NORDVIK

Vibes gate 20A

2 soverom | 110 kvm | Selveierleilighet



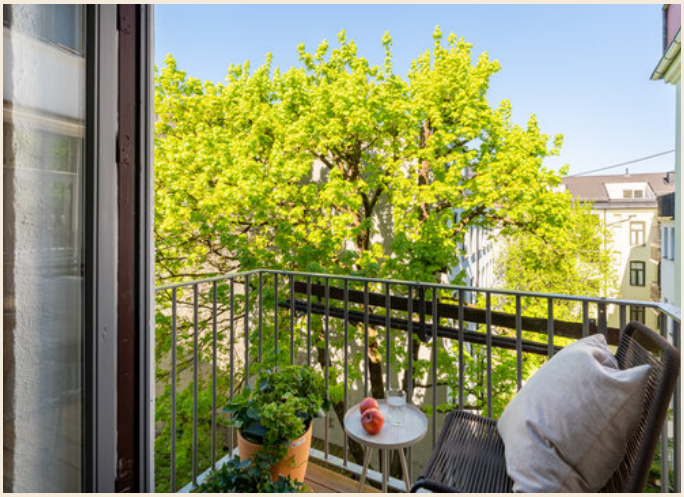
Velkommen til

Vibes gate 20A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
30	Om boligen
41	Nabolagsprofil
43	Tilstandsrapport
62	Egenerklæringsskjema
70	Andre vedlegg
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.05.2026









Nøkkelinformasjon

Klassisk & lys 3(4)-roms hjørneleilighet m/balkong. Rosett, stukkatur & doble fløydører. 2 bad + wc. 2 ildsteder. Hybel

Prisantydning	**11 200 000,-**
Omkostninger	**283 940,-**
Totalpris	**11 598 602,-**
Fellesgjeld	**114 662,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 891,-**
BRA-i	**110 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1894**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Elegant og klassisk 3(4)-roms i ærverdig 1894-gård med sentral og etterspurt beliggenhet i populære Vibes gate. Leiligheten har en lys og luftig atmosfære med beliggenhet på hjørnet i byggets 4. etasje.

Her kombineres en meget fleksibel og innholdsrik planløsning med moderne standard og mengder av klassisk sjarm og særpreg. Boligen byr på generøse rom, god takhøyde, store vindusflater med dype karmer, to ildsteder, solrik balkong og hybeldel.

-Gjennomgående hjørneleilighet
-Vestvendt balkong
-Hybeldel som tidligere har vært leid ut for ca. 15.000,- per mnd.
-Lekkert bad fra 2021
-Rosetter, stukkaturer og originale gulv
-Generøs takhøyde opp til 2,93 m
-To bad + wc
-To ildsteder
-IN-ordning
-Kjellerbod på 11 kvm
-Kort vei til Bogstadveien med butikker, kollektivtilbud, restauranter mm

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 110 kvm
Total BRA: 110 kvm



Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.

Alternativ planløsning

4. Etasje
BRA-i: 110 kvm
Total BRA: 110 kvm



Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.


P
09-20
09-20
Schønings gate
word
SMILE























Originalt gulv er gjennomgående i leiligheten





Adkomst til praktisk bod fra hovedsoverommet

Det er også plass til å etablere skap/oppbevaring på soverommet





Romslig bad fra ca 2005 (ifølge selger) utstyrt med servant, dusjkabinett, wc og opplegg for vaskemaskin





Opplegg for vaskemaskin



Praktisk toalettrom i entré



Fra entreen er det videre adkomst til hybeldel bestående av stue/kjøkken, bad og soverom.





Selger har tidligere leid ut denne delen for ca 15 000,- /mnd

Hybelen vender mot indre gård og har en moderne standard

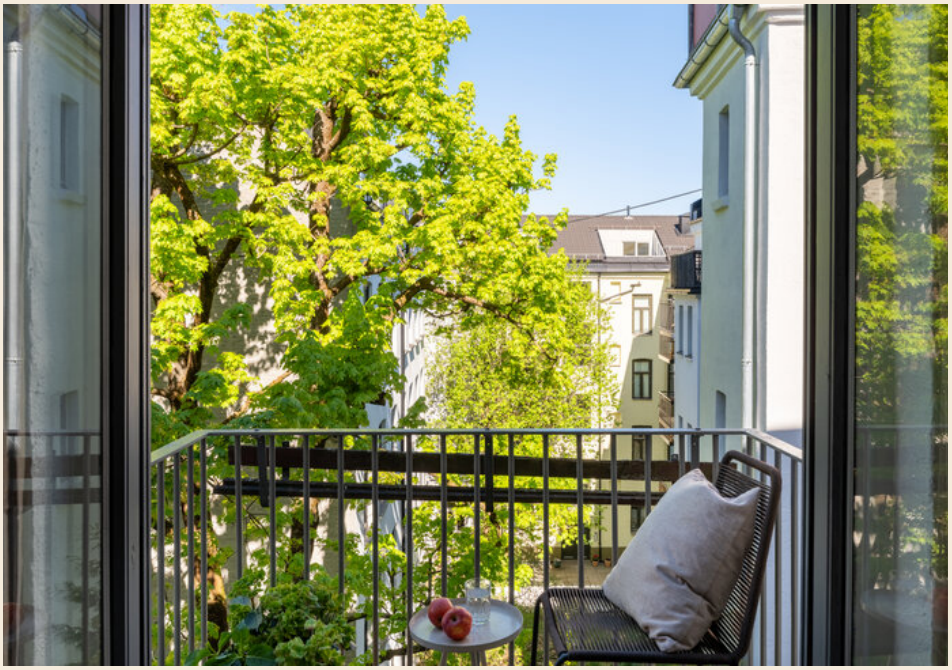






Det gamle trapperommet er innlemmet som en del av leiligheten





Balkongen er orientert mot vest og byr på herlig ettermiddag- og kveldssol



Hyggelig utsyn fra balkongen over pene opparbeidede gårdsrom i Vibes gate








word
SMILE
SMILE
SMILE



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0196/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Vibes gate 20A, 0356 OSLO
Gnr 214, bnr 421, snr 18 i Oslo kommune

Selger
Einar Andreas Engelstad

Kjøpesum og omkostninger
11 200 000,- (Prisantydning)
114 662,- (Andel av fellesgjeld)
---
11 314 662,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
282 850,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
283 940,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
296 940,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 598 602,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 611 602,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1894

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 110 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 121 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 110 kvm. To bad, Stue, Stue/kjøkken, Kjøkken, Entré, Toalettrom, To soverom, Bod
Total BRA: 110 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 11 kvm. Bod.
Total BRA: 11 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Kjellerbod er seksjonert som tilleggsdel.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen er laserskannet med Matterport Pro3, med en oppgitt nøyaktighet på ±20 mm over 10 meter.
Arealberegningen er utført av Exact Geo Survey AS.

Arealene som er angitt i tilstandsrapporten er basert på målesertifikat levert av Exact Geo Survey AS. Undertegnede kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle avvik i de oppgitte arealene.

Boligen er skannet.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 4.etasje og inneholder følgende:

Hoveddel:
Entré, stue, kjøkken, soverom, bad, toalettrom, innvendig bod.

Hybel:
Kjøkken, bad, soverom.

Standard
Innvendige overflater:
Gulv: Fliser, gulvbord i tre og parkett.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater, og panel. Stukkatur.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,93 meter ved stikkprøve i stuen.

Entré:
Gulv med parkett. Malte og pussede overflater på vegger. Malt himling.

Stue:
Gulv med parkett og tregulv. Malte og pussede overflater på vegger. Malt himling med stukkatur. Peisovn.
Takhøyde målt til ca. 2,93 m i stue.

Kjøkken:
To kjøkken med glatte fronter og benkeplater i tre. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Bad 1:
Bad opplyst pusset opp i 2021. Flislagt gulv med varmekabler og flislagte vegger. Malt himling. Utstyrt med servant, wc og dusj på gulv. Naturlig ventilasjon med elektrisk vifte.

Bad 2:
Bad opplyst pusset opp ca. 2005. Flislagt gulv og flislagte vegger. Malt himling. Utstyrt med servant, wc, dusj og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon med elektrisk vifte.

Toalettrom:
Separat toalettrom med servant og vegghengt wc. Naturlig ventilasjon med elektrisk vifte.

Soverom:
To soverom med parkett/tregulv og malte overflater på vegger. Malt himling.

Balkong:
Balkong i betong- og metallkonstruksjon.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 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: Robust Elektro AS - 13.12.2021.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Robust Elektro AS - 13.122021.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Verdi Entreprenør AS.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Brannsikring. Brannsikret tak i bod + tretak i hybel.

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: Robust Elektro AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Oslo Brannsikring - 27. aug 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: Robust Elektro AS.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: Avløpskvern i hybel.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Noen lys flimrer etter overgang til Led.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve

gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Litt skjeve gulv.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Avløp på toalett i hybel tåler ikke fremmede objekter.

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.
Ja
Beskriv: Skjeggkre.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave 2007

Bygningssakkyndig
SNARE BOLIGVURDERING AS V/ DANIEL SNARE

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

Byggemåte:
Bygningen er oppført med grunnmur i tegl, yttervegger i murverk, og yttertak i trekonstruksjon.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer:
Treverket har synlige sprekker. Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene. Fugemassen rundt vinduene har sprekker og tegn til uttørking, noe som kan gi redusert tetting mot fukt. Vinduene har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting.

- Dører:
Treverket på balkongdøren er værslitt og har synlige sprekker. Isolerglassene er har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting.

- Balkong/terrasse ol.:
Rekkverket har noe slark i innfestingen. Det er observert rust på metalloverflater, men som er lakkert over.

- Avtrekk (Bad 1 - 4. etasje)
Elektrisk avtrekksvifte er koblet til kanal som opprinnelig er beregnet for naturlig oppdriftsventilasjon.

- Overflater (Bad 2 - 4. etasje):
Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under anbefalt 25 mm. Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.

- Sluk og tettesjikt/membran (Bad 2 - 4. etasje):
Sluket er ifølge eier plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset tilgang for kontroll og rengjøring uten å flytte kabinettet. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

- Sanitærutstyr (Bad 2 - 4. etasje):
Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet.

- Avtrekk (Bad 2 - 4. etasje):
Elektrisk avtrekksvifte er koblet til kanal som opprinnelig er beregnet for naturlig oppdriftsventilasjon. Det er ingen lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning.

- Sanitærutstyr og ventilasjon (Toalettrom - 4. etasje):
Det er ikke registrert synlig lekkasjeindikasjon fra innebygd sisterne, slik som spalte under klosettet. Det er ingen lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning.

- Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken:
Tettemuffer mangler på rør-i-rør i det ene kjøkkenet.

- Vannledninger:
Tettemuffer mangler på rør-i-rør i det ene kjøkkenet.

- Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift. Kjøkkenet har ikke avtrekk.

- Varmtvannstank:
Varmtvannsberederen fra 2006 har passert normal forventet levetid.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3.

Helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverk og håndløper:
Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

Branntekniske forhold:
Det er ikke tilfredstillende åpning av rømningsvindu.

Elektrisk anlegg:
På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Oppvaskmaskiner, vaskemaskiner, kjøleskap.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Peisovner er montert.
Varmekabler på badene.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 15000 kWh | Strømkostnad forrige år: 20000 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 30.09.2025

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 891,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-tv, bredbånd, renovasjon, kommunale avgifter, forretningsføresel samt øvrig drift av sameiet.

Kabel-TV-avgift 412
Felleskostnader 5 360
Avdrag IN-lån 132
Avdrag IN-lån 347
Renter IN-lån 331
Renter IN-lån 309

Eiendomsskatt
Kr 4 506,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 050 630,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 786 614,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber: Ja

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Vibesgate 20, orgnr. 980507661

Om sameiet
Eierseksjonssameiet Vibes gate 20 – består av 28 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tingslyst den 30.januar 1976 og 3.august 1990. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr.214 og bnr.421 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

- Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med

Vaktmesterdrift AS som har telefonnummer 908 91 010. Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til løpende vedlikehold ihht instruks fra styret. Rengjøringstjeneste med Trappevask Service A/S.
- Sameiet har avtale med Telia som leverer kabel-tv tjenester, med muligheter for bredbånd, telefoni og digital-tv.

Styreleder opplyser 21.04.2026 at det ikke er pågående prosjekter p.t i sameiet og ingen planer nå om økning av felleskostnader eller opptak av lån.

STYRETS ARBEID - Styreåret 22.04.2025– 21.04.2026
Det har blitt avholdt 5 fysiske styremøter i perioden, og tilsvarende mer enn før kommunikasjon via e-post, telefon og teams-møter.

