppsummering av fukt** — TG-0

Hulltaking er ikke utført ettersom badet er nytt (innenfor 5 års garantitid), og ikke har vært i bruk.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Ja |

Det er framlagt bilder tatt under oppføring.

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

## 6.13 Rom under terreng

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

## 6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

## 6.15 Toalettrom

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

## 6.16 Trapp

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

## 6.17 Vannbåren varme

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

## 6.18 Varmesentral

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

## Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Kalvatn, Markus Andre | 9578-5994-4-4521093 | 2025-08-27 12:43:14 |

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
27. aug. 2025

Oppdragsnummer
8-0464/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Vibes gate 18D, 0356 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Majorstuen

**Selgere**
Markus Andre Kalvatn

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
15. mai 2025

**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: 36355055
Forsikret i: Fremtind Forsikring

## 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:** Faglært rørlegger fra Bergersen Rød og Vedlikehold AS. Ufaglært (tømrer) har bygd badet, innenfor de forskrifter som lovverket tillater. Det er brukt faglært på de punkter loven spesifiserer at dette skal være brukt.

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

**Arbeid som er utført:** Dette ble utført i henhold til gjeldende retningslinjer. Gjort i August 2025.

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

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

**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:** Alpha Elektro. Lagt komplett sjult anlegg i hele leiligheten, inkluderende bytte av alt som innebærer el (inkluderende sikringsskap +++)

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**
Ja

**Når ble kontrollen utført?** 08.07-2025

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

**Eventuell kommentar:** Leiligheten kommer uten parkeringsplass.

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Bergersen rør og vedlikehold AS Lagt nye rør til kjøkken og bad. Gjennomført i perioden Mai til August 2025.

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

**Var tiltaket søknadspliktig?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Flyttet kjøkkenet til stuen, og gjort om kjøkkenet til soverom.

**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

**Eventuell kommentar:** Ene vinduet på det ene soverommet er tette igjen innenfra siden det ikke hadde noen hensikt.

**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?**
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

**Eventuell kommentar:** Ene viduet på det ene soverommet er dekket inn. Det er ikke lagt internettkabel i leiligheten.

### 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: 8-0464/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Kalvatn, Markus Andre** | **2025-08-27** |

Identifikasjon

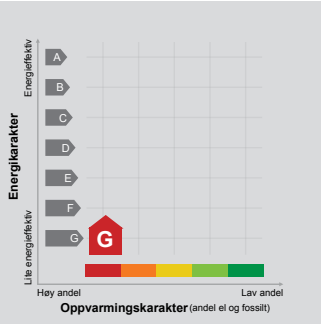
bankID Kalvatn, Markus Andre

Signicat

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Vibes gate 18 |
| Postnummer | 0356 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | OSLO |
| Gårdsnummer | 214 |
| Bruksnummer | 419 |
| Seksjonsnummer | 21 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | |
| Bygningsnummer | 80519575 |
| Bruksenhetsnummer | |
| Merkenummer | Energiattest-2025-172017 |
| Dato | 23.09.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Slå el.apparater helt av**
**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**
**- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
**- Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1894 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 50 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **Ventilasjon** | Naturlig ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak på elektriske anlegg

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

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: 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 17: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 19: Montering tetningslister

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

### Tiltak 20: 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.

**Nordvik Majorstuen**
E-post: m.jensen@nordvikbolig.no

**Solibo AS**
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

**Boligopplysninger for boligselskap:** **Sameiet Vibesgate 18**

29.08.2025

**Megleropplysninger**

Vi viser til forespørsel av 29.08.25

| | |
|---|---|
| **Boligselskap:** | Sameiet Vibesgate 18 |
| **Organisasjonsnr:** | 985 963 541 |
| **Gnr./bnr:** | 214 / 419 |
| **Eier(e):** | Markus André Kalvatn |
| **Seksjons-/andelsnr:** | 21 |
| **Adresse:** | Vibesgate 18D, 0356 Oslo |
| **Boligselskapets hjemmeside:** | home.solibo.no/hp/vibesgate18 |
| **Kontaktskjema til styret:** | home.solibo.no/hp/vibesgate18/kontakt |

**Dokument som medfølger Meglerpakken:**
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet og vedtekter følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

## Opplysninger om boligselskapet:

| | |
|---|---|
| · **Styregodkjenning:** | Nei |
| · **Særskilte begrensninger/ klausuler:** | Se boligselskapets vedtekter. |
| · **Dyrehold:** | Se boligselskapets husordensregler/vedtekter. |
| · **Forsikringsselskap:** | If Skadeforsikring, avatalenr. SP1266820 |
| · **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:** | Må innhentes fra bygningsmyndighetene. |
| · **Påkostninger/utbedringer:** | Se årsmeldingen. |
| · **Forkjøpsrett:** | Ingen |
| · **Tomt:** | Eiet |
| · **Parkeringsbestemmelser:** | Parkering i gate etter kommunale bestemmelser |

**Informasjon om lån per 01.08.2025:**

| | | |
|---|---|---|
| Bank: | DNB Bank ASA | |
| Lånenummer: | 1636.31.02496 | |
| Nominell rente: | 7,25 % | |
| Innfrielsesår: | 2040 | |
| Lånetype: | Annuitet | |
| Antall terminer pr år: | 12 | |
| Saldo pr 01.08.2025: | kr | 7 145 852 |
| Andel av saldo: | kr | 172 522 |
| IN-ordning: | Nei | |

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | kr 4.412,– pr. md. |
| Dignadsbidrag | kr 50,– pr. md. |
| Totale felleskostnader pr. d.d: | kr 4.462,– pr. md. |

Grunnpakke for tv og internett er inkludert i felleskostnadene.

**Ligningsposter pr. 31.12.2024:**

| Ligningsverdi | Annen formue | Gjeld |
|---|---|---|
| Fås hos skatteetaten | kr 3 233 | kr 179 471 |

**Opplysning om restanser**
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

**Melding fra megler ved salg**
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

**Priser og gebyrer p.t.:**

| | |
|---|---|
| Meglerpakke | 4990,- ink. mva. |
| Eierskiftegebyr: | 6570,- ink. mva |