1. Det store arbeidet med brannvern-oppgradering og utbedring etter krav fra Oslo Kommune Brann- og redningsetaten, er fullført og godkjent ved inspeksjon fra kommunen i oktober. Alt godkjent, med unntak av noe merking av nødutganger i næringseiendommene.
2. Pussing og maling av hele gesims og sokkeletasje ble også ferdigstilt i oktober (utført av Eiendomsdriften AS). Gården fikk et stort løft, og ser veldig fin ut nå! Pussing og maling rundt vinduer håper vi blir utført til våren. Ekeberg bygg som er de nye eiere av seksjon Frisørsalongen, er forespurt.
3. Årlig kontroll av brannvarslingsanlegget v/Siemens utført 18.november med påfølgende justeringer og feilrettinger i desember. Det har vært en del ekstra feilrettinger og utrykninger fra Siemens ifbm mange seksjoner som har renovert, og det har oppstått flere feil i ut- og innkoblinger. Viktig at dette blir utført riktig og utkoblet ved branntavlen før sensor i taket blir demontert eller pakket inn ved opp-pussing!
4. Årlig kontroll v/Norsk Brannvern; inne i seksjoner og i fellesarealer (slukkere; dato/varighet og bruke av disse, varslere; med tilhørende batterier, riktig antall og plassering i hver seksjon) utført over flere runder både før og etter ferien. Dette for å få alle seksjoner godkjent til inspeksjon fra kommunen ifbm brannvern-oppgraderingen. Vi fikk alle seksjoner godkjent, men gården fikk anmerkning for lagring av alt for mye rot i kjellerganger og i trapperom i 5.etg. Det er et økende problem at det blir satt igjen/lagret ting utenfor boder og i fellesarealer, også utenfor avfallsdunkene. Vi oppfordrer alle eiere til å melde videre til leietakere! Næringseiendommer har fortsatt noe merking igjen å gjøre.
5. Det er videre nå fastsatt at: Samlingsplass ved brann er utenfor butikklokalet på andre siden av gaten, på hjørnet, Vibes gate 21.
6. Balkongbygging hos resterende seksjoner som ikke hadde balkong fra tidligere, ble ferdigstilt uke på avtalt tid, uke 45. Alle seksjoner som hadde mulighet for å få satt opp balkong ble med på dette prosjektet (som var oppe til avstemning på forrige årsmøte). Utført av Balkongteam.no
7. Sikkerhetsavtale om Is- og Snørydding på tak for sesongen 2025/26 er også denne sesongen hos Eiendomsdriften AS.
8. Vaktmesterdrift AS, beholdes som leverandør av vaktmestertjenester.
9. NØKLER. Vi har hatt et år med mye utgifter ifbm låser i inngangsdører og hovedport, slitasje og alder og dermed bytte av lås-sylindre osv. I skrivende stund fungerer alt fint.
10. Styret vedtok å takke ja til videreføring av avtale med Telia. Etter grundige undersøkelser for sameier/borettslag som ønsker en kombinasjonsløsning for TV- og bredbånd har Telia fortsatt det beste tilbudet i både pris og fleksibilitet. Det er en overvekt av andel bruk av denne kombinasjonen i vårt sameie.
11. Vi hadde lift og blikkenslager i september til å utføre diverse lekkasje-problemer med takrenner. Vi lider under dårlig blikkenslagerarbeid fra rehabiliteringen i bakgård 2012 (som bestod av piperehabilitering, takrenner og fasade bakgård). Det gjenstår å reparere en lekkasje over portrommet som også rammer balkongdør i 4.etg. B. Ved samme lift-leie fikk vi også klippet buskvekster i kanten/utstikker på taket, utenfor og nedenfor rekkverk til terrasser. (Utført av Eiendomsdriften AS).
12. Egge Eiendom har totalrenovert og solgt ut 2 seksjoner i oppg.C og 1 seksjon i oppg.A. De skal også etterhvert selge ut 2 seksjoner i oppg.B. (Etter dette eier Egge Eiendom kun en seksjon i 2.etg. oppg.A, og i tillegg nærings- eiendom på hjørnet).
13. Styret har på agendaen å kjøpe nye hagemøbler til platting i bakgården.
14. Fjorårets dugnad ble som vanlig godt utført med opprenskning i alle bed, klipping av busker/små-trær og planting av blomster. Vinduer og dører i oppganger ble vasket. Meld gjerne til styret om forslag til dugnadsarbeid.

Forretningsfører
OBF

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 114 662,-pr. 16.04.2026

Lån:
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.04.2039)
Lånenummer: 16369635569, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 13.04.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 225
Saldo per 13.04.2026: 997 827
Andel av saldo: 50 659
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.12.2044)

Sameiet Vibesgate 20 har etablert avtale om særfordelt lån med innbetalingsmulighet. For å innfri din andel

fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning. Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger. Seksjonseiere som benytter seg av nedbetalingsordningen er ikke fritatt for ansvar etter sameiebrøken dersom kreditor iverksetter gjeldsforfølgning. Det samme gjelder ny eier som overtar en seksjon hvor andel fellesgjeld er innbetalt.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 53 961,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er årsresultat på -709 405,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 135 985,- Underskudd ble besluttet dekket av opptjent egenkapital.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Utskifting av dører eller vinduer, oppsetting av markiser osv. skal skje etter en helhetlig plan og må godkjennes av styret. Disse kostnadene bæres av den enkelte sameier. Endring av farger i fellesarealer eller fasader kan skje etter beslutning i sameiermøtet. Arbeider som krever tillatelse av bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før søknad sendes kommunen. Endringer som er av vesentlig betydning for de øvrige sameierne skal forelegges sameiermøtet for avgjørelse.

Dyrehold
Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Innenfor sameiets område skal hunden alltid føres i bånd. Lufting av hund skal ikke skje i bakgård.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 89631570

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 860 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Radonmåling
Er det gjort radonmåling eller tiltak i boligen: Nei

Områdebeskrivelse

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

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

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

Velkommen til hjertet av Majorstuen og Vibes gate 20A.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1894. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ekspedisjonsdokument på innredninger av vannklosetter datert 1930.

Det foreligger ferdigattest for utvikling av overflødiggjordt kjøkkentrapp/bod til oppholdsrom (med balkong)

tilknyttet leilighetene datert 08.08.1991. Arealet er imidlertid ikke seksjonert som en del av boligen og ligger derfor formelt sett fortsatt på sameiets fellesareal. Vi har informert styret om forholdet og oppfordret til å foreta en reseksjonering.

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

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

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

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

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

Pågående byggesaker i nærområdet:
Vibes gate 20 A-C - oppføring av seks balkonger
Saksnummer: 202514073

Schønings gate 5 A - utbedring av dekke på altan og bærende konstruksjon
Saksnummer: 202523370

Vibes gate 21 A - bruksendring av lokale i underetasje fra næring til bolig og fasadeendringer
Saksnummer: 202508578

Vibes gate 19 A-D - oppføring av balkonger
Saksnummer: 202509877

Eiendommen ligger i et område med flere pågående plansaker og byggesaker. Utsnitt av de nærmeste plansakene er inkludert, men vi oppfordrer alle interessenter til å undersøke forholdene grundigere. Vi anbefaler at man setter seg godt inn i gjeldende reguleringskart og bestemmelser.

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

301/214/421/18:
09.02.1893 - Dokumentnr: 900357 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:421
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.1962 - Dokumentnr: 516055 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:421
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1976 - Dokumentnr: 501852 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 2116/33120

03.08.1990 - Dokumentnr: 46791 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 331/37795
Snr: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 418/37795
Snr: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 373/37795
Snr: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 437/37795
Snr: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 618/37795
Snr: 27
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/37795
Snr: 28
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 357/37795
Snr: 29
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 500/37795
Snr: 30
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 483/37795
Snr: 31
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 632/37795
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 632/37795

03.08.1990 - Dokumentnr: 46791 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 2116/37795

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Leiligheten har fått utført flyttevask før visning og vil ikke bli ytterligere rengjort før overtakelse. Leiligheten overleveres i ryddet stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne

oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 100 800,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg iht. oppdragsavtale, blant annet:
Eierskiftegebyr OBF ca. kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører OBF ca. kr. 4 750,-

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 12. mai 2026

Ansvarlig megler
Renate Finnanger Fløan, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90215515

Megler
Truls Martin Nygaard, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47629151

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.

Vibes gate 20A

Nabolaget Majorstuen østre - vurdert av 219 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	9 min 0.7 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	12 min 0.9 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	12 min 1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Heltberg Bislett		9 min
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km

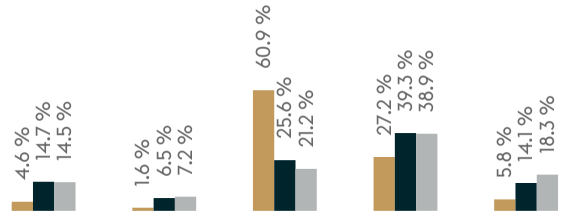
Offentlig transport

Bogstadveien	Linje 11, 19	3 min 0.3 km
Bogstadveien	Linje 1N, 2N, 11N	4 min 0.3 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.8 km

Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5 ...	72 barn	4 min 0.3 km
Godbiten barnehage (1-5 år)	35 barn	4 min 0.4 km
Hjelmsgate barnehage (0-5 år)	84 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Høflige 57/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

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

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 81/100

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 2026

Tilstandsrapport

Vibes gate 20 A, 0356 Oslo

Leilighet | Byggeår: 1894 | BRA-i: 110 m²

Norske Boligrapporter NITO

Snare Boligvurdering AS | Befaringsdato: 21.04.2026
Vibes gate 20 A, 0356 Oslo | Matrikkel: 301-214/421/0/18 | Referanse: 2026-0565

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 21.04.2026

Andre begrensninger: Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

TG 2 – Vesentlige avvik (13)

Vinduer
Treverket har synlige sprekker. Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene. Fugemassen rundt vinduene har sprekker og tegn til uttørking, noe som kan gi redusert tetting mot fukt. Vinduene har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting.

Dører
Treverket på balkongdøren er værslitt og har synlige sprekker. Isolerglassene er har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting.

Balkong/terrasse ol.
Rekkverket har noe slark i innfestingen. Det er observert rust på metalloverflater, men som er lakkert over.

Avtrekk (Bad 1 - 4. etasje)
Elektrisk avtrekksvifte er koblet til kanal som opprinnelig er beregnet for naturlig oppdriftsventilasjon.

Overflater (Bad 2 - 4. etasje)
Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under anbefalt 25 mm. Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.

Sluk og tettesjikt/membran (Bad 2 - 4. etasje)
Sluket er ifølge eier plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset tilgang for kontroll og rengjøring uten å flytte kabinettet. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Sanitærutstyr (Bad 2 - 4. etasje)
Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet.

Avtrekk (Bad 2 - 4. etasje)
Elektrisk avtrekksvifte er koblet til kanal som opprinnelig er beregnet for naturlig oppdriftsventilasjon. Det er ingen lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning.

Sanitærutstyr og ventilasjon (Toalettrom - 4. etasje)
Det er ikke registrert synlig lekkasjeindikasjon fra innebygd sisterne, slik som spalte under klosettet. Det er ingen lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken
Tettemuffer mangler på rør-i-rør i det ene kjøkkenet.

Vannledninger
Tettemuffer mangler på rør-i-rør i det ene kjøkkenet.

Ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift. Kjøkkenet har ikke avtrekk.

Varmtvannstank
Varmtvannsberederen fra 2006 har passert normal forventet levetid.

Helse, miljø og sikkerhet (3)

Rekkverk og håndløper

Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

Branntekniske forhold

Det er ikke tilfredstillende åpning av rømningsvindu.

Elektrisk anlegg

På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Vurderinger

Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass, produsert i 1990.

Ett vindu i tre med enkelt glass.

Vurdering av registrerte avvik

- Treverket har synlige sprekker.
  Konsekvens: Sprekker oppstår ofte som følge av normal værslitasje, men kan redusere beskyttelsen mot fukt. Over tid kan dette føre til økt slitasje dersom vedlikehold ikke utføres.
- Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene.
  Konsekvens: Når overflatebehandlingen brytes ned blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til økt fuktpåvirkning og behov for vedlikehold av treverket.
- Fugemassen rundt vinduene har sprekker og tegn til uttørking, noe som kan gi redusert tetting mot fukt.
  Konsekvens: Over tid kan dette føre til økt fuktbelastning i konstruksjonen. Fornying av fugemassen anbefales.
- Vinduene har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting.
  Konsekvens: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

Vurderte forhold og avgrensninger

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Vinduer med enkle glass er vurdert med tanke på innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting).

Dører

TG 2

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Balkongdøren er produsert i 1990.

Vurdering av registrerte avvik

- Treverket på balkongdøren er værslitt og har synlige sprekker.
  Konsekvens: Sprekker oppstår ofte som følge av normal værslitasje, men kan redusere beskyttelsen mot fukt. Over tid kan dette føre til økt slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres.
- Isolerglassene er har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting.
  Konsekvens: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

Vurderte forhold og avgrensninger

Entrédøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (omramming, karm, tetting) der dette er synlig.
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 2

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 1 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,88 meter.

Vurdering av registrerte avvik

- Rekkverket har noe slark i innfestingen.
  Konsekvens: Dette medfører redusert stivhet og kan gi bevegelser ved belastning, for eksempel ved at man lener seg mot rekkverket. Forholdet bør utbedres ved etterstramming eller forbedret innfesting for å sikre tilfredsstillende stabilitet og sikker bruk.
- Det er observert rust på metalloverflater, men som er lakkert over.
  Konsekvens: Rust medfører gradvis nedbrytning av metallet og kan over tid føre til redusert styrke og kortere levetid dersom forholdet utvikler seg. Vedlikehold eller utbedring må påregnes.

Vurderte forhold og avgrensninger

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad 1 - 4. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2021.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad 1 - 4. etasje - Overflater

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registert noe vannansamlinger på gulvet nær sluket i dusjsonen ved en enkel vanntest.
  Konsekvens: Ved normal bruk kan vann bli liggende på gulvet.

Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad 1 - 4. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Sluket er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad 1 - 4. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.