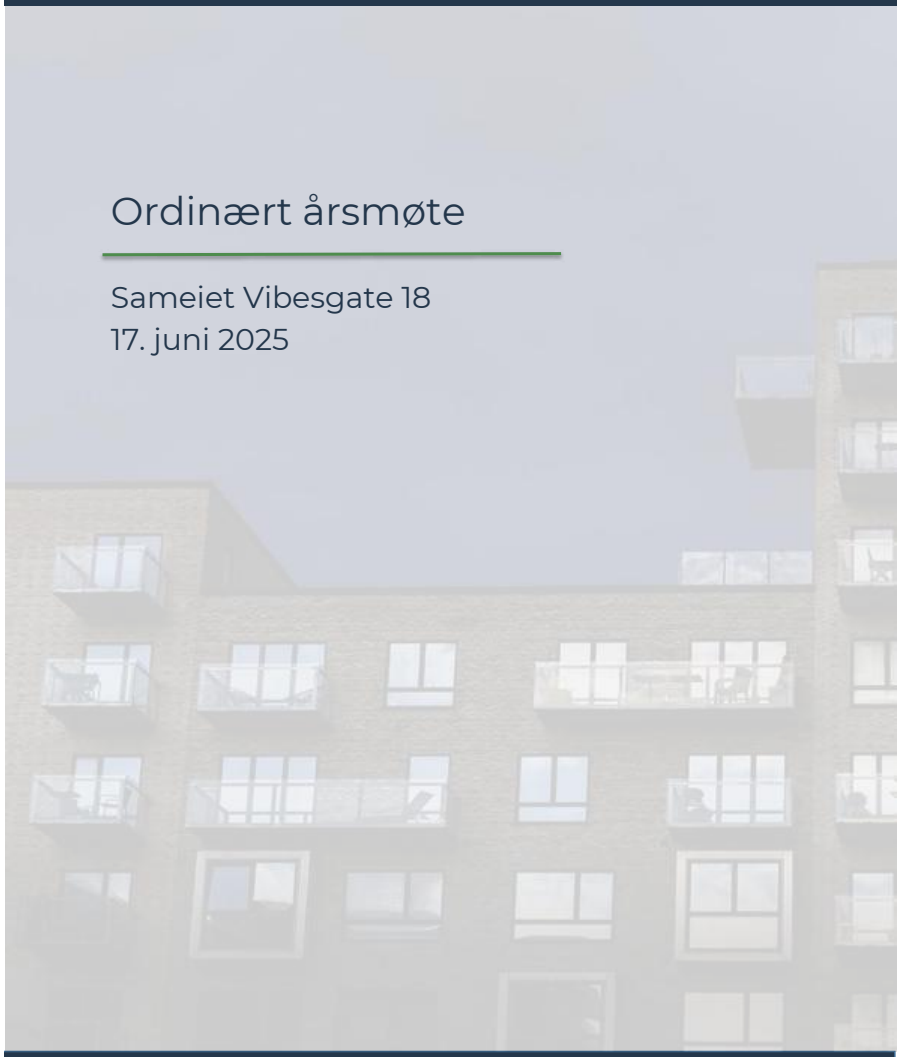
Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

**Med vennlig hilsen,**
**Solibo AS**

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

# Ordinært årsmøte

Sameiet Vibesgate 18
17. juni 2025





SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

## INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

## FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Sameiet Vibesgate 18

# INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

**Dato for møte:** 17.06.2025
**Tidspunkt:** 17:00
**Sted:** Hos Kristian Foss Aalmo i 18A

**TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

**1. KONSTITUERING**

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2024**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024**

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

**6. ENDRING AV HUSORDENSRELGER - DUGNAD**



## 1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

## 2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Styrets sammensetning

| | | | |
|---|---|---|---|
| Styreleder | Raymond Strand Abrahamsen | På valg: | 2025 |
| Styremedlem | Kristian Aalmo | På valg: | 2026 |
| Styremedlem | Rune Olsen | På valg: | 2025 |
| Styremedlem | Tilla Marie Mangseth | På valg: | 2026 |
| Varamedlem | Ida Cecilie Holm | På valg: | 2026 |

### Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/vibesgate18/kontakt

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

### Forretningsfører

Navn: Solibo AS

### Revisor

Navn: BDO AS

### Forsikring

Forsikringsselskap: IF Forsikring

Polisenummer: SP1266820.10.1

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

## Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styremøter gjennom siste styreperiode:

Det sittende styret hadde sitt konstituerende møte 19. juni, 2024.

Siden den gang har vi avholdt 6 styremøter.

Saker som styret har jobbet med i perioden er følgende.

**Brannsikkerhet**

Sameiet har blitt pålagt å utbedre brannsikkerheten i gården etter en inspeksjon av Oslo Brann og redningsetat.

Styret har fått utarbeidet en brannteknisk tilstandsrapport av Brannstrategi AS.

Rapporten beskriver hva som må til av tiltak for å oppgradere bygningen til minimumsforskrifter i forhold til brann, eventuelt hvilke tiltak som kan kompensere for svakheter som ikke er økonomisk forsvarlig å utbedre.

Alle avvik er lukket, unntatt sikring av boder i trappoppganger. Styret har fått utsatt frist for å løse denne utfordringen.

**Brannvarsling**

Styret er ikke komfortable med at brannvarslingssystemet ikke er fullt ut operativt og vi jobber med å få gjennomført utbedringer. Styret har inngått avtale om årskontroll iht. NS 3960:2019 med Odin Brannteknikk AS. De har startet arbeidet med å lukke alle avvik og arbeidet med dette vil være ferdig i løpet av juni 2025.

Vi har hatt en tvist med leverandøren av brannvarslingssystemet. Denne er nå løst og avsluttet og styret har inngått forlik med leverandøren (Flovild Elektro AS).

**Boder i trappeoppganger**

Som en del av den branntekniske tilstandsrapporten kommer det også fram at det er ulovlige installasjoner i bodene i trappeoppganger. Styret jobber med å avklare hva dette vil si for disse bodene. Vi kommer tilbake til forslag til tiltak.



**Balkonger**

Vi har utbedret noen balkonger som hadde kritiske skader. Resten av balkongen vil bli en del av vedlikeholdsplanene som styret arbeider med og som vi vil fremlegge for sameiet i løpet av 2025.

**Vannlekkasjer**

Styret har lokalisert og rettet opp i flere lekaksjer. Det gjenstår en lekkasje å utbedre og som styret jobber med å finne adekvate løsninger for.

**Bytte av revisor**

BDT Viken Revisjon AS krevde sameiet betalt for forberedelser til revisjon for 2024, selv om vi hadde byttet til BDO. Etter forhandlinger med BDT ble det inngått et forlik og saken er avsluttet.

**Dugnad**

Høst dugnaden ble gjennomført tirsdag den 20. oktober 2024. Vårdugnad ble gjennomført onsdag 7. mai.

**Vedlikeholdsplan**

Styret jobber med en vedlikeholdsplan og vil fremlegge denne for sameiet i løpet av 2025.

**Vinduer**

Flere av sameiets vinduer er i meget dårlig forfatning og trenger vedlikehold/utskifting. Vinduene er en del av fasaden og vedlikehold og evt. utskiftning skal håndteres og dekkes av sameiet

Utskiftningen av vinduer vil være en del av vedlikeholdsplanen som styret jobber med

Styret jobber parallelt med vedlikeholdsplanen også med en løsning hvor den enkelte seksjon kan bytte vinduer for egen regning . Styret vil sannsynlig lande på en løsning der den enkelte seksjon kan bytte vinduer, men hvor styret kan koordinere kjøp av vinduer og dører og derved få en bedre pris.

**Kommentarer til årsregnskapet**
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

**Forslag til vedtak:**
Styrets årsrapport tas til orientering.



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

# 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

## Årsregnskap 2024

for

**Sameiet Vibesgate 18**

Orgnr: 985 963 541

### Disponible midler

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **DISPONIBLE MIDLER PR 1.1** | **295 218** | **214 774** |
| **ENDRING I DISPONIBLE MIDLER** | | |
| Årets resultat | -648 026 | 320 563 |
| Avskrivninger | 545 882 | 0 |
| Avdrag lån | 230 379 | 240 119 |
| **ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER** | **-332 523** | **80 444** |
| **DISPONIBLE MIDLER PR 31.12** | **-37 305** | **295 218** |
| **SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE** | | |
| Omløpsmidler | 153 390 | 441 620 |
| Kortsiktig gjeld | 190 695 | 146 402 |
| **DISPONIBLE MIDLER PR 31.12** | **-37 305** | **295 218** |

✔ Signert 13-06-2025 04:56:15 UTC


Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

Sameiet Vibesgate 18

## Resultatregnskap 2024

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | | 1 993 516 | 1 898 460 | 1 900 272 | 2 192 861 |
| Annen driftsrelatert inntekt | | 6 983 | 400 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **2 000 499** | **1 898 860** | **1 900 272** | **2 192 861** |
| **DRIFTSKOSTNADER** | | | | | |
| Personalkostnader | 2 | 11 492 | 11 478 | 9 673 | 11 500 |
| Styrehonorar | 3 | 81 500 | 81 402 | 68 600 | 81 500 |
| Forsikring | | 185 915 | 142 799 | 124 948 | 204 500 |
| Forretningsførsel | | 82 774 | 68 004 | 68 010 | 85 700 |
| Revisjon | | 9 785 | 22 616 | 7 500 | 7 800 |
| Kommunale avgifter | | 363 544 | 307 025 | 270 250 | 413 000 |
| Avskrivninger | 4 | 136 470 | 0 | 0 | 0 |
| Feil i avskrivning tidligere år | 5 | 409 411 | 0 | 0 | 0 |
| Energi/fyring | | 48 951 | 54 760 | 72 000 | 60 000 |
| Kabel-TV/internett | | 229 598 | 183 886 | 197 555 | 217 800 |
| Vedlikehold | 6 | 400 128 | 103 907 | 306 500 | 41 000 |
| Vaktmestertjenester | | 14 769 | 16 500 | 0 | 0 |
| Renhold | | 59 877 | 56 657 | 56 196 | 56 000 |
| Andre driftskostnader | 7 | 61 847 | 35 193 | 19 009 | 66 400 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **2 096 060** | **1 084 225** | **1 200 241** | **1 245 200** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-95 561** | **814 635** | **700 031** | **947 661** |
| **FINANSINNTEKT/-KOSTNAD** | | | | | |
| Finansinntekter | | 3 987 | 124 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | | 556 451 | 494 196 | 465 960 | 539 579 |
| **RESULTAT FINANSPOSTER** | | **552 464** | **494 072** | **465 960** | **539 579** |
| **Resultat** | | **-648 026** | **320 563** | **234 071** | **408 082** |
| **DISPONERING** | | | | | |
| Overført til/fra egenkapital | 8 | -648 026 | 320 563 | | |
| **SUM DISPONERING** | | **-648 026** | **320 563** | | |





SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Sameiet Vibesgate 18

## Balanse 2024

| | Note | Balanse 2024 | Balanse 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 4 | 1 637 645 | 2 183 527 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **1 637 645** | **2 183 527** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Kundefordringer | | 0 | 4 127 |
| Forskuddsbetalte kostnader | 9 | 70 256 | 100 241 |
| Bankinnskudd | | 83 134 | 337 251 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **153 390** | **441 620** |
| **SUM EIENDELER** | | **1 791 035** | **2 625 147** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Udekket tap | 8 | -5 708 538 | -5 060 512 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-5 708 538** | **-5 060 512** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 10 | 7 308 878 | 7 539 257 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **7 308 878** | **7 539 257** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Gjeld til seksjonseiere | | 19 472 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 122 234 | 97 419 |
| Skyldig offentlige avgifter | 11 | 2 559 | 2 559 |
| Påløpt rente | | 46 429 | 46 423 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **190 695** | **146 402** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 791 035** | **2 625 147** |



Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

# Noter

## NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER**

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.

**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.

**INNTEKTER**
Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

**SKATTETREKK**
Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**VARIGE DRIFTSMIDLER**
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.



✔ Signert 13-06-2025 04:56:15 UTC





SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Sameiet Vibesgate 18

## NOTE 2 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 11 492.

## NOTE 3 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 81 500.

## NOTE 4 - BYGNINGER

| | Rehabilitering bygninger |
|---|---|
| Kostpris rehabilitering 01.01 | 2 800 000 |
| Akkumulerte avskrivninger 01.01 | 616 473 |
| Årets avskrivninger | 136 470 |
| Korreksjon tidligere år | 409 411 |
| Akkumelerte avskrivninger 31.12 | 1 162 355 |
| **Sum bygninger** | **1 637 645** |

Ved rehabilitering og omlegging av vann og avløp til en kostnad på 2 800 000 i 2016 ble dette beløpet balanseført og avskrives over lånets levetid på 20 år. Det opprinnelige lånet hadde løpetid til 2036.

## NOTE 5 - KORRIGERING FEIL AVSKRIVNING TIDLIGERE ÅR

Balanseført rehabilitering bygninger er ikke blitt avsrkrevet siden 2020 og må korrigeres i 2024 for at balansen skal vise riktig bokført verdi. Korreksjonen gjelder perioden 2021 - 2023, og tilsvarer 409 411kr.

## NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

| | |
|---|---|
| Vedlikehold bygninger | 67 675 |
| Vedlikehold VVS | 51 827 |
| Vedlikehold lekeplasser/uteområde | 22 491 |
| Vedlikehold brannsikring | 191 636 |
| Balkonger | 64 999 |
| Dører og porter | 1 500 |
| **Sum vedlikehold** | **400 128** |

## NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|---|---|
| Snøbrøyting/gressklipping | 9 375 |
| Nøkler og låser | 897 |
| Egenandeler forsikring | 10 000 |
| Kostnader dugnad | 1 304 |
| Annen fremmed tjeneste | 30 523 |
| Øredifferanser | -11 |
| Bank- og andre transaksjonskostnader | 9 725 |
| Annen kostnad | 35 |
| **Sum andre driftskostnader** | **61 847** |



✔ Signert 13-06-2025 04:56:15 UTC

## NOTE 8 - UDEKKET TAP

| | |
|---|---|
| Opptjent egenkapital 1.1 | -5 060 512 |
| Overført til/fra egenkapital | -648 026 |
| **Opptjent egenkapital 31.12** | **-5 708 538** |

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

## NOTE 9 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

| | |
|---|---|
| Forskuddsbetalt forsikring | 50 625 |
| Forskuddsbetalt kabel-TV/internett | 19 631 |
| **Sum forskuddsbetalte kostnader** | **70 256** |

## NOTE 10 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

| | |
|---|---|
| **Bank** | **DNB** |
| Lånenummer | 1636.31.02496 |
| Lånetype | Annuitet |
| Opptaksår | 2020 |
| Løpetid | 20 år |
| Innfrielseår | 2040 |
| Rentesats (nominell) | 7,50 % |
| **Opprinnelig lånebeløp** | **8 350 000** |
| Lånesaldo 01.01 | 7 539 257 |
| Opptak i periode | 0 |
| Avdrag i periode | 230 379 |
| **Lånesaldo 31.12** | **7 308 878** |

## NOTE 11 - SKYLDIG OFFENTLIGE AVGIFTER

| | |
|---|---|
| Forskuddstrekk | 1 287 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | 1 272 |
| **Sum skyldig offentlig avgifter** | **2 559** |



✔ Signert 13-06-2025 04:56:15 UTC Oneflow ID 11061117 Page 6 / 8





BDO AS
Wibergjordet 3
Postboks 812
1609 Fredrikstad

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i SAMEIET VIBESGATE 18

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET VIBESGATE 18.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Powered by Oneflow | Dokumentnøkkel: 12NSV-KBAOL-BKSUC-6A2SU-JKZNB-FYW1H

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



PENNEO

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

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

**Thorsteinsen, Fredrik A B**
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1956347
IP: 51.175.xxx.xxx
2025-06-16 15:26:17 UTC

bankID

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 17N5Y-6JKOL-MNUC4-42ZLI-BZNJ8-FYKYH

**Forslag til vedtak:**
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



## 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 100 000,-, hvorav 70 000,- går til ekstern styreleder og 30 000,- til øvrige styremedlemmer. Øvrige styremedlemmer vedtar intern fordeling.

## 5. VALG AV TILLITTSVALGTE

### 5.1 Valg av styreleder

### 5.2 Valg av styremedlem

## 6. ENDRING AV HUSORDENSRELGER - DUGNAD

**Forslagsstiller:**

Ida Cecilie Holm

**Forslagsstillers saksfremstilling:**

På årsmøtet i 2024 ble det vedtatt å tilføye følgende i husordensreglene:

**Dugnad**

Dugnader skal varsles senest 2 uker i forveien. Ved fremmøte på får seksjonseier som har deltatt på dugnaden redusert husleien i en av de etterfølgende månedene tilsvarende dugnadsbidrag pr mnd*12 mnd. Dersom leietaker av seksjonseier deltar på dugnad, vil reduksjon gjøres i seksjonseiers husleie. Seksjonseiere som ikke deltar vil ikke få denne reduksjonen.

I denne formuleringen fremgår det ikke hva dugnadsbidraget er, eller hvordan det skal beregnes på en logisk måte. Dessuten burde det gjelde både vår- og høstdugnaden.

**Forslagsstillers forslag til vedtak:**

Det foreslås at følgende legges i sameiets husordensregler –

*"Sameiet arrangerer dugnad to ganger i året – én på våren og én på høsten. Alle dugnader varsles minimum to uker i forkant. Seksjonseiere som deltar på dugnaden får en refusjon tilsvarende seks måneds dugnadsbidrag, som trekkes fra felleskostnadene i en av de påfølgende månedene. Dugnadsbidrag er på 50kr pr. måned. Leietaker kan møte på vegne av seksjonseier. Seksjonseiere som ikke deltar, mottar ingen refusjon."*

# PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET VIBESGATE 18

| | |
|---|---|
| Møtedato: | tirsdag, 17. juni 2025 |
| Møtetidspunkt: | Klokken 17:00 |
| Møtested: | Hos Kristian Foss Aalmo i 18A |

## 1. Konstituering

**1.1. Valg av møteleder**
Som møteleder ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

**1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne**
Som protokollfører ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Rune Carr foreslått.

**Vedtak**: Godkjent

**1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer**
9 seksjonseiere
1 fullmakter
Totalt 10 stemmer

**Vedtak:** Godkjent

**1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet**
Det ønskes protokollført at sakspapirene, årsregnskapet og revisjonsberetningen, ble forsinket i år og sendt ut for sent. Dette må forbedres til årsmøte 2026.

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

**Vedtak:** Godkjent

## 2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

**Vedtak:** Tatt til orientering.

## 3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

**Vedtak:** Godkjent

## 4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 100 000,-, hvorav 70 000,- går til ekstern styreleder og 30 000,- til øvrige styremedlemmer. Øvrige styremedlemmer fordeler honoraret internt.

**Endringsforslag:**
Styrelederen honoreres etter egen avtale.

Det foreslås et honorar til de øvrige styremedlemmer for gjennomført styreperiode på kr. 30 000,-. Øvrige styremedlemmer fordeler honoraret internt.

**Vedtak:** Endringsforslaget ble enstemmig godkjent

## 5. Valg av tillitsvalgte

**5.1. Valg av styreleder**
Styreleder velges særskilt.
Raymond Strand Abrahamsen ble valgt som styreleder for to år med et årlig honorar på 70 000,- ved akklamasjon.

**5.2. Valg av styremedlemmer**
Rune Olsen ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.
Tilla Marie Mangseth ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.