Vurderte forhold og avgrensninger

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad 1 - 4. etasje - Avtrekk

TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon med elektrisk vifte.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurdering av registrerte avvik

- Elektrisk avtrekksvifte er koblet til kanal som opprinnelig er beregnet for naturlig oppdriftsventilasjon.
  Konsekvens: Slike kanaler er avhengige av temperatur- og trykkforskjeller, og ventilasjonen kan derfor variere. Når viften ikke er i drift, kan avtrekket bli svakt. Mekanisk vifte i slik kanal kan også påvirke trykkforholdene, noe som i enkelte tilfeller kan gi redusert ventilasjon eller luftvandring mellom tilkoblede enheter. Dersom ventilasjonen samlet sett er utilstrekkelig, kan dette over tid gi økt fuktbelastning. Det er ikke kjent om løsningen er avklart med sameiet/borettslaget.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad 1 - 4. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Bad 2 - 4. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp rundt 2005.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Bad 2 - 4. etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Vurdering av registrerte avvik

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.
  Konsekvens: Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.
- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under anbefalt 25 mm.
  Konsekvens: Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.
- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.
  Konsekvens: Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad 2 - 4. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluk er ikke besiktiget, da dusjkabinett er montert over og kan ikke enkelt flyttes.

Vurdering av registrerte avvik

- Sluket er ifølge eier plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset tilgang for kontroll og rengjøring uten å flytte kabinettet.
  Konsekvens: Når sluket ikke er lett tilgjengelig, kan tilstopping eller utettheter være vanskeligere å oppdage. Dette kan over tid gi økt fuktbelastning dersom vedlikehold ikke utføres.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran.
  Konsekvens: Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.
- Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
  Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Bad 2 - 4. etasje - Sanitærutstyr

TG 2

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet.
  Konsekvens: Badet er oppført før dagens krav til slik løsning ved innebygde sisterner. Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggen, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke oppdages tidlig.

Vurderte forhold og avgrensninger

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad 2 - 4. etasje - Avtrekk

TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon med elektrisk vifte.

Vurdering av registrerte avvik

- Elektrisk avtrekksvifte er koblet til kanal som opprinnelig er beregnet for naturlig oppdriftsventilasjon.
  Konsekvens: Slike kanaler er avhengige av temperatur- og trykkforskjeller, og ventilasjonen kan derfor variere. Når viften ikke er i drift, kan avtrekket bli svakt. Mekanisk vifte i slik kanal kan også påvirke trykkforholdene, noe som i enkelte tilfeller kan gi redusert ventilasjon eller luftvandring mellom tilkoblede enheter. Dersom ventilasjonen samlet sett er utilstrekkelig, kan dette over tid gi økt fuktbelastning. Det er ikke kjent om løsningen er avklart med sameiet/borettslaget.
- Det er ingen lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning.
  Konsekvens: Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekket, slik at fuktig luft blir værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater. Det anbefales å etablere løsning for tilluft.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad 2 - 4. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Hulltakning er ikke utført, da veggene vurderes til å kunne være av murverk hvor hulltakning ikke er mulig. Det har vært inspeksjonsmulighet ved fordelerskapet, uten at det ble avdekket synlige tegn til fukt.

Toalettrom - 4. etasje - Sanitærutstyr og ventilasjon

TG 2

Ventilasjon: Naturlig oppdriftsventilasjon med elektrisk vifte.
Sanitærutstyr: Servant og veggfestet klosett.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er ikke registrert synlig lekkasjeindikasjon fra innebygd sisterne, slik som spalte under klosettet.
  Konsekvens: Dette betyr at lekkasjevann i større grad kan forbli skjult i konstruksjonen. Manglende synliggjøring øker risikoen for at lekkasjer ikke oppdages tidlig, noe som over tid kan føre til fuktskader på tilstøtende materialer.
- Det er ingen lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning.
  Konsekvens: Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekket, slik at fuktig luft blir værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater. Det anbefales å etablere løsning for tilluft.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft (luft som slippes inn via ventiler i vegger og vinduer) fra tilstøtende rom. Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 2

Gulvoverflater består av gulvbord i tre og parkett.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Vurdering av registrerte avvik

- Tettemuffer mangler på rør-i-rør i det ene kjøkkenet.
  Konsekvens: Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterrøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterrøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Vurdering av registrerte avvik

- Tettemuffer mangler på rør-i-rør i det ene kjøkkenet.
  Konsekvens: Tettemuffen skal tette rundt innerøret slik at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake i ytterrøret til fordelerskap eller sluk. Når muffe mangler, kan lekkasjevann i stedet renne ut i konstruksjonen. Dette kan gi fuktskade - hvis en lekkasje skulle oppstått.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.
Kullfilterventilatorer i kjøkkenet.

Spørsmål til eier
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurdering av registrerte avvik

- Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.
  Konsekvens: Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.

- Kjøkkenet har ikke avtrekk.
  Konsekvens: Fravær av vifte reduserer fjerning av matos og fuktig luft.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Varmtvannstank

TG 2

Boligen har to varmtvannstanker.
En varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 110 liter, produsert i 2021.
En varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 120 liter, produsert i 2006.

Vurdering av registrerte avvik

- Varmtvannsberederen fra 2006 har passert normal forventet levetid.
  Konsekvens: Eldre beredere har økt risiko for lekkasje og redusert funksjon som følge av slitasje og korrosjon i tank og komponenter. Utskifting må påregnes.

Vurderte forhold og avgrensninger

Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

• Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Ukjent**
• Løses sikringene ofte ut: **Nei**
• Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
• Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
• Foreligger samsvarserklæring: **Ja**

Det er opplyst om følgende arbeider som mangler samsvarserklæring: Det foreligger ikke samsvarserklæring på øvrige deler.

Arbeider utført etter 1999 skal dokumenteres med samsvarserklæring og overleveres til eier. Når slik dokumentasjon mangler, kan det ikke bekreftes at arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav. Dette innebærer at det ikke er sikkerhet for at arbeidene er utført av kvalifiserte personell, og det øker muligheten for feil eller mangler på anlegget, slik som brann- eller støtfare. Anlegget bør kontrolleres at en kvalifisert elektrofaglig person, etter Nek 405-2-3 eller tilsvarende.

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2021	Inst bad og div kjøkken.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Ja

Det mangler samsvarserklæring. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
121 m²	**110 m²**	**11 m²**	**-**	**-**

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 1894)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	11 m²	-	**11 m²**	-
4. etasje	110 m²	-	-	**110 m²**	-
Sum Leilighetsbygg	**110 m²**	**11 m²**	**-**	**121 m²**	**-**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
4. etasje	BRA-i: To bad, Stue, Stue/kjøkken, Kjøkken, Entré, Toalettrom, To soverom, Bod

Kommentar til arealberegning

Boligen er laserskannet med Matterport Pro3, med en oppgitt nøyaktighet på ±20 mm over 10 meter. Arealberegningen er utført av Exact Geo Survey AS.

Arealene som er angitt i tilstandsrapporten er basert på målesertifikat levert av Exact Geo Survey AS. Undertegnede kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle avvik i de oppgitte arealene.

Boligen er skannet.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i tegl, yttervegger i murverk, og yttertak i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Peisovner er montert.
Undersøkelser av pipe og ildsted er ikke et forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten.
For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Varmekabler i badene.
Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Fliser, gulvbord i tre og parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater, og panel. Stuka
Himlingshøyden er målt til ca. 2,93 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.
Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

Kjøkkeninnredning

Boligen har to kjøkkeninnredninger.
Begge kjøkkeninnredninger er med glatte fronter og benkeplate i tre.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? **Ja**

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet. Nedenfor følger liste over utførte arbeider, opplyst av selger.

År	Beskrivelse / kommentar	Skriftlig bekreftelse
2021	Pusset opp bad. Kommentar: Det er fremlagt dokumentasjon på elektrikkerarbeider, men ikke på øvrige deler av oppussingen.	Ja

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Rekkverk og håndløper

Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

Konsekvens: Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

Branntekniske forhold

Det er ikke tilfredstillende åpning av rømningsvindu.

Konsekvens: Minimum annethvert rom for varig opphold må ha rømningsvindu. Rømningsvinduet må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. I dette tilfellet er ikke krav til rømningsvindu oppfylt i

Elektrisk anlegg

På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Konsekvens: Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Vibes gate 20 A, 0356 Oslo**

Matrikkel: **301-214/421/0/18**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Einar Andreas Engelstad**

Kunde: **Einar Andreas Engelstad**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **21.04.2026**

Tilstede ved befaring: **Einar Andreas Engelstad (Kunde), Daniel Snare (Sakkyndig)**

Rapportdato: **30.04.2026**

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

Utførende

Foretak

Snare Boligvurdering AS
Org.nr. 930 376 914
www.snarebolig.no

Sakkyndig

Daniel Snare
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
E-post: post@snarebolig.no

Norske Boligrapporter



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte. Undertegnede er medlem i NITO og tilknyttet fellesskap i Norske Boligrapporter.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2018 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

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

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

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

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

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Einar Andreas Engelstad	9578-5998-4-911842	2026-04-15 13:16:43

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
15. apr. 2026

Oppdragsnummer
8-0196/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vibes gate 20A, 0356 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Einar Andreas Engelstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2007

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: Sameiet
Forsikret i: If

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: Robust Elektro AS - 13.12.2021

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Robust Elektro AS - 13.122021

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Verdi Entreprenør AS

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Brannsikring. Brannsikret tak i bod + tretak i hybel

---

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: Robust Elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Oslo Brannsikring - 27. aug 2025

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Robust Elektro AS

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Avløpskvern i hybel

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

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?

Ja

Beskriv: Noen lys flimrer etter overgang til Led

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

Ja

Beskriv: Litt skjeve gulv

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

Ja

Beskriv: Avløp på toalett i hybel tåler ikke fremmede objekter

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.

Ja

Beskriv: Skjeggkre

---

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?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave 2007

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0196/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Einar Andreas Engelstad	**2026-04-15**

Identifikasjon

Einar Andreas Engelstad

Signicat

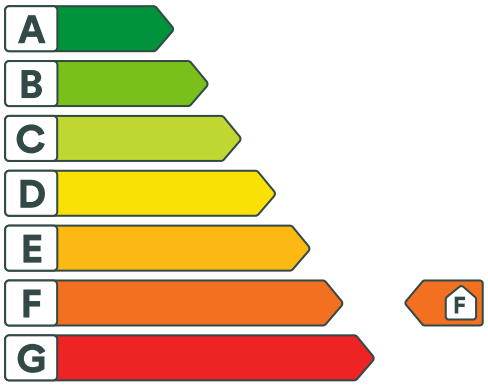
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Vibes gate 20A, 0356 OSLO**	
Dato for energimerking **14.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281368**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80519605**
Gårdsnummer **214**	Bruksnummer **421**
Seksjonsnummer **18**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1894**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **109,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **109,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **262,12 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **262,12 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **30 331 kWh**



Vibes gate 20A, 0356 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Vibes gate 20A, 0356 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET VIBES GATE 20

Vedtatt på sameiermøte 10.05.2011
Sist endret på ordinært årsmøte 11.06.20

Innholdsfortegnelse

1. Ordensreglenes status og målsetting
2. Overtredelse av ordensreglene
3. Avfallshåndtering
4. Vann og avløp
5. Dyrehold
6. Ro og orden
7. Fellesarealer – orden og oppfølging
8. Fasader og bygningsmessige forhold
9. Utearealer

1. Ordensreglenes status og målsetting
Beboerne plikter å følge ordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leilighetene ved besøk eller som håndverkere.

Alle nye beboere skal skriftlig bekrefte at ordensreglene er mottatt og akseptert.

2. Overtredelse av ordensreglene
Henvendelse til styret eller forretningsfører om brudd på reglene skal skje skriftlig, men alle uoverensstemmelser bør først søkes ordnet mellom berørte naboer.

Styret har fullmakt til å påse at ordensreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

3. Avfallshåndtering
Søppel må pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising av kassene og avfallsrommet forøvrig. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i kassene. Det er forbudt å sette søppel ved siden av søppelkassene.

Det er innført kildesortering. Dette medfører at
- vanlig husholdningsavfall, plast og matavfall kastes i avfallsbeholdere i bakgården.
- papp og papir skal legges i dunken for papir. Kartonger og esker brettes sammen.
- glass og tomflasker skal legges i kommunalt utsatte glasscontainere
- container som sameiet setter ut ved dugnad benyttes for kasting av andre gjenstander.
- spesialavfall leveres til miljøstasjon.

Ved behov for fjerning av møbler og liknende, utenom ved dugnad kan vaktmesterselskapet kontaktes for bestilling av bortkjøring. Dersom beboere ikke sørger for å fjerne gjenstandene selv vil styret bestille bortkjøring for beboerens regning.

Når leiligheter pusses opp, skal plassering av egen avfallscontainer avtales med styret.

4. Vann og avløp
Alle rom i leiligheten må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Kun toalettpapir kastes i toalettene. Hovedkraner for varmt og kaldt vann bør stenges ved langvarig fravær.

5. Dyrehold
Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Innenfor sameiets område skal hunden alltid føres i bånd. Lufting av hund skal ikke skje i bakgård.

6. Ro og orden
Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene slik at ikke andre sjeneres.

Fra kl. 2300 til kl. 0730 skal det være stille i gården på alle dager unntatt fredag og lørdag kveld da det skal være stille fra kl. 2400 til kl. 0730 neste morgen. Bruk av vaskemaskin, tørketrommel, oppvaskmaskin og andre apparater som gir støy må skje utenom nevnte tidsrom.