**Etter valget har styret følgende sammensetting:**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Raymond Strand Abrahamsen | På valg: 2027 |
| Styremedlem: | Kristian Aalmo | På valg: 2026 |
| Styremedlem: | Rune Olsen | På valg: 2027 |
| Styremedlem: | Tilla Marie Mangseth | På valg: 2027 |
| Varamedlem: | Ida Cecilie Holm | På valg: 2026 |

**Vedtak:** Godkjent

## 6. ENDRING AV HUSORDENSRELGER - DUGNAD

**Forslagstiller:**
Ida Cecilie Holm

**Forslagsstillers saksfremstilling:**
Se innkallingen til møtet.

**Forslagsstillers forslag til vedtak:**
Det foreslås at følgende formulering erstatter punkt XXX i sameiets husordensregler –

*"Sameiet arrangerer dugnad to ganger i året – én på våren og én på høsten. Alle dugnader varsles minimum to uker i forkant. Seksjonseiere som deltar på dugnaden får en refusjon tilsvarende seks måneders dugnadsbidrag, som trekkes fra felleskostnadene i en av de påfølgende månedene. Dugnadsbidrag er på 50kr pr. måned. Leietaker kan møte på vegne av seksjonseier. Seksjonseiere som ikke deltar, mottar ingen refusjon."*

**Vedtak:**
Enstemmig godkjent.

---

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

| **Møteleder:** | **Protokollvitne:** |
| --- | --- |
| Kiersten Oestreng | Rune Carr |

# Husordensregler for Sameiet Vibesgate 18

Vedtatt på årsmøte 28-4-2003
Oppdatert 2011

## Oppganger:

Det skal ikke oppbevares løse gjenstander i oppgangene!
Dette gjelder ALT, fra sykler til papir .Det er svært viktig av hensyn til brannfaren!
Vi oppfordrer også alle til å ikke røyke i oppgangene, men slukke røyken før de kommer inn i trappeoppgangen. Pass på at røyken er ordentlig slukket slik at vi unngår brannfare!!
Til alle som pusser opp leilighetene sine: Da det blir mye søppel og skitt skal dere feie eller vaske trappene helt ned etter dere.

## Belysning:

Lyspærer i oppgangene skal skiftes ut av den/de som bor i den etasje der lyset har gått snarest mulig.
Når det gjelder lysrør i kjeller/loftsbod, skal det også skiftes så snart som mulig.
Lyspærer og lysrør kan dere få ved å henvende dere til en i styret. Ta med gamle pærer og lysrør, vi kaster dette som spesialavfall, samlested i verktøybod oppg. A.

## Dyrehold:

Det er ikke lov til å lufte hunder i gården.
Brune flekker på plenen kommer av hunder som tisser der.

## Balkonger:

Anskaffelse av balkongdekke og markiser skal godkjennes av styret før det kjøpes inn av den enkelte sameier, da balkongene skal se omtrent like ut.
Det er kun tillatt å bruke gassgrill eller elektrisk grill på balkonger og takterrasser.
Balkongene skal verken benyttes som oppbevaringsplass for søppel/avfall eller på annen måte være til sjenanse for øvrige naboer, (heller ikke bruke gelender som tørkestativ).

## Uteareal:

**Vi har ikke vaktmester i gården, og alt gjøres frivillig så det er fint om alle passer på at det ser ryddig og pent ut.**
Utearealene, herunder området ved søppelkassene skal holdes ryddige! Avfall etter oppussing eller lignende som blir liggende ute i mer enn 1 uke, vil bli fjernet for sameiers regning.
Ikke kast papir og sigarettstumper i gården, bruk askebeger eventuelt kummen til sigarettstumpene.

## Søppelkasser:

Alt søppel skal legges oppi søppelkassene! Alle bør ta seg bryderiet med å bytte de fulle mot de tomme kassene på bakre rekke frem.



Større ting kan du avtale med renholdsverket om å få fjernet.
Store pappesker skal rives opp og legges i kassene for papir.

## Loft og kjeller:

Det skal ikke oppbevares ting utenfor loft og kjellerboder. Når det gjelder loft er det veldig viktig da dette er en rømningsvei i tilfelle brann.
Husk å slukke lyset og låse etter opphold i kjelleren og på loftet.

## Sykkeloppbevaring:

Sykler skal stå i de sykkelstativ som er satt opp i ytre og indre gård.

## Ro:

Det skal være ro i gården mellom kl. 23.00 til 08.00
Dersom man skal avholde arrangementer som kan være forstyrrende for øvrige sameiere er det fint om man noen dager i forveien gir nabovarsel, slik at de øvrige sameierne eventuelt får tid til å innrette seg etter dette. Nabovarsel kan henges opp på tavlen i portrommet.

## Sikkerhet:
## Dører og port

***Det er viktig at port og oppgangsdører alltid er låst på grunn av innbrudd. Ikke slipp noen inn hvis de ringer på og dere ikke vet hvem de er!***

**Eiere som leier ut eller skal leie ut, se til at leietakere også får husordensregler.**

**Alle må for øvrig vise aktsomhet og ta hensyn i forhold til de øvrige beboerne og ivareta sameiets eiendom.**

# VEDTEKTER

*for*

## Boligsameiet Vibesgate 18

Endret på ekstraordinært årsmøte 20.12.2018

**KAP. 1 NAVN og FORMÅL**

**§ 1-1 Navn**
Sameiets navn er Boligsameiet Vibesgate 18. Sameiet består av eiendommen gnr. 214, bnr. 419 i Oslo kommune og er opprettet ved oppdelingsbegjøring tinglyst den 30.10.1975.

**§1-2 Eierforhold**

Sameiet består av 36 seksjoner, hvorav 34 brukes til bolig, og 2 er næringsseksjoner.

Hver seksjonseier har eiendomsrett til en ideell andel av gnr. 214 bnr. 419 i henhold til sameiebrøken, samt eksklusiv bruksrett til en bruksenhet (seksjon).

**§ 1-3 Formål**
Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet.

**KAP. 2 RETTSLIG RÅDERETT**

**§ 2-1 Rettslig råderett**
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal godkjenne alle overdragelser og leieforhold i sameiet. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

**§ 2-2 Melding om eierskifte og utleie**
Erverver av seksjon, samt leietaker av seksjon må meldes til forretningsføreren.

**KAP. 3. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER**

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Seksjonen må bare benyttes til boligformål og med varsomhet slik at bruken ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Årsmøte kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler.

Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

**KAP. 4 VEDLIKEHOLD**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innvendige vinduer og innvendige balkongdører, samt ytterdør

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Seksjonseier har ansvaret for innvendig vedlikehold av fellesareal som er tillagt den enkelte seksjon, så som boder, balkonger, terrasser mv.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Seksjonseiere med tilleggsdel i form av uteareal kan ikke sette opp gjerde, hekk eller lignende uten styrets godkjennelse. Videre pålegges det disse seksjonseiere at utearealet skal opparbeides og stelles på en forsvarlig måte.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten har nødvendige røykvarslere og brannslukningsutstyr og at disse er i forskriftsmessig stand.

Unnlater seksjonseieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan seksjonseierne ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

Seksjonseier må selv dekke egenandelen ved bruk av sameiets forsikring, dersom skaden har oppstått som følge av mangelfull vedlikehold.

Seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtroms installasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like.

**KAP. 5 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen/fasaden må ikke igangsettes før samtykke fra årsmøte er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

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

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

**KAP. 6 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT**

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Dette med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

**KAP 7. ÅRSMØTE**

**§ 7-1 Ordinært årsmøte – mandat og innkalling**
Årsmøtet er sameiets øverste organ.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned, jfr. eierseksjonslovens § 41.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på årsmøtet.