Skal det holdes fest skal naboene varsles. Det skriftlige varselet skal henges synlig i oppgangene og angi hvor og når festen finner sted, med navn og telefonnummer til beboer av leiligheten. Varsel er ikke et frikort, stilletiden gjelder og en må ta hensyn til naboene, også før 2300. **Nachspiel er forbudt.**

Vær oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene plasseres slik at musikken ikke forstyrrer naboene unødig. Det skal ikke spilles høy musikk på balkongene.

Med henvisning til pkt. 2: Dersom omliggende boenheter blir sjenert av støy plikter den som blir sjenert å først gi varsel til beboeren i leiligheten hvor bråket stammer fra, før andre tiltak evt. iverksettes. At slikt varsel er gitt skal kunne dokumenteres og på forespørsel kunne sendes styret.

Støyende arbeid (oppussing) i leilighetene skal ikke starte før kl. 0730 og være avsluttet innen kl. 2100 på hverdager. På lørdager kan arbeidet finne sted mellom kl. 0900 og kl. 1800. Støyende arbeid skal ikke utføres på søn- og helligdager. Gårdens beboere skal alltid varsles skriftlig i god tid før støyende og vedvarende arbeider settes i gang. Varselet skal angi når oppussingen starter og slutter, samt mobilnummer til eier.

Grilling med trekull er ikke tillatt på balkongene.

Mating av fugler og dyr i bakgård er ikke tillatt.

7. Fellesarealer og felles anlegg
Innendørs fellesarealer som inngangsparti og trappeoppganger skal holdes ryddige til enhver tid. Post og reklame skal medbringes til leilighet eller kastes i papirdunken ute.

Sykler plasseres i bakgård på angitt sykkelstativ. Sportsutstyr o.l. settes i bodene til den enkelte sameier.
Felles inngangsdører og kjellerdører holdes lukket og låst til enhver tid.

Enhver som slipper ukjente inn i oppgangen, plikter å kontrollere at vedkommende har lovlig ærend.
Dersom nøkler til felles inngangs- eller kjellerdør blir stjålet eller mistet skal dette meldes til styret. Styret kan kreve betalt for ekstra nøkler og belaste eier dersom låssylindere må skiftes

Vinduene i oppgangene er verneverdige og skal behandles deretter. Vinduene skal lukkes etter lufting og holdes lukket i regn. Den som åpner vinduene har ansvar for å lukke dem igjen.

Alle leilighetene har en brannvarsler tilknyttet gårdens felles brannvarslingsanlegg. Det er ikke tillatt å fjerne varsleren eller koble den fra. Må den kobles fra skal styret varsles og fagfolk fra leverandør tilkalles av styret.

Det er forbudt å hensette gjenstander i kjellergangene. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige (for eksempel gassbeholdere) eller illeluktende stoffer/kjemikalier i kjellerbodene.

8. Fasader og bygningsmessige forhold
Bygningsmessige fasadeendringer tillates ikke med mindre skriftlig godkjennelse er innhentet fra styret. Vinduer samt terrasser og balkonger (også innvendig) er en del av fasaden. Elementer som er satt opp uten styrets godkjennelse, kan kreves fjernet. Det vil bare være tillatt å sette opp en type som er godkjent av styret.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer ved at f.eks. lydisolasjonen svekkes.

Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Seksjonseier har ansvaret for at avløpsrøret for vann fra terrassen ikke tettes av løv, is o.l. Ved større snøfall skal terrassene, så vidt mulig, ryddes for snø og is.

9. Utearealer
Det er ikke tillat å parkere biler i bakgården. Hensetting av andre kjøretøy som moped/scooter/motorsykkel skal godkjennes av styret. Spytting, urinering, kasting av søppel og sigarettsneiper i bakgården er ikke tillatt.

Beboerne plikter å verne om trær, busker, plener og andre ytre anlegg. Felles uteplass ryddes etter bruk.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET VIBES GATE 20
Sist endret på årsmøte 30.mars 2017.
Sist endret på årsmøte 28. mars 2023.
Sist endret på årsmøte 22. april 2025.

§ 1 Navn, oppdelingsbegjæring og formål:

Eierseksjonssameiet Vibes gate 20 – består av 28 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tingslyst den 30.januar 1976 og 3.august 1990. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr.214 og bnr.421 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet og råderett:

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

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

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseierne som leier ut sin seksjon skal til enhver tid informere styret og forretningsfører om leieforholdet, leietaker og leieforholdets lengde.

§ 3 Fellesutgifter:

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Den enkelte sameier skal betale akontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold (vedlikeholdsfond), påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

§ 4 Vedlikehold:

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vedlikehold av egen seksjon; våtrom og elektrisk installasjon, skal utføres forskriftsmessig. Hver seksjonseier er ansvarlig for at

det inne i seksjonen er installert stoppekraner på hovedinntak og på kjøkken. Stoppekran skal være lett tilgjengelig og merket.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Ansvarsforhold for seksjoner med himling/innertak av tre, spon, gips eller finer:
Eier står ansvarlig for ettersyn og vedlikehold og alle utgiftene ved skader på og over himling, også alle utgifter i forbindelse med kjøkken og baderoms avtrekksvifter/ventilasjon og ventilasjonsrør som ikke er felles i Sameiet.

Seksjonseier av balkonger (vedtatt på årsmøtet 22.04.25) har det fulle vedlikeholdsansvar for balkongene- herunder utskiftingsansvaret for hele eller deler av balkongen.

§ 5 Vedlikeholdsfond:

Sameierne kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6 Registrering av sameierne:

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret/forretningsfører for registrering.

§ 7 Styret:

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med et varamedlem. Styret velges for ett år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§ 8 Styrets kompetanse:

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner fullmakt til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9 Sameiermøtet:

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30.april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 10 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte:

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering

2. Styrets årsberetning

3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår – til eventuell godkjenning

4. Velge styremedlemmer

5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 11 Møteledelse og avstemming:

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

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

§ 12 Om sameiemøte:

Alle seksjoner har en stemme hver. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet er nevnt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 13 Revisjon og regnskap:

Sameiets (statsautorisert eller registrert) revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14 Forretningsfører:

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

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

§ 15 Mislighold:

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven § 26. 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.

§ 16 Fravikelse:

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommens verdi, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonene etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. Eierseksjonsloven § 27.

§ 17 Bygningsmessige arbeider:

Utskifting av dører eller vinduer, oppsetting av markiser osv. skal skje etter en helhetlig plan og må godkjennes av styret. Disse kostnadene bæres av den enkelte sameier.
Endring av farger i fellesarealer eller fasader kan skje etter beslutning i sameiermøtet. Arbeider som krever tillatelse av bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før søknad sendes kommunen. Endringer som er av vesentlig betydning for de øvrige sameierne skal forelegges sameiermøtet for avgjørelse.

§ 18 Endringer i vedtektene:

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 19 Habiliteringsregler for sameiermøte og styre:

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 20 Spesielle bestemmelser:

Hvis sameiets forsikring benyttes, skal den berørte seksjonseier betale egenandelen ved skade. Styret kan ved spesielle forhold gi avvik fra denne regelen.

Styret har anledning til å fastsette belønning til seksjonseiere som deltar på dugnad.

Seksjonseier plikter å informere forretningsfører og styret om utleie av egen seksjon.

Sameierne er underlagt vanlige regler for husorden utarbeidet av Oslo Huseierforening.

Sameiermøtet gir styret fullmakt til å regulere fellesutgiftene inntil 10% mellom hvert årlige sameiermøte.

Parkering av motorkjøretøy i bakgården skal til enhver tid godkjennes av styret.

Seksjon 22 – 31 er av sameiet Vibes gate 20 gitt eksklusiv bruksrett av tilliggende takterrasser. (Jfr. Lov om Eierseksjoner § 19, 5.Ledd – om eksklusiv bruksrett).

Dersom Sameiet har lagt ut/ gjort opp fakturaer/regninger på vegne av en sameier, har Sameiet regress til å innkassere det utestående beløp.

§ 21 Forholdet til lov om eierseksjoner:

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot Eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om Eierseksjoner av 27.mai 1997.

Vedtatt i sameiermøte,
Oslo, den ……

I medhold av lov om Eierseksjoner 23.mai 1997 nr.31

Vår dato.:	**Vår ref.:**
16. april 2026	695/18/PNY
Vårt oppdragsnr.:	**Deres ref.:**
E20260599	8-0196/26

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8 C
0369 OSLO

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

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV SEKSJON I EIERSEKSJONSSAMEIE

EIERSEKSJONSSAMEIE:	**Sameiet Vibesgate 20**
SEKSJONSNUMMER:	**18**
EIER(E):	**Einar Andreas Engelstad**

Eventuell godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret, se boligopplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank. Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden.

Megleropplysninger:	Kr 4 382	Inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr 6 725	Inkl. mva.

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Vennlig hilsen
OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Pia Nygaard
Saksbehandler

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Sameiet Vibesgate 20		**Vår ref.:**	695/18	**Fødselsdato eier:**	08.09.1981
VIBES GATE 20 A		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0356 OSLO		**Eiere:**	Einar Andreas Engelstad		
Organisasjonsnr:	980 507 661	**Seksjonsnr:**	18		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 891**

Felleskostnader:	Avdrag IN-lån	132
	Kabel-TV-avgift	412
	Felleskostnader	5 360
	Avdrag IN-lån	347
	Renter IN-lån	331
	Renter IN-lån	309

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	114 662	Gjeld siste årsoppg.:	116 125
Klient ajourf. lån:	1 765 141,44	Klient gj. s. årsoppg.:	1 449 504

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12127621452, DNB Bank ASA
Serielån, 12 terminer per år.
Rentesats per 16.04.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 157
Saldo per 16.04.2026: 651 507
Andel av saldo: 55 078
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.04.2039)

Lånenummer: 16369635569, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 16.04.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 225
Saldo per 16.04.2026: 997 827
Andel av saldo: 59 585
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.12.2044)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Inge Hjelmfoss
Adresse: VIBES GATE 20 B
Postnr/-sted: 0356 OSLO
E-post: inge.hjelmfoss@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 16.04.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	116 125	Andre inntekter:	4 262
Annen formue:	53 961	Utgifter:	8 688		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	18	Partialobligasjonsnr:	

Boligopplysninger:

Sameiet Vibesgate 20	**Vår ref.:**	695/18	**Fødselsdato eier:**	08.09.1981
VIBES GATE 20 A	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0356 OSLO	**Eiere:**	Einar Andreas Engelstad		
Organisasjonsnr: 980 507 661				

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 214/421 - seksjon:18
Bygningstype: Bygård
Feste/eiet tomt: Eiet

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 89631570

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0402

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

NØKLER OG SKILT
Systemnøkler til leilighet og skilt til ringeklokke bestilles hos styret ved Ket Iren Lødemel som har rekvisisjonsrett. E-post sendes til k-loedem@online.no

FORSIKRING
Sameiets eiendom er forsikret i Gjensidige med polisenummer 89631570.

FORKJØPSRETT
Praktiserer ikke forkjøpsrett.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmesterdrift AS som har telefonnummer 908 91 010.
Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til løpende vedlikehold ihht instruks fra styret.
Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Trappevask Service A/S.

TV OG BREDBÅND
Sameiet har avtale med Telia som leverer kabel-tv tjenester, med muligheter for bredbånd, telefoni og digital-tv.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmeldinger for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.
Årsmøtet 2025: det ble vedtatt balkongutbygging.

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Det vises til vedtektenes § 2, 4. avsnitt.

Boligopplysninger:

Sameiet Vibesgate 20	**Vår ref.:**	695/18	**Fødselsdato eier:**	08.09.1981
VIBES GATE 20 A	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0356 OSLO	**Eiere:**	Einar Andreas Engelstad		
Organisasjonsnr: 980 507 661				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

AVTALE OM SÆRFORDELT LÅN MED INNBETALINGSMULIGHET
Sameiet Vibesgate 20 har etablert avtale om særfordelt lån med innbetalingsmulighet på lån 12127621452 og 16369635569.
For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.
Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

Seksjonseiere som benytter seg av nedbetalingsordningen er ikke fritatt for ansvar etter sameiebrøken dersom kreditor iverksetter gjeldsforfølgning. Det samme gjelder ny eier som overtar en seksjon hvor andel fellesgjeld er innbetalt.

Annen informasjon:

Sameiet Vibesgate 20

Årsmøte 2025

Innkalling -
Årsmelding -
Årsregnskap

Tid: Tirsdag 22.04.2025,
kl 17:00

Sted: Teams

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til k-loedem@online.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Vibesgate 20 tirsdag 22.04.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

https://teams.microsoft.com/meet/395202916680?p=BeOYIVTgh6a6fBLxsT
Møte-ID: 395 202 916 680
Passord: ve2Ft9JP

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter



5

Årsmøte i Sameiet Vibesgate 20

Tirsdag 22.04.2025, kl 17:00

Teams

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Vibesgate 20

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Styrets arbeid 2024-2025

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 85 000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om pålagt krav iht. rapport fra Norsk Brannvern

Årlig kontroll v/Norsk Brannvern utført i januar 2024 med oppfølgingsrunde i mars. I skrivende stund venter vi på at årets kontroll skal bli utført. Dette er kontroll og informasjon om bruk av slukningsapparater i seksjoner og fellesarealer og kontroll inkl. batteribytte av brannvarslere i seksjoner, og også plassering av disse og riktig antall. Styret delte rapport fra kontrollen i infoskriv til seksjonseiere 26.06.2024 fra klient@obf.no.

Det er pålagt gården krav om at dette er i orden innen 1.juni 2025, hvis ikke blir gården bøtelagt. Vi legger ved rapporten her igjen og ber om at alle følger opp sin seksjon og utbedrer mangler, se vedlagt rapport s.15-16. OBS Tilstrekkelig antall varslere i hver seksjon og datogyldige slukningsapparater.

Vedlegg 1, Norsk Brannvern, rapport seksjoner.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om bytte av revisor

Blåberg AS tilbyr revisjon av Sameiet Vibesgate 20 for kr 6 200,- eks. mva. i årlig revisjonshonorar (2025-priser). Prisen blir justert årlig med konsumprisindeksen.

Selskapet drives av Steinar Arild Loven, som er statsautorisert revisor.

Forslag til vedtak: Det vedtas av årsmøtet å bytte revisor til Blåberg AS iht. tilbud

5.2 Forslag fra seksjonseier Celine Vår Otterlei

Som tidligere nevnt for styret så har jeg hatt et ønske om å bygge balkong tilknyttet leiligheten min. Etter positiv tilbakemelding fra styret har jeg satt i gang denne prosessen, og det har vist seg at det er flere andre beboere som ønsker å være med på prosjektet. Det er nå snakk om totalt 8 balkonger, og Balkongteam AS er engasjert for å forestå både søknad til kommunen og etablering av balkongene. Nabovarsling osv. vil også gjennomføres av Balkongteam.

Jeg ønsker derfor både å gi styret beskjed om at balkongprosjektet har økt i omfang, og å melde ifra til styret om at jeg ønsker at saken om bygging av balkonger behandles på generalforsamlingen i april.

Forslaget krever 2/3-flertall, jf. esl. § 49 (2) bokstav a.

Vedlegg 2, tegninger som viser eksisterende balkonger
Vedlegg 3, tegninger som viser nye balkonger

Styrets innstilling: Det vedtas at seksjonseiere gis rett til å montere balkonger utenfor vedkommende sin seksjon. De skal være identiske med eksisterende balkonger.

Forslaget forutsettes av at seksjoner som bygger balkonger tilslutter seg følgende:

- Balkongutbygger vedkjenner seg at utbygger skal dekke alle kostnader forbundet med oppføringen.
- Utbyggerne inngår selv avtale med utførende og betaler direkte til leverandør.
- Seksjonseierne overtar fullt vedlikeholdsansvar for balkongene, herunder utskiftingsansvaret.

Vedtektene får følgende tillegg:

«Seksjonseier av balkonger (vedtatt på årsmøtet 22.04.25) har det fulle vedlikeholdsansvar for balkongene- herunder utskiftingsansvaret for hele eller deler av balkongen.»

5.3 Sak fra seksjonseier, Toivo Halvorsen

Kameraovervåking:
Jeg mener vi burde installere kameraovervåking. Jeg har hatt to tilfeller hvor ting har blitt stjålet, og et kamera ville trolig hatt en avskrekkende effekt og kunne ha forhindret slike hendelser.

Styret har behandlet innkommet sak om forslag om

Styrets innstilling: kameraovervåkning grunnet tyveri av sykkel i bakgård og tyveri/innbrudd i kjellerbod. 4 anbud er innhentet. Det mest aktuelle og relevante tilbudet tilpasset vår gård vil medføre en kostnad på ca.1.400,- pr. mnd. i en 5-års avtale. Dette er en sak som må stemmes over på årsmøtet.

Beskrevet i valgt tilbud: " 1 kamera i bakgård som dekker sykkelbod og søppelområde, og 2 kameraer i kjeller (i hjørnet) som dekker hver sin vei i gangen ved bodene»

Etter datatilsynets retningslinjer skal all form for kameraovervåking i boligselskaper være forankret i et ønske blant beboerne. Tiltaket krever 2/3- flertall i årsmøtet. Datatilsynet anbefaler i tillegg at overvåkingen vedtektsfestes.

Overvåking bør videre ha forankring i reelle hensyn som sikkerhet og trygghet for seksjonseiere. Datatilsynet oppstiller en høy terskel for slik etablering.

Forslag til vedtak:

Det vedtas at det etableres kamera i fellesarealer. Opptak slettes**,** og kan ikke publiseres uten at de som er på opptaket har samtykket. Det legges inn et nytt avsnitt i vedtektenes § 2 som har følgende ordlyd:

"Årsmøtet har godkjent installering og kamera/ videoovervåkning av sameiets fellesarealer. Overvåkning må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Overvåkningen er innmeldt til Datatilsynet og styret forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåkning."

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder og styremedlemmer er ikke på valg.

6.1 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Celine Vår Otterlei (stiller til gjenvalg)

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 09.04.2025

Styret i Sameiet Vibesgate 20

Styreleder, Petter Sørlle
Styremedlem, Marit Synnøve Sæverud Stange

Styremedlem, Ket Iren Lødemel
Varamedlem, Celine Vår Otterlei

ÅRSMELDING

2024



10

STYRETS ARBEID - Styreåret 03.04.2024 – 22.04.2025

Det har blitt avholdt 7 styremøter i perioden i tillegg til stadig økende arbeid gjennom e-post og tlf.-kommunikasjon.
1.Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte 07.01.2025 for låneopptak i forbindelse med pålagt utbedring og oppgradering brannvern v/Oslo Kommune Brann- og redningsetaten, i tillegg til påkrevd reparasjon av murpuss på gesims. I tillegg valg av nytt varamedlem til styret da sittende varamedlemmer flyttet fra gården.
2.Årlig kontroll av brannvarslingsanlegget v/Siemens utført i november med påfølgende justeringer og feilrettinger i desember.
3.Årlig kontroll v/Norsk Brannvern utført i januar 2024 med oppfølgingsrunde i mars. I skrivende stund venter vi på at årets kontroll skal bli utført. Dette er kontroll og informasjon om bruk av slukningsapparater i seksjoner og fellesarealer og kontroll inkl. batteribytte av brannvarslere i seksjoner, og også plassering av disse og riktig antall. Styret delte rapport fra kontrollen i infoskriv til seksjonseiere 26.06.2024 fra klient@obf.no.
Det er pålagt gården krav om at dette er i orden innen 1.juni 2025, hvis ikke blir gården bøtelagt. Vi legger ved rapporten her igjen og
Ber om at alle følger opp sin seksjon og utbedrer mangler, se vedlagt rapport s.15-16. OBS Tilstrekkelig antall varslere i hver seksjon og dato-gyldige slukningsapparater.
Viser til vedlegg fra Norsk Brannvern, rapport seksjoner.
4.Viktig info: Samlingsplass ved brann er utenfor butikklokalet på andre siden av gaten, på hjørnet, Vibes gate 21.
5.**Pågående arbeid i fbm tilsyn fra Oslo kommune, Brann- og redningsetaten «Brannsikkerhet i bygning i samsvar med krav i brann- og eksplosjonsvernlovgivningen»:**
Styret innhentet 5 ulike tilbud for brannteknisk vurdering. Oppdrag gitt til Oslo Brannkonsult (rådført med kontrollør fra kommunen). Viser til rapport med utbedringskrav, delt med seksjonseiere i e-post fra klient@obf.no 26.06.2024. Styret innhentet videre flere tilbud på utførelse av arbeidet, og oppdrag ble gitt til Oslo Brannsikring AS. Arbeid igangsatt 20.01.2025 og er fortsatt pågående. Takk til alle eiere og leietakere for samarbeidsvilje for tilgang til alle boder i kjeller og oppganger! Arbeid i kjeller er nå ferdigstilt.
6.Etter anbefaling fra OBF ble det vedtatt Husleieøkning på 8% fra 01.01.2025 (brøkfordelte kostnader)
7.Sikkerhetsavtale om Is- og Snørydding på tak for sesongen 2024/25 er nå hos Eiendomsdriften AS. Det var en besparelse i årlig utgift ved leverandør-bytte, og i tillegg er vi mer fornøyd med vinterens innsats.

8.Treet i bakgård ble i år beskåret. (Utføres annet hvert år)
9.Etter ønske fra flere foretok vi en fasadevask. Fasaden ble mye renere men perfekt blir det ikke så lenge maling er så gammel som den er. Flekker som ikke går bort er slitasje i selve malingen. Det oppsto noen elektriske problemer i etterkant med vann i koblingsbokser som viste seg å være utette. Dette er nå oppgradert og fungerer som det skal.
Noen gamle vinduer som ikke lar seg åpne fra innsiden ble også tilgriset og skulle bli vasket utenifra fra lift. Dessverre har dette tatt lang tid fordi det skulle gjøres samtidig med utbedring av murpuss/skader i gesims/utspring over sokkeletasjen. Det tok svært lang tid å få tilbud fra murer for denne reparasjonen. Dette blir nå gjort så snart vær og temperatur tillater det. Hele gesimsen (ca.40 m) skal pusses og males.
10.Kommunen har etter varsel og forespørsel skiftet lampeskjermer i den nye gatebelysning i området (festet i vår gård som de ba om tillatelse til). Flombelysning som vi ble plaget av er nå utbedret.
11.Vaktmesterdrift AS, beholdes som vår leverandør av vaktmestertjenester. Vi gikk igjennom og fornyet kontrakt der og gjorde en besparelse ved en endring av beredskap.
12.Til info: En seksjon med den eldre type vinduer har oppgradert og skiftet ut vinduene, med stort hell og til stor forbedring for seksjonen.
13.Vi har en pågående sak angående en utvendig lekkasje som er forårsaket av takrenne/dårlig blikkenslagerarbeid fra forrige rehabilitering bakgård og piperehabilitering. Innmeldt forsikringssak hos Gjensidige.
14.Styret har behandlet innkommet sak om forslag om kameraovervåkning grunnet tyveri av sykkel i bakgård og tyveri/innbrudd i kjellerbod. 4 anbud er innhentet. Det mest aktuelle og relevante tilbudet tilpasset vår gård vil medføre en kostnad på ca.1.400,- pr. mnd. i en 5-års avtale. I tillegg kommer det juridiske. Dette er en sak som krever avstemming i årsmøtet.
15.Styret har behandlet forespørsel om balkongbygging inn mot bakgård, og har ingen innvendinger mot dette forutsatt at det blir identisk utførelse som eksisterende balkonger. Sak krever avstemming i årsmøtet.
16.Vi har foretatt en opprydding i sykkelskuret siden sist, men fint om ubrukte sykler plasseres i egne boder slik at det er bedre plass til sykler i daglig bruk ☺
17.Fjorårets dugnad ble som vanlig godt utført med opprenskning i alle bed, klipping av busker/små-trær og planting av blomster. Vinduer og dører i oppganger ble vasket. Meld gjerne til styret om forslag til dugnadsarbeid.

ÅRETS DUGNAD BLIR TIRSDAG 13.MAI KL.18.00 - HÅPER VI SEES DA ☺

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 568 270	1 531 357	1 534 850	1 664 449
Sum		**1 568 270**	**1 531 357**	**1 534 850**	**1 664 449**
Sum		**1 568 270**	**1 531 357**	**1 534 850**	**1 664 449**
Forretningsførsel og revisjon	2	97 062	83 259	80 500	94 700
Lønn og honorar	3, 4	96 985	96 985	96 985	96 985
Vedlikehold	5	481 063	81 906	290 000	300 000
Eksterne tjenester	6	238 083	184 047	169 500	150 000
Kabel-tv og bredbånd		131 104	133 969	126 000	131 040
Forsikring		325 936	275 110	312 000	340 000
Kommunale avgifter		388 054	332 968	388 000	435 000
Brensel og strøm		28 065	52 405	55 000	30 000
Andre driftsutgifter	7	16 500	28 551	20 000	14 000
Sum		**1 802 852**	**1 269 199**	**1 537 985**	**1 591 725**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**-234 583**	**262 158**	**-3 135**	**72 724**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**-234 583**	**262 158**	**-3 135**	**72 724**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	22 277	19 251	0	0
Rentekostnad	9	54 561	54 688	56 955	49 674
Andre finansposter	10	-31 883	-28 682	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-401**	**-6 754**	**-56 955**	**-49 674**
Årsresultat	**11**	**-234 983**	**255 404**	**-60 090**	**23 050**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-63 810	-51 048	-51 062	-50 477
Endring i disponible midler	**11**	**-298 793**	**204 356**	**-111 152**	**-27 427**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		540	17 548
Til gode av forretningsfører		10	65
Forskuddsbetalte kostnader	12	208 331	193 982
Andre fordringer		14 694	12 500
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		506 261	814 646
Innestående på særvilkår	13	27 520	27 521
Sum omløpsmidler		**757 356**	**1 066 262**
SUM EIENDELER		**757 356**	**1 066 262**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		238 940	-16 464
Årets resultat	11	-234 983	255 404
Sum egenkapital		**3 957**	**238 940**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	719 151	782 961
Sum langsiktig gjeld		**719 151**	**782 961**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		30 438	31 776
Påløpne renter		281	4 588
Annen kortsiktig gjeld		3 529	7 996
Sum kortsiktig gjeld		**34 249**	**44 361**
Sum gjeld		**753 399**	**827 322**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**757 356**	**1 066 262**

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Vibesgate 20

Sted:_____, dato:_____

Petter Sørlle	Ket Iren Lødemel	Marit Synnøve Sæverud Stange
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Individuell nedbetaling av lån