Styret innkaller skriftlig til ordinært årsmøte med et varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles og vedtas på møtet. Med innkallingen skal også styrets årsberetning med revidert regnskap medfølge. Det er tilstrekkelig at innkallingen sendes elektronisk til den enkelte seksjonseier.

For at forslag som krever to tredjedels flertall eller mer skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

**§ 7-2 Ekstraordinært årsmøte**
Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere, som til sammen har minst ti prosent av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

**§7-3 Stemmerett – fullmakt**
I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

**§ 7-4 Oppgaver og arbeidsform**
På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. årsberetning fra styret
2. godkjenning av styrets regnskap for foregående kalenderår
3. budsjett
4. godtgjørelse til styret
5. valg av styremedlemmer
6. andre saker som er nevnt i innkallingen

Det ekstraordinære årsmøte skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet, jfr. eierseksjonslovens § 44.

Årsmøte ledes av styrets leder med mindre årsmøtets deltakere velger en annen møteleder. Denne møtelederen behøver ikke å være en seksjonseier, jfr. eierseksjonslovens § 47.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av Årsmøte. Protokollen leses opp før avslutningen og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt på Årsmøte. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

**§ 7-5 Stemmeregler – ugildhet**
Med mindre annet bestemmes i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i felleskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd, annet punktum i lov om eierseksjoner,
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseieres bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene

Det kreves enighet fra alle seksjonseiere for vedtak om:

i) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
j) oppløsning av sameiet
k) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
l) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Hvis tiltak nevnt i ledd g fører med seg et økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

**§ 7-6 Inhabilitet**
Ingen kan delta i en avstemming om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 i eierseksjonsloven som er rettet mot en selv eller ens nærstående

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

**KAP. 8 STYRET m.v.**

**§ 8-1 Styret – sammensetning**
Sameiet skal ha et styre. Styret velges av seksjonseierne. Styret skal bestå av minst 3 medlemmer. Årsmøtet kan velge 2 varamedlemmer. Disse har bare stemmerett når de møter på styremøte når et styremedlem har forfall. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndige.

Styremedlemmer samt varamedlemmer tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøte i det år tjenestetiden oppløper. Styremedlemmene kan gjenvelges, og et styremedlem skal avtre hvis årsmøtet med vanlig flertall beslutter dette.

**§ 8-2 Styrets virksomhet**
Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravær av styrets nestleder.

Styret skal sørge for løpende vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltningen av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Det hører inn under styrets oppgave å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelser og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

**§ 8-3 Styremedlemmers inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dens nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i, jfr. eierseksjonslovens § 59.

**§ 8-4 Styrets representasjonsadgang og ansvar**
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, jfr. eierseksjonslovens § 60.

**§ 8-3 Stemmeregler – ugildhet**
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

**§ 8-4 Revisor**
Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor blir valgt av årsmøtet.

**KAP. 9 SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR**

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes.

Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett gjøres gjeldene.

**KAP 10. MISLIGHOLD**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

**KAP. 11 MINDRETALLSVERN**

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning

**KAP. 12 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i overnevnte vedtekter.

Oslo

# S-2255

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

Opphevet helt eller delvis 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)**

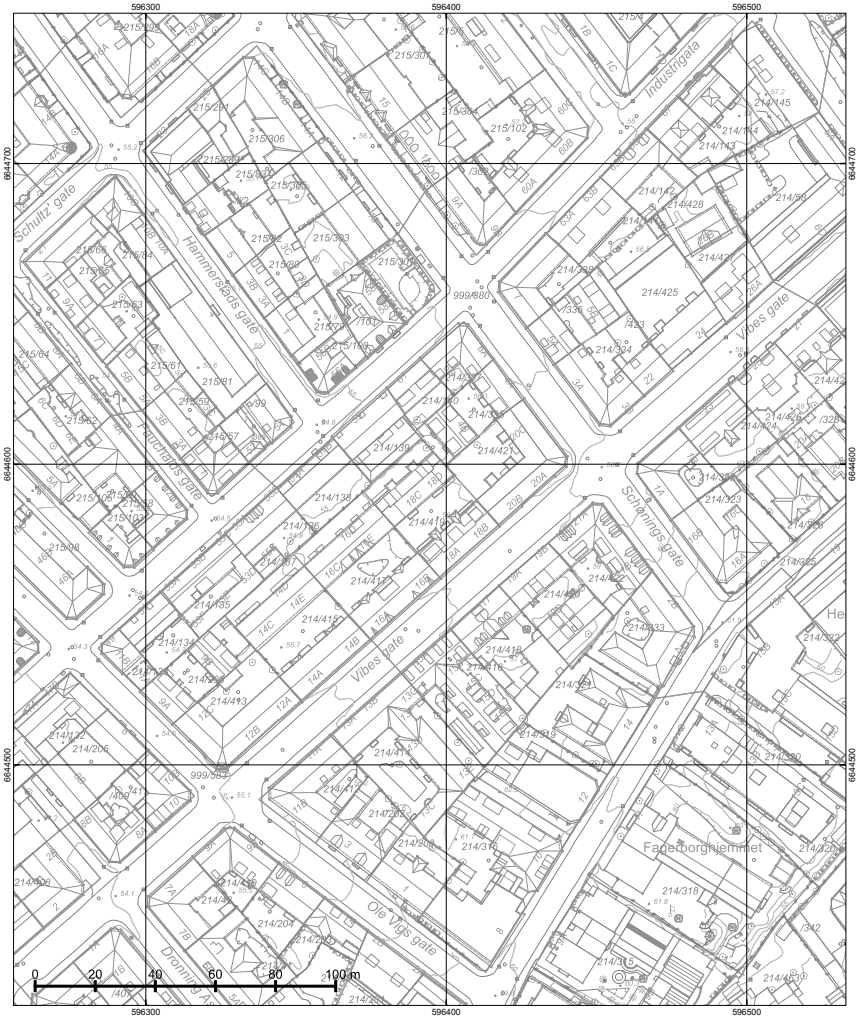
**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

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.***




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.08.2025
Bruker:
Automatisert produksjon
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