Sameiet inntektsfører årlig alle innfrielser vedr lån hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fører til en ekstraordinær inntekt de årene det er gjort innfrielser. Denne type "IN-ordning" i et sameie er ikke pantesikret. Seksjonseierne som har gjort en slik nedbetaling er fortsatt solidarisk ansvarlig for lånene.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	1 295 724	1 264 104	1 264 143	1 433 538
3612 Inntekt kabel-tv	162 624	162 624	162 690	131 040
3613 Salg av nøkler	2 352	588	0	0
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	55 864	52 945	56 955	49 394
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	51 706	51 096	51 062	50 477
Sum	**1 568 270**	**1 531 357**	**1 534 850**	**1 664 449**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	23 938	13 750	14 000	20 000
Forretningsførerhonorar	50 220	49 476	51 500	51 000
Annen regnskapsførsel	22 904	20 033	15 000	23 700
Sum	**97 062**	**83 259**	**80 500**	**94 700**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	85 000	85 000	85 000	85 000
Arbeidsgiveravgift	11 985	11 985	11 985	11 985
Sum	**96 985**	**96 985**	**96 985**	**96 985**

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

Note 4 - Ansatte og OTP

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

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	395 906	52 941	290 000	300 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	73 733	23 900	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	8 924	5 065	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	2 500	0	0	0
Sum	**481 063**	**81 906**	**290 000**	**300 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	73 704	73 864	76 500	75 000
6360 Renhold	77 545	41 580	43 000	45 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	13 913	35 131	30 000	10 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	24 750	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	48 172	33 472	20 000	20 000
Sum	**238 083**	**184 047**	**169 500**	**150 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6800 Kontorrekvisita	0	968	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	250	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	2 290	2 290	0	0
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	4 372	3 090	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 218	4 093	0	0
7772 Andre gebyrer	1 000	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	2 791	446	0	0
7790 Andre driftskostnader	699	15 423	20 000	14 000
Sum	**16 500**	**28 551**	**20 000**	**14 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	20 648	19 141	0	0

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	110	0	0
8059 Andre renteinntekter	1 629	0	0	0
Sum	**22 277**	**19 251**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8143 Lånenr 1212.76.21452	54 561	54 688	56 955	49 674
Sum	**54 561**	**54 688**	**56 955**	**49 674**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Utbytte	-31 883	-28 682	0	0
Sum	**-31 883**	**-28 682**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**1 021 901**	**817 545**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-234 983	255 404
Avdrag langsiktig lån	-63 810	-51 048
B. Årets endring i disponible midler	**-298 793**	**204 356**
C. Disponible midler 31.12	**723 108**	**1 021 901**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	141 075	128 430
1749 Forskuddsbetalte kostnader	67 255	65 552
Sum	**208 331**	**193 982**

Note 13 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 17 bundne skattetrekksmidler.

Note 14 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12127621452**
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2014
Rentesats:	7.15 %
Beregnet innfridd:	30.03.2039
Opprinnelig lånebeløp:	2 525 000
Lånesaldo 01.01:	782 961
Avdrag i perioden:	63 810
Lånesaldo 31.12:	**719 151**
Saldo 5 år frem i tid:	466 721
Andelssaldo 01.01:	59 310
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	4 834
Andelssaldo 31.12:	**54 476**
Sum pantegjeld for lån:	**773 627**

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127621452	2	60 796	121 592
	1	55 584	55 584
	1	54 429	54 429
	2	53 839	107 678
	1	48 297	48 297
	1	45 137	45 137
	1	44 878	44 878
	1	40 421	40 421
	1	36 105	36 105
	1	34 242	34 242
	1	33 935	33 935
	1	32 850	32 850
	1	32 072	32 072
	1	31 931	31 931

Resultat og balanse med noter for Sameiet Vibesgate 20.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Vibesgate 20

Styreleder	Petter Sørlle (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Ket Iren Lødemel (sign.)	06.04.2025
Styremedlem	Marit Synnøve Sæverud Stange (sign.)	07.04.2025

RSM Norge AS

Kanalveien 105 B, 5068 Bergen
Postboks 63, Kristianborg, 5822 Bergen
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 55 55 77 77
F +47 55 55 77 70

www.rsmnorge.no

Til årsmøtet i Sameiet Vibesgate 20

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Vibesgate 20 som viser et underskudd på NOK 234 983. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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 ansvarlige 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573), RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492). RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

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.

Bergen, 9. april 2025
RSM Norge AS

Fredrik Evensen Hansen
statsautorisert revisor

VEDLEGG



NORSK BRANNVERN
PART OF PROSERO

Grunnlagsdokument - boenheter

Vedlikeholdsrapport for håndslokkere og slanger utført i h.h.t. NS-3910/EN-671-3

Adresse: Vibes gate 20 A			Status			Brannvarsling							Slokkeutstyr								Rømning		Sikringer		Kommentar	Tilstand ved avgang innenfor krav?	
			Ikke tilstede klokken:		Ønsker ikke besøk					Innenfor minstekrav iht. FOB §7		Antall røykvarslere for å oppfylle minstekrav	Pulver-slokker		Skum-slokker		Brann-slange	Innenfor minstekrav iht. FOB §7		Kan beboer bruke slokkeutstyr?		Sett på/ forklart	Hjelp ut?	Auto-mat	Skru			
L.	Nr.:	Etternavn	Kontroll-dag	Opp-samling		Alarm Ant.	Ionisk Ant.	Optisk Ant.	Komfyr-vakt	Ja	Nei		Ant.	År	Ant.	År	Ant.	Ja	Nei	Ja	Nei						Ja	Nei
		20A																										
H	201	Brinch Egge				1		5		x			1	2022					x	x		x		x		Pulverslokker mangler slange.		x
H	202	Dawood				1		3			x	1	1	2015				x		x		x		x		Røykvarsler i stue er defekt. Røykvarsler på kjøkken er ikke montert.		x
H	301	Nordstad				1		2			x	1	1	x					x			x		x		Mangler røykvarsler sone stue. Pulverslokker er utgått.		x
H	302	Tvedt				1		4		x			1	2015				x		x				x			x	
H	401	Stange				4		1		x			1	2019				x		x		x		x			x	
H	402	Engelstad						4		x			1	2018				x		x		x		x			x	
H	501	Torp				1		2		x			1	2015				x		x		x		x			x	
H	502	Haraldsen				1		2		x					1	2020		x		x		x		x			x	
H	503	Gjørtz				1		1		x					1	2021		x		x		x		x		Låst inn av styret.	x	

NORSK BRANNVERN
PART OF PROSERO

Grunnlagsdokument - boenheter

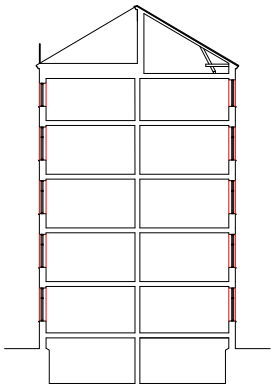
Vedlikeholdsrapport for håndslokkere og slanger utført i h.h.t. NS-3910/EN-671-3

Adresse: Vibes gate 20 B og C			Status			Brannvarsling							Slokkeutstyr								Rømning		Sikringer		Kommentar	Tilstand ved avgang innenfor krav?	
			Ikke tilstede klokken:							Innenfor minstekrav iht. FOB §7			Pulver-slokker		Skum-slokker		Brann-slange	Innenfor minstekrav iht. FOB §7		Kan beboer bruke slokkeutstyr?							
L.	Nr.:	Etternavn	Kontroll-dag	Opp-samling	Ønsker ikke besøk	Alarm Ant.	Ionisk Ant.	Optisk Ant.	Komfyr-vakt	Ja	Nei	Antall røykvarslere for å oppfylle minstekrav	Ant.	År	Ant.	År	Ant.	Ja	Nei	Ja	Nei	Sett på/ forklart	Hjelp ut?	Auto-mat	Skru		Ja	Nei
20B																												
H	101	Løken				1		2	x	x			1	2018				x		x		x		x			x	
H	201	Neegaard				1	1	2	x	x			1	2021				x		x		x		x			x	
H	202	Rieber Mohn				1		2			x	1	1	2021				x		x		x		x		Mangler røykvarsler i spisestue.		x
H	301	Lødemel				1		2		x					1	2021		x		x		x		x			x	
H	302	Sit				1		2			x	1	1	2016				x		x		x		x		Mangler røykvarsler på kjøkken.		x
H	401	Langli				1					x	2	1	2015				x		x		x		x		Mangler røykvarsler i begge stuene.		x
H	402	Gammelsæter				1		2			x	2	1	2020				x		x		x		x		Mangler røykvarsler i begge stuene.		x
H	501	Hjelmeland				1				x			1	2018				x		x		x		x			x	
H	502	Thevik				1				x					1	2022		x		x		x		x			x	
H	503	Storvik				1		1		x					1	2022		x		x		x		x			x	
H	504	Midttun				1				x					1	2016			x	x		x		x		Skumslokker er utgått.		x
20C																												
H	101	Eriksen	17.44 19.38	18.26																								
H	102	Win				1		2	x		x	1	1	2015				x		x		x			x	1 defekt røykvarsler. 1 røykvarsler mangler feste til tak. Beboer skal kjøpe ny.		x
H	201	Otterlei				1					x	1	1	2019				x		x		x		x		Mangler røykvarsler i stue.		x
H	301	Elleri				1		2		x			1	2013					x	x		x		x		Pulverslokker er utgått.		x
	302	Nordstad				1		2			x	1	1	2013					x	x		x		x		Pulverslokker er utgått. Mangler røykvarsler i en stue. Røykvarsler er ikke montert i tak.		x
H	401	Flatland				1		1			x	1	1	2016				x		x		x		x		Mangler røykvarsler i stue.		x
H	501	Devold				1				x			1	2016				x		x		x		x			x	
H	502	Gonsalez				1					x	1	1	2022				x		x		x		x		Mangler røykvarsler i overetasjen.		x
H	503	Christoffersen				1				x			1	2015				x		x		x		x			x	

Vedlegg 2



FASAD 1



SNITT



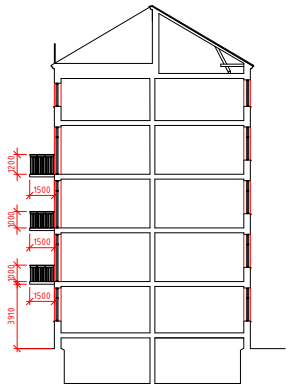
FASAD 1

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign
Prosjekt	VIBES GATE 20		
Tegning	GODKJ. EKS. SITUASJON - FASADER OG SNITT		
Orginaldato 05.03.2025	Tegnet av ALF Dato/Sign	Godkjent B-team FG Dato/Sign	Målestokk 1:200
Tegningsnr EKSB2515-04			Revisjon
Prosjektnivå Byggesøknadstegninger	Godkjent for arkiv/arsrett		

Vedlegg 3



FASAD 1



SNITT



FASAD 1

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	VIBES GATE 20		
Tegning	NY SITUASJON - FASADER OG SNITT		
Orginaldato: 05.03.2025	Tegnet av: ALF	Godkjent: B-team FG	Målestokk: 1:200
Tegningsnr: B2515-04	Dato/Sign	Dato/Sign	Revisjon
Prosjektnivå: Byggesøknadstegninger	Godkjent for arbeidsmøte		

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Vibesgate 20 tirsdag 22.04.2025 kl. 17:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Vibesgate 20

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Ingebjørg Larsdotter Hjermstad (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Til stede var 5 seksjonseiere og 2 representert med fullmakt, til sammen 7 stemmeberettigede.
Det ble ved punkt 4.1 registrert en fullmakt fra Egge Eiendom (7 seksjoner). Det er ved dette punktet til sammen 14 stemmeberettigede.

Vedtak:

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Ingebjørg Larsdotter Hjermstad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Celine Vår Otterlei valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

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

2. Styrets arbeid 2024-2025

Vedtak:

Styrets arbeid 2024-2025 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet dekket av opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt å honorere styret med kr 85 000,-.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om pålagt krav iht. rapport fra Norsk Brannvern

Årlig kontroll v/Norsk Brannvern utført i januar 2024 med oppfølgingsrunde i mars. I skrivende stund venter vi på at årets kontroll skal bli utført. Dette er kontroll og informasjon om bruk av slukningsapparater i seksjoner og fellesarealer og kontroll inkl. batteribytte av brannvarslere i seksjoner, og også plassering av disse og riktig antall. Styret delte rapport fra kontrollen i infoskriv til seksjonseiere 26.06.2024 fra klient@obf.no.

Det er pålagt gården krav om at dette er i orden innen 1.juni 2025, hvis ikke blir gården bøtelagt. Vi legger ved rapporten her igjen og ber om at alle følger opp sin seksjon og utbedrer mangler, se vedlagt rapport s.15-16. OBS Tilstrekkelig antall varslere i hver seksjon og datogyldige slukningsapparater.

Vedtak:
Sak ble tatt til orientering.

Det ble registrert en fullmakt fra Egge Eiendom (7 seksjoner). Det er ved dette punktet til sammen 14 stemmeberettigede.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om bytte av revisor

Blåberg AS tilbyr revisjon av Sameiet Vibesgate 20 for kr 6 200,- eks. mva. i årlig revisjonshonorar (2025-priser). Prisen blir justert årlig med konsumprisindeksen.

Selskapet drives av Steinar Arild Loven, som er statsautorisert revisor.

Vedtak:
Blåberg AS ved Steinar Arild Loven ble enstemmig valgt som revisor for sameiet.