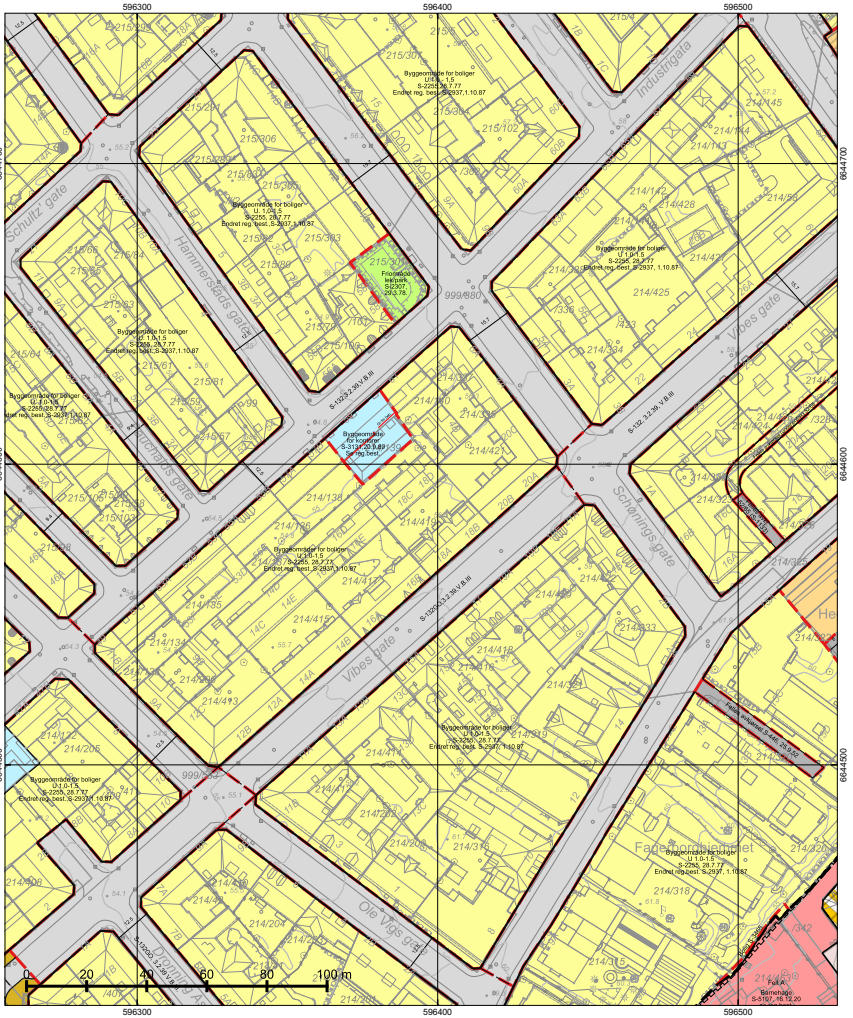
## Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 146868/ 86517585
Deres ref.: 202711
Adresse: VIBES GATE 18D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/419

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


596300
596400
596500
6644700
6644600
6644500
Schultz gate
Hammersads gate
Thorvald Meyers gate
Vibes gate
Schønings gate
Ole Vigs gate
Industrigata
Fagerborgtunnelen
Byggeområde for boliger U.1.0+1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 143 - Kontor/bolig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau

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

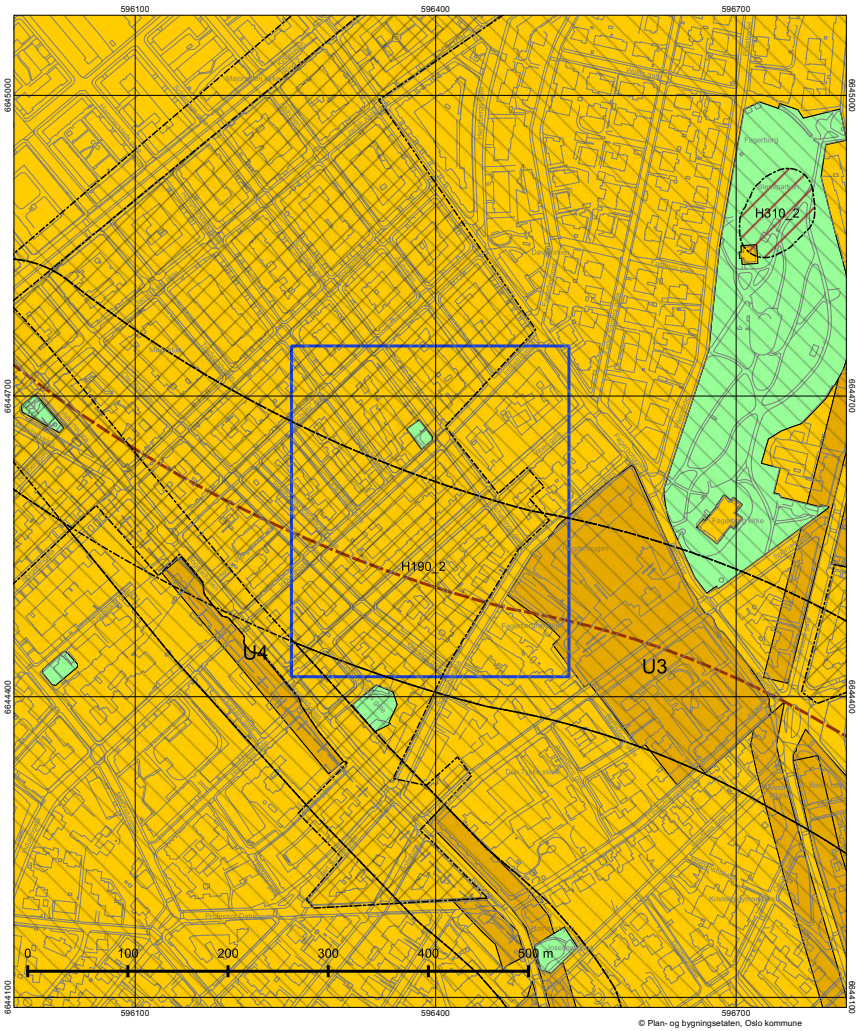
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

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

- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146868/86517585
Deres ref.: 202711

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Tore Orvei AS Autorisert rørleggerbedrift
Ryensvingen 15
0680 OSLO

Dato: 20.01.2017

Deres ref.: Vår ref.: 201607225-7 Saksbeh.: Sondre Sanna Arkivkode: 531
**Oppgis alltid ved henvendelse**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | VIBES GATE 18 A-D | Eiendom: | 214/419/0/0 |
| Tiltakshaver: | Boligsameiet Vibes gate 18 A-D, v/Øyvind Grødal Berg | Adresse: | VIBES GATE 18 B, 0356 OSLO |
| Søker: | Tore Orvei AS Autorisert rørleggerbedrift | Adresse: | Ryensvingen 15, 0680 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

# Ferdigattest - Vibes gate 18 A-D

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av innvendige vann- og avløpsledninger, mottatt 17.01.2017.**

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

### Klagefristen er tre uker

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

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.01.2017 av:

Sondre Sanna - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Boligsameiet Vibes gate 18 A-D, v/Øyvind Grødal Berg, VIBES GATE 18 B, 0356 OSLO, oyvind.berg@dhl.com

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

**Ferdigattest**
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning w.c.i forgård og bakgård.

| Arbeidssted | Matr nr. | Løpenr. |
|---|---|---|
| Vibes gt. 18. | | 71/909 |

Byggherre

Brödrene Jensen A/S,
Observatoriegt. 10,

Oslo 2.