5.2 Forslag fra seksjonseier Celine Vår Otterlei

Som tidligere nevnt for styret så har jeg hatt et ønske om å bygge balkong tilknyttet leiligheten min. Etter positiv tilbakemelding fra styret har jeg satt i gang denne prosessen, og det har vist seg at det er flere andre beboere som ønsker å være med på prosjektet. Det er nå snakk om totalt 8 balkonger, og Balkongteam AS er engasjert for å forestå både søknad til kommunen og etablering av balkongene. Nabovarsling osv. vil også gjennomføres av Balkongteam.

Jeg ønsker derfor både å gi styret beskjed om at balkongprosjektet har økt i omfang, og å melde ifra til styret om at jeg ønsker at saken om bygging av balkonger behandles på generalforsamlingen i april.

Forslaget krever 2/3-flertall, jf. esl. § 49 (2) bokstav a.

Vedtak:

Seksjonseiere gis rett til å montere balkonger utenfor vedkommende sin seksjon. De skal være identiske med eksisterende balkonger.

Forslaget forutsettes av at seksjoner som bygger balkonger tilslutter seg følgende:

- Balkongutbygger vedkjenner seg at utbygger skal dekke alle kostnader forbundet med oppføringen.
- Utbyggerne inngår selv avtale med utførende og betaler direkte til leverandør.
- Seksjonseierne overtar fullt vedlikeholdsansvar for balkongene, herunder utskiftingsansvaret.

Vedtektene får følgende tillegg:

«Seksjonseier av balkonger (vedtatt på årsmøtet 22.04.25) har det fulle vedlikeholdsansvar for balkongene- herunder utskiftingsansvaret for hele eller deler av balkongen.»

Vedtaket ble enstemmig vedtatt.

5.3 Sak fra seksjonseier, Toivo Halvorsen

Kameraovervåking:

Jeg mener vi burde installere kameraovervåking. Jeg har hatt to tilfeller hvor ting har blitt stjålet, og et kamera ville trolig hatt en avskrekkende effekt og kunne ha forhindret slike hendelser.

Styret har behandlet innkommet sak om forslag om kameraovervåkning grunnet tyveri av sykkel i bakgård og tyveri/innbrudd i kjellerbod. 4 anbud er innhentet. Det mest aktuelle og relevante tilbudet tilpasset vår gård vil medføre en kostnad på ca.1.400,- pr. mnd. i en 5-års avtale. Dette er en sak som må stemmes over på årsmøtet.

Beskrevet i valgt tilbud: " 1 kamera i bakgård som dekker sykkelbod og søppelområde, og 2 kameraer i kjeller (i hjørnet) som dekker hver sin vei i gangen ved bodene»

Etter datatilsynets retningslinjer skal all form for kameraovervåking i boligselskaper være forankret i et ønske blant beboerne. Tiltaket krever 2/3- flertall i årsmøtet. Datatilsynet anbefaler i tillegg at overvåkingen vedtektsfestes.

Overvåking bør videre ha forankring i reelle hensyn som sikkerhet og trygghet for seksjonseiere. Datatilsynet oppstiller en høy terskel for slik etablering.

Forslag til vedtak:

Det vedtas at det etableres kamera i fellesarealer. Opptak slettes**,** og kan ikke publiseres

uten at de som er på opptaket har samtykket. Det legges inn et nytt avsnitt i vedtektenes § 2 som har følgende ordlyd:

"Årsmøtet har godkjent installering og kamera/videoovervåkning av sameiets fellesarealer. Overvåkning må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Overvåkningen er innmeldt til Datatilsynet og styret forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåkning."

Vedtak:

Forslaget falt.
1 stemte for, 10 stemte mot, og 3 stemte blankt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Celine Vår Otterlei (stiller til gjenvalg)

Vedtak:

Celine Vår Otterlei og Henrik Borge Sundby ble valgt som varamedlemmer for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøtet ble hevet kl. 17.47

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Petter Sørlle, 1 år igjen
Styremedlem, Marit Synnøve Sæverud Stange, 1 år igjen
Styremedlem, Ket Iren Lødemel, 1 år igjen
Varamedlem, Celine Vår Otterlei, for 1 år
Varamedlem, Henrik Borge Sundby, for 1 år

Protokoll for Sameiet Vibesgate 20

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ingebjørg Larsdotter Hjermstad (sign.)	22.04.2025
Protokollvitne	Celine Vår Otterlei (sign.)	22.04.2025

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

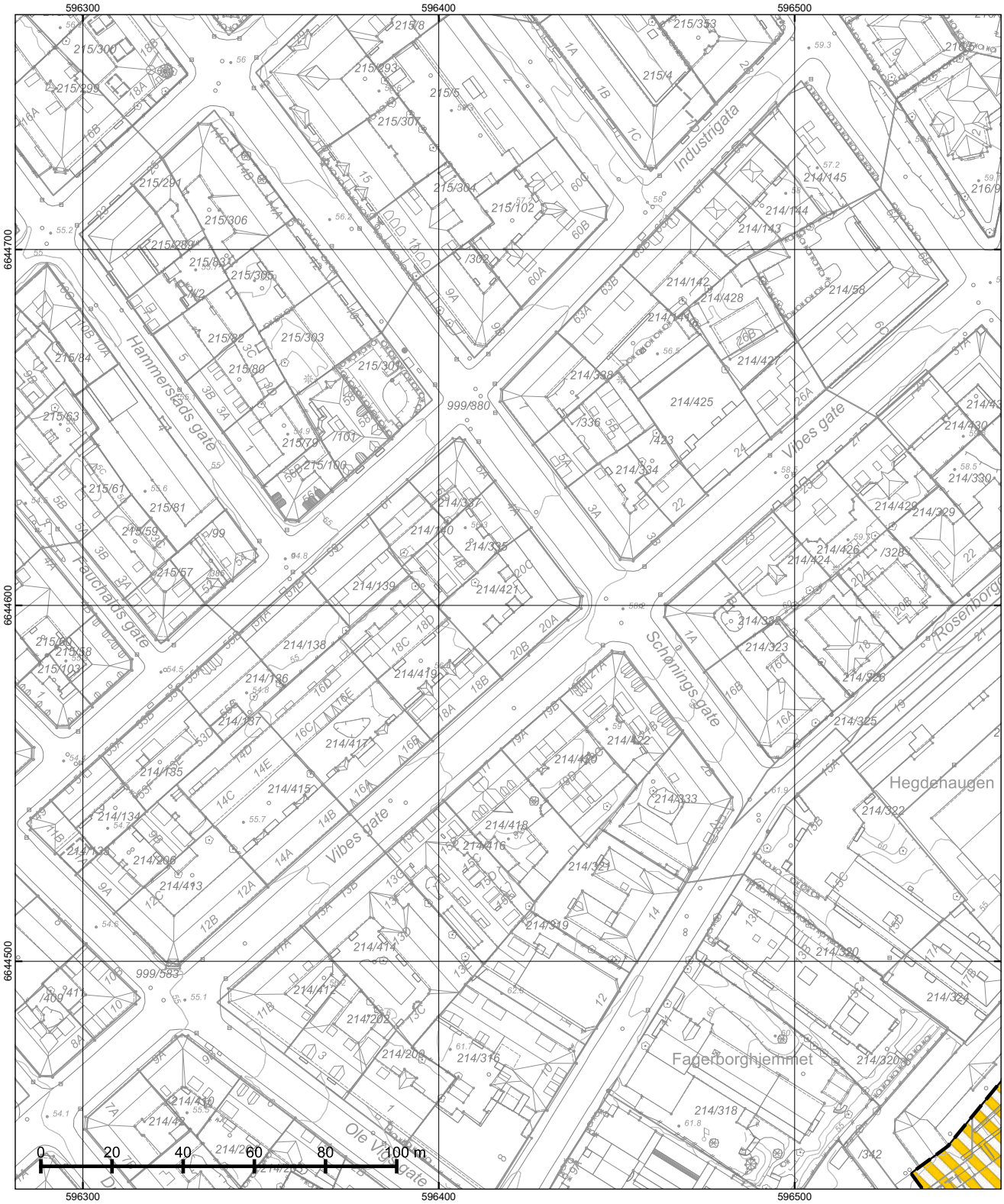
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

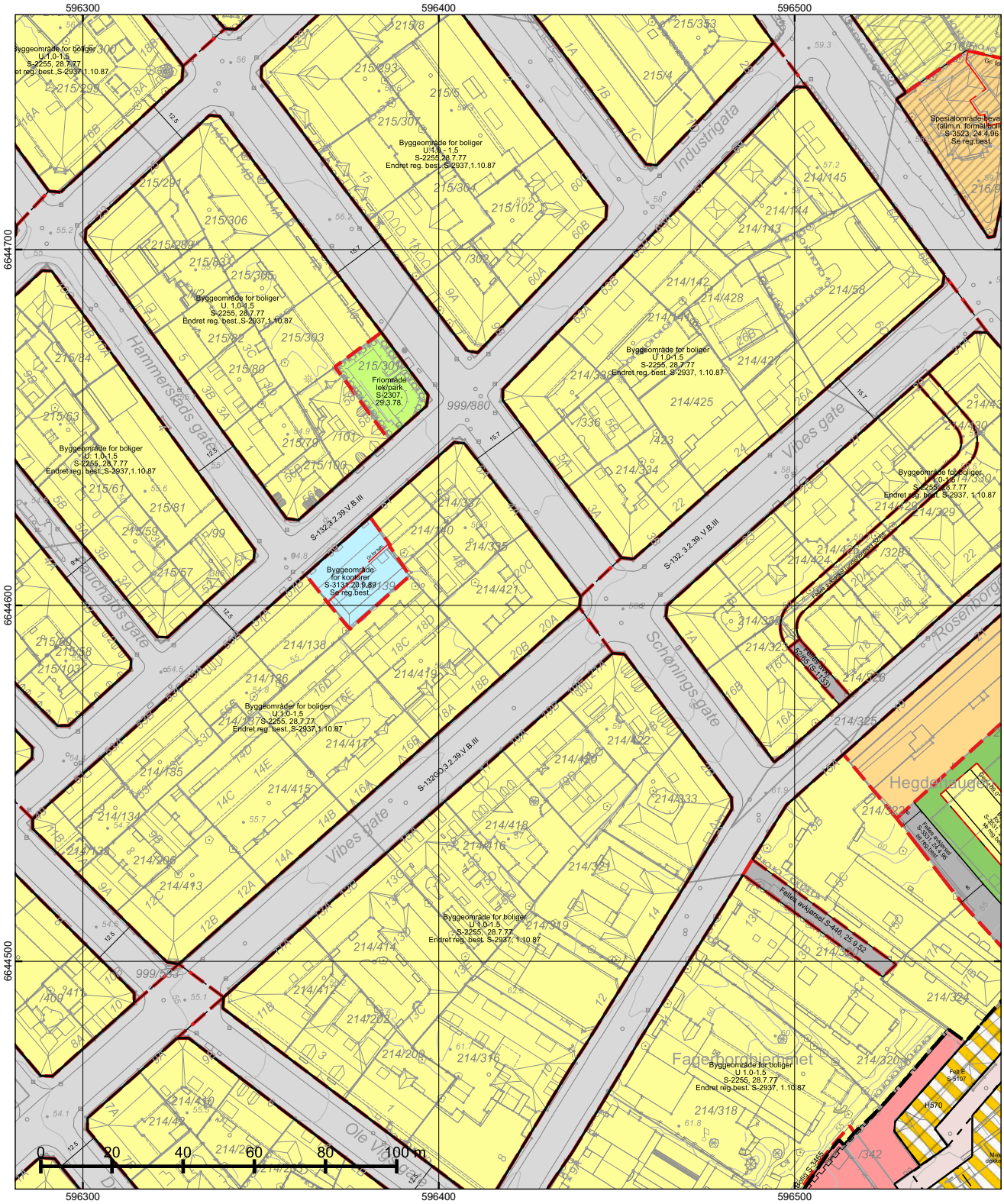
Reguleringskart

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

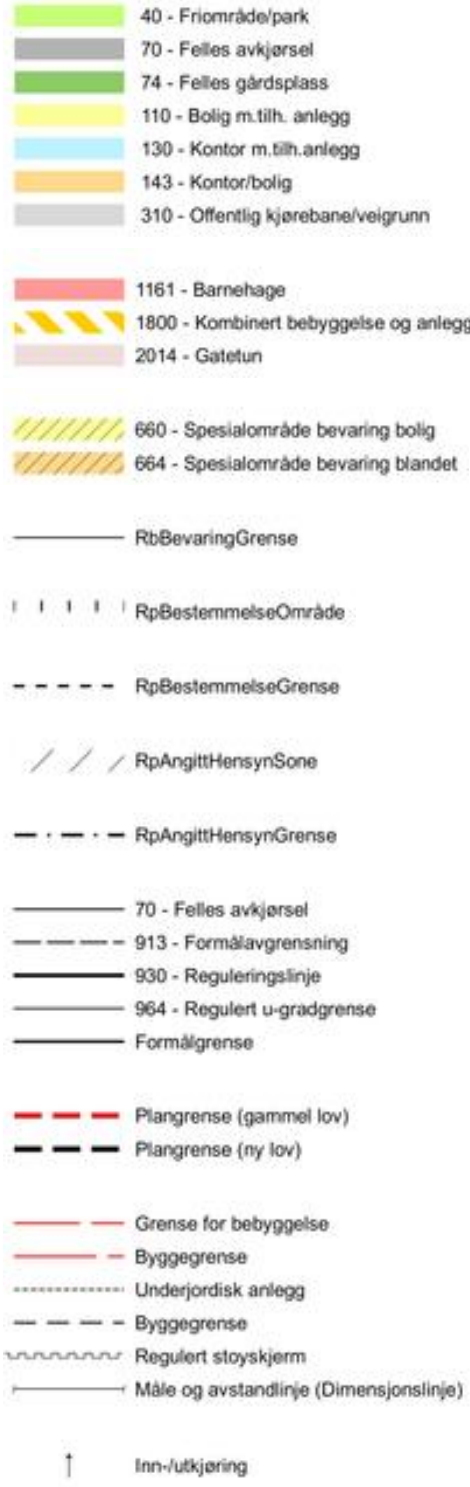
PlottID/Best.nr: 156174/ 86530669
Deres ref.:
Adresse: VIBES GATE 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/421