Ansvarshavende

Murmester Clarence Jensen,
Observatoriegt. 10,

Oslo 2.

HG/SP
Dato

15.september 1971

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

Bygningsinspektør
Hans Greftegreff

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

SKL C-14. 10.000. ANDVORD. 2354071. —

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SCHNEIDER ELECTRIC NORGE AS
Postboks 6597 Etterstad
0607 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 18.11.2022 |
|---|---|---|---|
| Geir Austad | 201907460 - 13<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Hanna Aanensen | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | VIBES GATE 18 | Eiendom: | 214/419/0/0 |
| Tiltakshaver: | Sameiet Vibes gate 18 | Søker: | SCHNEIDER ELECTRIC NORGE AS |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring av bygningstekniske installasjoner |

## Ferdigattest - Vibes gate 18

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 10.05.2019.**

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

Vi beklager lang behandlingstid.

### Klagefristen er tre uker

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



Vennlig hilsen

***Hanna Aanensen - saksbehandler***
***Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder***
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Sameiet Vibes gate 18, VIBES GATE 18 B, 0356 OSLO

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

**KOPI**

Karl Johan Måseide arkitektkontor
Kirkeveien 3
0266 OSLO

Dato: 30 NOV. 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200201982-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingrid B. Sæther | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | VIBES GATE 18B | Eiendom: | 214/419/0/0 |
| Tiltakshaver: | Sameiet Vibes gate 18 v/Ina Danielsen Lie | Adresse: | Stakkeveien 40, 9018 TROMSØ |
| Søker: | Karl Johan Måseide arkitektkontor | Adresse: | Kirkeveien 3, 0266 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Tilbygg |

## FERDIGATTEST - VIBES GATE 18B

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

Bjørn Henrik Enge
for avdelingsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

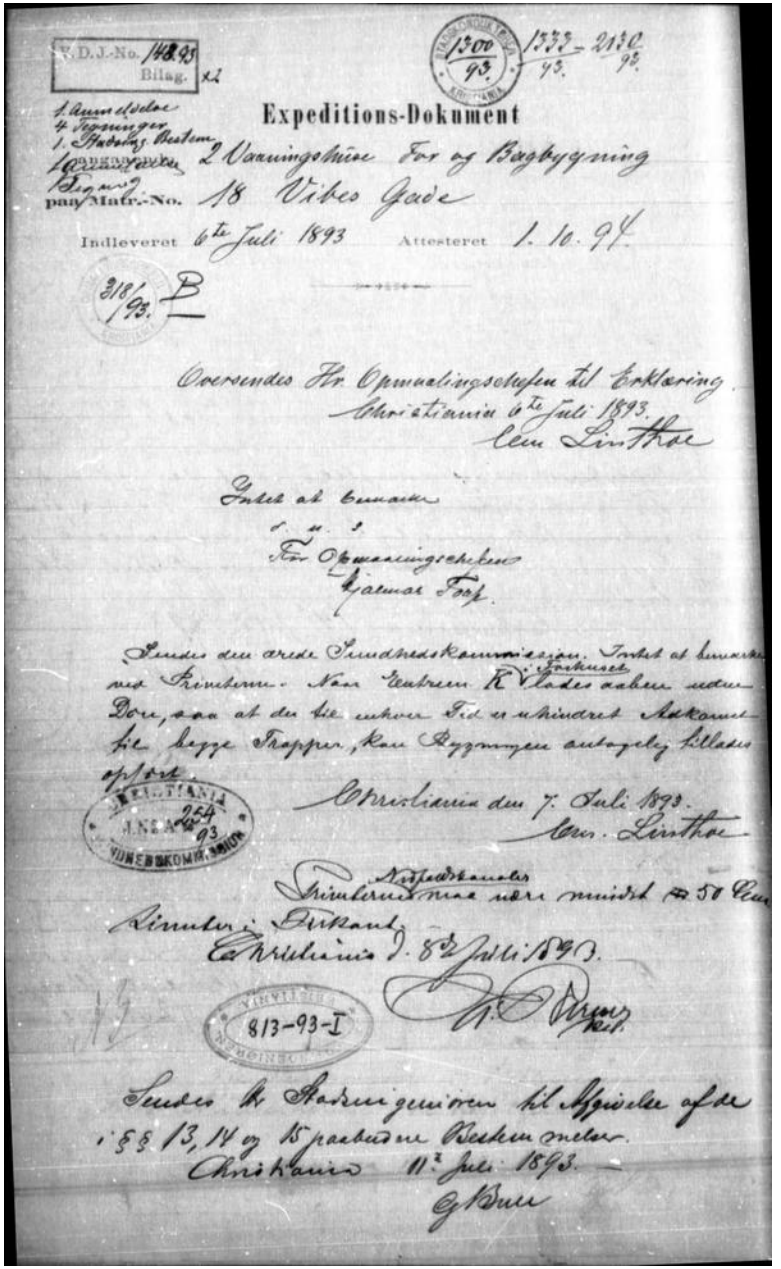
Kopi til:
Sameiet Vibes gate 18 v/Ina Danielsen Lie, Stakkeveien 40, 9018, TROMSØ

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



B.D.J.-No. 1483 93
Bilag. x2

1300/93. 1333 - 2130/93.

1 Anmeldelse
4 Tegninger
1 Situationsplan
1 Gaardskartet
Begrundelse
paa Matr.-No. 18

# Expeditions-Dokument

2 Varmingsmine For og Bagbygning
18 Vibes Gade

Indleveret 6te Juli 1893 Attesteret 1. 10. 94.

318/93. B

Oversendes Hr. Opmaalingsbestyren til Erklæring.
Christiania 6te Juli 1893.
Chr. Linsthow

Intet at bemærke
for Opmaalingsvæsenet
Hjalmar Foss.

Sendes den øvrige Sundhedskommission. Intet at bemærke
ved Fremstillingen. Naar Gaarden R. Vibes gaaben udenfor
Døre, saa at den til enhver Tid er uhindret tilkommelig
til begge Trapper, kan Bygningen antagelig tillades
opført.

Christiania den 7. Juli 1893.
Chr. Linsthow

Sundhedskommissionen
Fremstillingen maa være mindst 50 Cm.
Linsthow i Forfald.
Christiania d. 8/7 Juli 1893.
A. Dreyer Kst.

813-93-I

Sendes til Skuerneieren til Afgivelse af de
i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser.
Christiania 11/7 Juli 1893.
G. 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: 8-0464/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Vibes gate 18D 0356 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 214, bnr 419, snr 21 (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