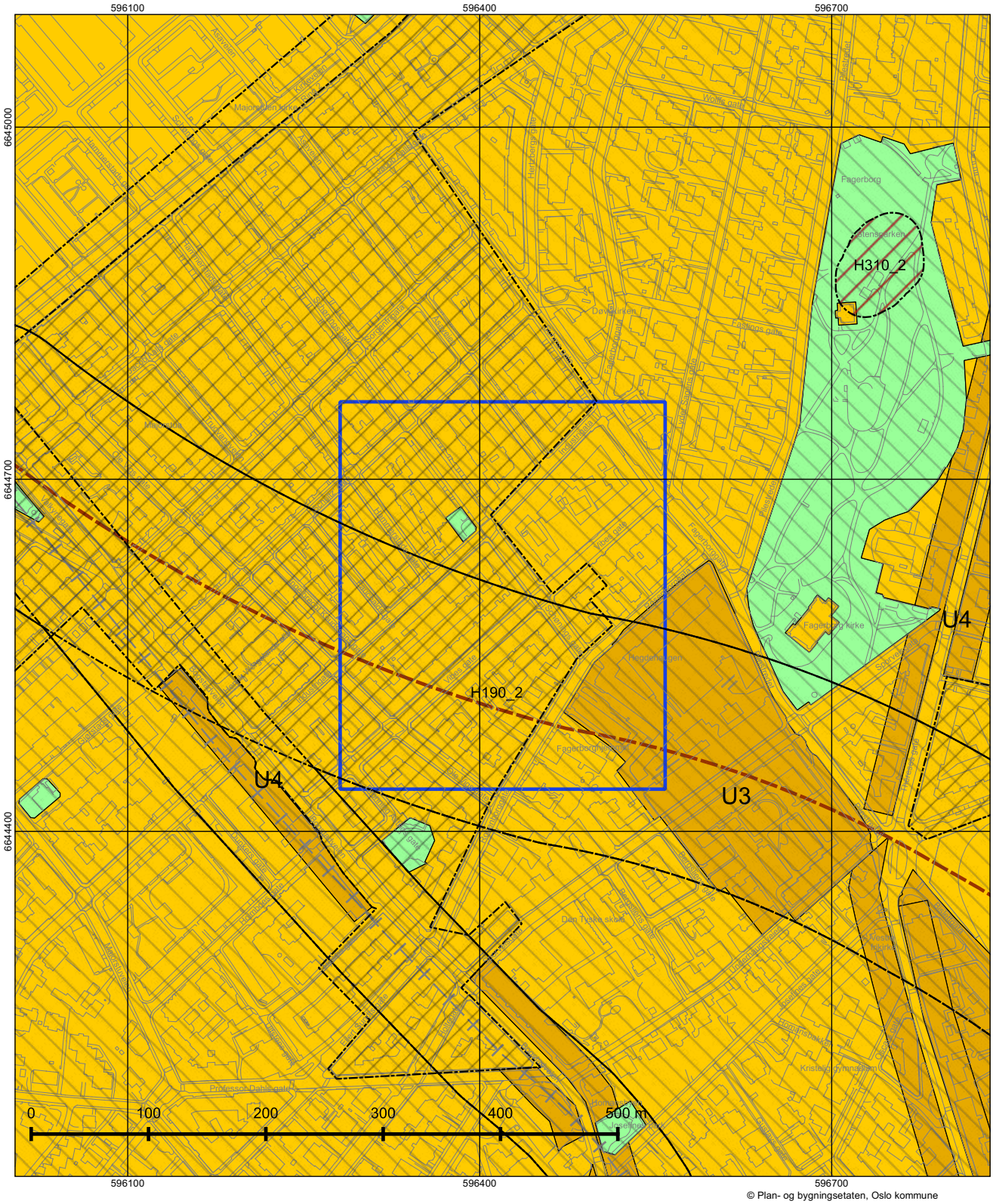
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


596300
596400
596500
6644700
6644600
6644500
Industrigata
Vibes gate
Hammerstads gate
Schønings gate
Rosenborgveien
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for kontorer S-3134, 20.9.89 Se reg.best.
Friområde lek/park S-2307, 29.3.78.
Spesialområde bevaring (allmn.nyttig formål) S-3523, 24.4.96 Se reg.best
S-132,3.2.39,V.B.III
Fellesområde for boliger S-2255, 28.7.77
Fellesområde for boliger S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Fellesområde for boliger S-2255, 28.7.77 Endret reg.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156174/86530669
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
VIBES GATE 20A

Dato: 16.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530669
2085

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 421

Vi viser til bestilling av 20260416 for VIBES GATE 20A.

GNR. 214 BNR. 421

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.02.1893.

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

866 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

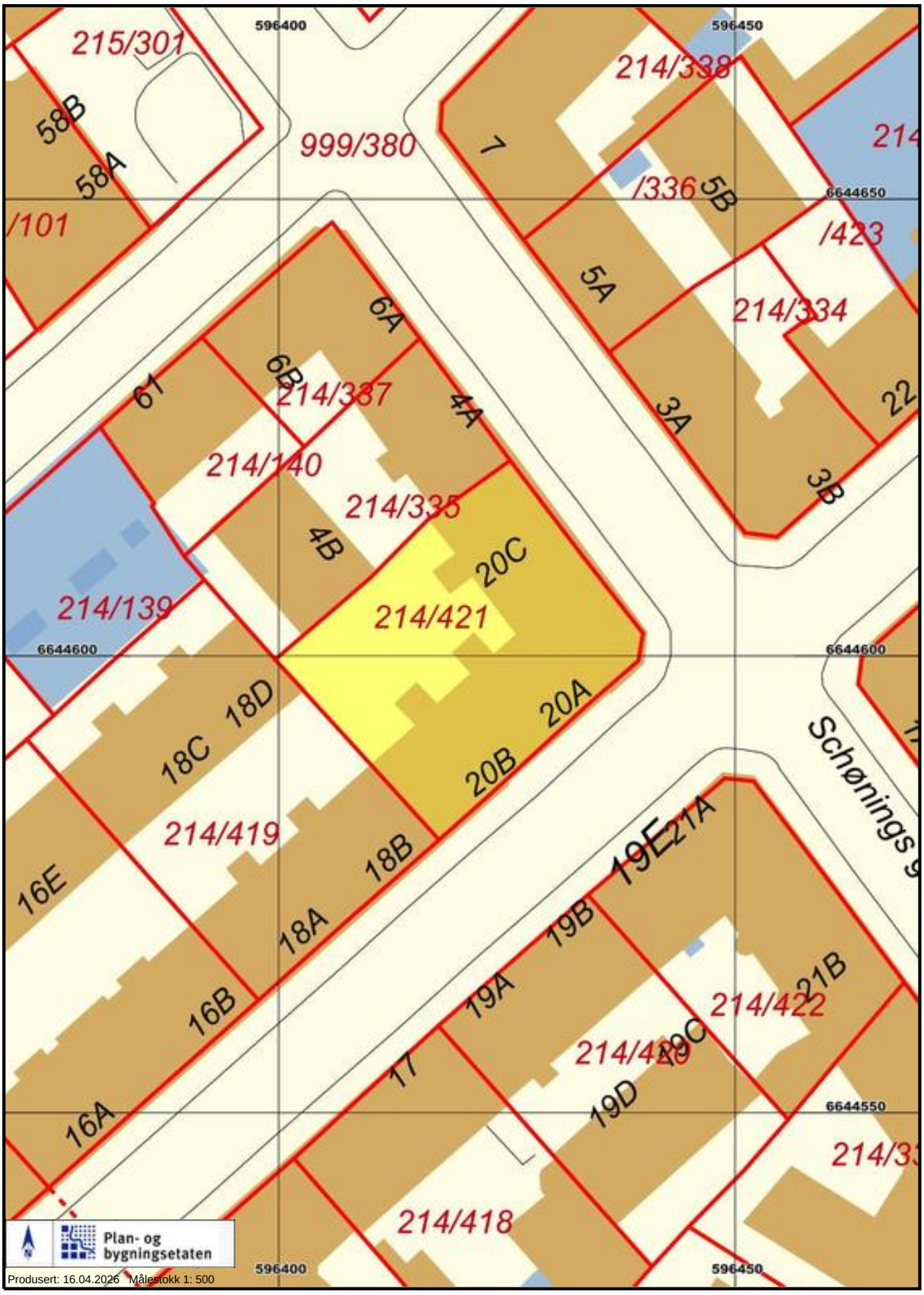
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


596400
596450
6644650
6644600
6644550
215/301
58B
58A
/101
999/380
214/338
7
/336
5B
5A
/423
214/334
3A
3B
22
6A
6B
61
214/337
4A
214/140
214/335
4B
20C
214/421
214/139
20A
20B
18C
18D
214/419
18B
18A
16E
16B
16A
17
19E
21A
19B
19A
214/422
21B
19C
19D
214/418
Schønings
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 16.04.2026 Målestokk 1: 500

OSLO KOMMUNE
BYGN. IGSKONTROLLEN

Ferdigattest

Arbeidets art
Innv. forandringsarb. + balkonger i 2., 3. og 4.etg.

Eiendommen	Matr.nr.	Løpe nr.
Vibes gate 20	Gnr.214, bnr.421	90/1883

Tiltakshaver
Ark. Nils E. Rosvik
Vibes gate 20

0356 OSLO 3

Ansvarshavende
Ing. Jan E. Jensen
Filerveien 1

0684 OSLO 6

Deres: LOS/tfn
Dato: 8.8.1991

Det meddeles at man ved vår godkjennelse av ovennevnte arbeid ikke kan finne hinder mot dette i forhold til de bygningsmessige forhold

Balkong i 2.etg. blir utført i forbindelse med j.nr. 90/2538.

For bygningssjefen

Bygningsrådgiver
Leif O. Solheim

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold ved oppførelsen av tiltaket og gjelder ikke for installasjoner av rørførende, varmeforsyningsanlegg, gass og elektrisitet.

Anmeldelse
Tegning

Nr 130
1920

Ekspedisjons-Dokument

angående Anmeldelse for rammekreaturer

på matr.nr. 20 Vibergata

innkommet 6 januar 1920 Avsendt

Overrenden Oslo herreds 7 rammes
og klassifiseres.

Oslo den 31 januar 1920

for Ekspedisjonskontoret

Overrenden Oslo vann og kloakkverk:

Kloakkene må innrettes etter de gjeldende regler for S.C.rom. Kloakkle-
ie i trappegangen på baksiden mot front.

Oslo kaiserhd 6. februar 1920.

Efter bemyndigelse

for Direktøren

OSLO
VANN- OG KLOAKKVERKET
000549
MOTTATT

M. S. Hellesen Elling
Oslo 20
Vibergata



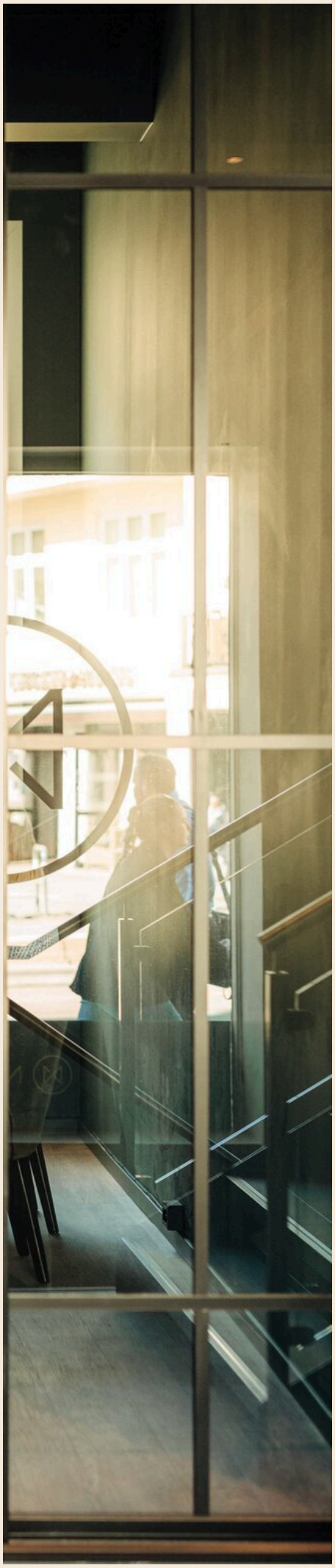
Expeditions-Dokument

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

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.



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0196/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vibes gate 20A 0356 OSLO
Matrikkel: Gnr 214, bnr 421, snr 18 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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: _____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Renate Finnanger Fløan
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
r.floan@nordvikbolig.no
902 15 515



Truls Martin Nygaard
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
t.nygaard@nordvikbolig.no
476 29 151

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: