

Vibes gate 14C



Velkommen til

Vibes gate 14C



Salgsoppgaven produsert 11. april 2025

Tilbaketrukket på Majorstuen

Klassisk & gjennomgående 2-R mot indre gårdsrom|Stukkatur & rosett|Solrik balkong m/utsikt|God takhøyde 2,84m|Sentralt

Prisantydning	6 500 000,-
Fellesgjeld	17 333,-
Omkostninger	164 270,-
Totalpris	6 681 603,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 182,-
BRA-i	52 kvm
Totalt BRA	60 kvm
Soverom	1

Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1893

Megler	Malin Hveem
Telefon	958 44 243
E-post	m.hveem@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Vibes gate 14C!

En lys & delikat 2-roms selveierleilighet med meget god intern beliggenhet mot indre gårdsrom på Majorstuen. Leiligheten har et klassisk preg med god takhøyde, peis, stukkatur & rosett. Gjennomgående, arealeffektiv planløsning & store vindusflater som gir godt med naturlig lysinnslipp til rommene.

Her bor du meget attraktivt & sentralt til midt i "smørøyet" med alt byen har å by på i nærheten.

Høydepunkter:

- Meget god intern beliggenhet mot indre gård.
- Klassisk leilighet med stukkatur & rosett
- Romslig balkong med gode solforhold & utsikt
- God planløsning & god takhøyde på ca. 2,84m i stue
- Separat KVIK kjøkken
- Flott peis i stue
- Godt med bodplass/oppbevaring
- Leiligheten vender i sin helhet mot indre gårdsrom
- Attraktiv & rolig beliggenhet

Arealer og innhold

BRA-i:	52 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	60 kvm
TBA:	4 kvm

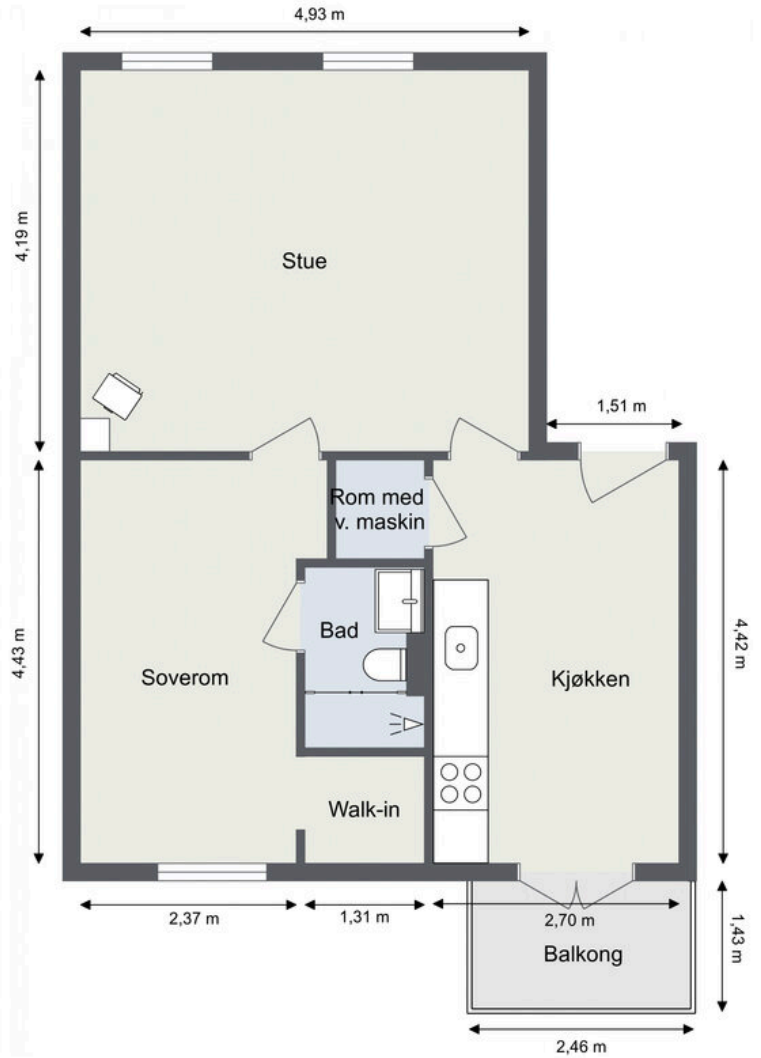
Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, rom med vaskemaskin, soverom og walk-in closet.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong på ca. 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 6 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 2 kvm.

Tyder


4,93 m
4,19 m
Stue
1,51 m
Rom med
v. maskin
Bad
4,43 m
Soverom
Kjøkken
4,42 m
Walk-in
2,37 m
1,31 m
2,70 m
1,43 m
Balkong
2,46 m






































BAKA MATBRÖD
HJORTR









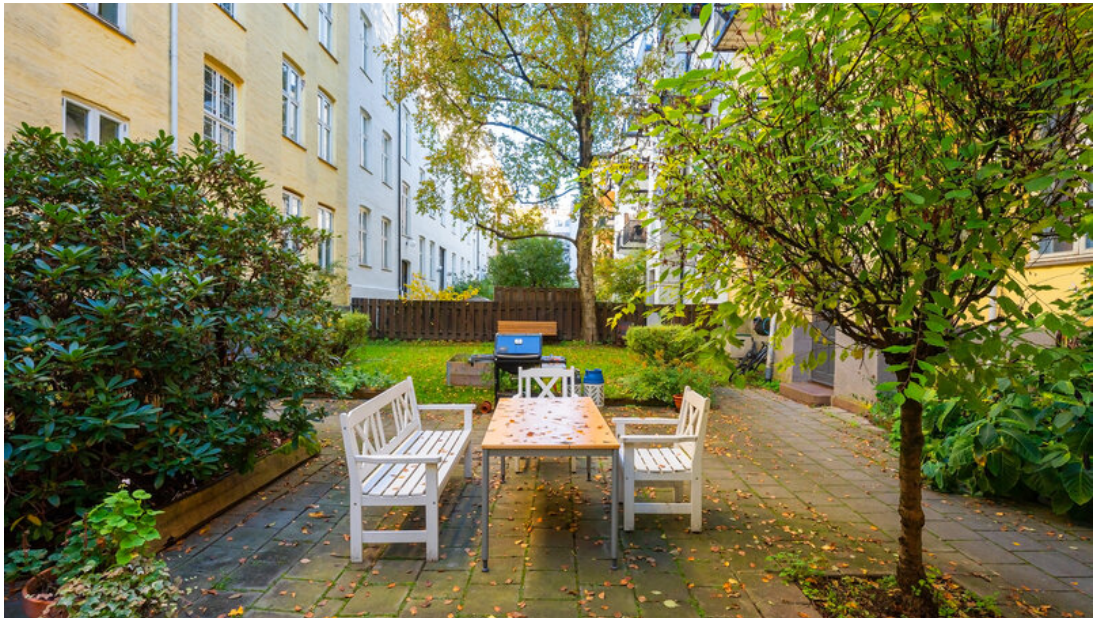
















Informasjon

Vibes gate 14C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0645/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Vibes gate 14C, 0356 OSLO
Gnr 214, bnr 415, snr 33 i Oslo kommune

Selger
Karin Kinnerud

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)
17 333,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 517 333,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
162 920,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
164 270,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
176 970,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 681 603,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 694 303,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1893

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 60 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, rom med vaskemaskin, soverom og walk-in closet.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong på ca. 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 6 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Ikke målbare arealer:
Totalt gulvareal på loftsboden er målt til 4 kvm. (GUA).

Innhold

4. etasje, 52 kvm BRA-I: Entré, stue, kjøkken, bad, soverom, rom for vaskemaskin, walk-in-closet.
Balkong vendt mot bakgård på ca. 4kvm.
Leiligheten disponerer to boder - én i kjeller på ca. 6kvm og én på loftet på ca. 2kvm.

Entré:
Velkommen inn! Her blir du møtt av en lys og luftig entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Dørcalling ved dør.

Stue:
Romslig stue i klassisk utførelse med god plass til både sofaseksjon og en større spisegruppe. Stuen er preget av vakker stukkatur og en elegant rosett i taket, som tilfører rommet en eksklusiv og tidløs karakter. De store vindusflatene skaper en luftig atmosfære og sikrer godt med lysinnslipp. Det er en peisovn i stuen som bidrar til varme og hygge på kalde dager. Himlingshøyde målt til ca. 2,84m. Lekre originale gulvbord slipt i nyere tid. Stuen vender ut mot indre gårdsrom.

Kjøkken:
KVIK Kjøkkeninnredning fra 2008 med glatte, hvite fronter og belysning under overskap. Heltre benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Stekeovn, keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Himlingshøyde er målt til ca. 2.90m. Fra kjøkkenet er det adkomst til en herlig balkong som vender ut mot indre gårdsrom.

Balkong:
En tofløyet balkongdør tar deg videre til en solrik balkong på ca. 4 kvm. Her kan du nyte varme sommerkvelder beliggende høyt og fritt med flott utsyn i hjertet av Majorstuen.

Bad:
Stilrent og moderne baderom pusset opp i 2011. Flislagte delikate gulv samt vegger. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter, servant, dusj med faste felt og dør i herdet glass. Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Forøvrig varmekabler i gulv.

Rom for vaskemaskin:
Opplegg for vaskemaskin. Rommet er sikret med automatisk vannstopper og sensor på gulvet.

Soverom:
Et vakkert, delikat soverom som vender ut mot indre gårdsrom. Her har du gode lysforhold og en romfølelse som gir en behagelig atmosfære - høyt og fritt med hyggelig utsyn. Det er flere møbleringsmuligheter i rommet og god plass til både dobbeltseng samt ønsket møblement for oppbevaring.

Standard

Innvendig:
- Gulvene i leiligheten er slipte gulvbord.
- Innvendige vegger er malt panel i deler av kjøkkenet, stuen og soverommet. Sparklet og malte plater på forøvrig.
- Innvendige himlinger med stukkatur og rosett i stuen. Malt panel på soverommet. Sparklet og malte plater på øvrige overflater.
- Himlingshøyde er målt til 2,84 m i stuen og 2,90 meter i kjøkkenet.

Ildsted/pipeløp:
Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue og soverom. Peisovn/åpen peisovn med gitter på ildfast messingplate i stuen.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Heltre benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Stekeovn, keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. KVIK kjøkkeninnredning fra 2008.

Baderom:
Fliser på betong. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Varmekabler i gulvstøp. Elektrisk avtrekksvifte i badet.

Tekniske installasjoner:
- Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2007, montert i skap over kjøleskapet.
- Elektrisk avtrekksvifte i badet.
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i oppgangen.
- Elektrisk oppvarming med panelovner.
- Dørcalling.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer - Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1987.
Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Etasjeskiller - Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken og soverom.
Tilstandsvurdering: Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 50 mm på kjøkkenet og i soverommet, og 45 mm i stuen. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvene har merkbar skjevhet. I dette tilfellet er del av kjøkkenet noe mer enn referansenivået for TG 2, men det er skjevhet i alle gulv, som er påregnelig i eldre bygårder i Oslo.

Ildsteder - Peisovn/åpen peisovn med gitter på ildfast messingplate i stuen.
Tilstandsvurdering: Det er noe feil på spjeldet til lukkemekanismen i følge eier. Spjeldet er todelt og kun den ene siden fungerer. Spjeldet står derfor alltid åpent og peisovnen er i full bruk. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. Det anbefales at peisen pusses opp.

Ventilasjon - Elektrisk avtrekksvifte i badet.
Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Elektrisk anlegg - Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i oppgangen. Det er fremvist samsvarserklæring på rep av el anlegg i forbindelse med skifte av ytterdør.
Tilstandsvurdering: Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Elektrisk oppvarming - Elektrisk oppvarming med panelovner.
Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 4. etasje - Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Overflater på innvendige vegger – Bad, 4. etasje - Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Fullstendig tilstandsvurdering er vedlagt salgsoppgaven.

Parkering

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

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

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon

se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
Svar: 10. juni 2022.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Beskrivelse: Utbedring av taket på deler av bygget ble gjort i april 2025. Nye brannalarmtavler og varslere i oppgangene. Arbeidet gjøres av EDA Elektro Data Oslo AS i mai 2024. Brannsikring av bygget i 2023. Tidligere eiere informerte om en totalrehabillitering av pipeløpet i hele sameiet i november 2019.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Tidligere eiere informerte om en totalrehabillitering av pipeløpet i hele sameiet i november 2019.

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.
Svar: Ja
Beskrivelse: Fant møll-larve, trolig av typen melsmalmott eller tørrfruktsmalmott, på kjøkkenet kort tid etter jeg flyttet inn i 2022.
Ryddet opp på hele kjøkkenet og brukte feromonfeller. Har ikke sett noen larver siden.

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

Bygningssakkyndig

Bjørn Fosser

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
- Saltak i terkonstruksjon.
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1987.
- Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass. Entrédør i brannklasse B-30.
- Balkong i stål- og betongkonstruksjon med adkomst fra kjøkkenet, ca. 4 m^2.

Terrassebord på dekket og rekkverk i metall.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i stål.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende følger ikke med boligen:

- Alle lamper
- Hyller og knagger
- Lysholder på vegg på soverom

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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om 9705 kWt i 2023 og 10 186 kWt i 2024. I 2024 bodde de to personer i boligen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 182,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 3.182,- per mnd.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
Felleskostnader 2783,- herav: bredbånd, trappevask, forretningsførsel og generell drift av sameiet.
TV/bredbånd 399,-

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Vibes gate 14, orgnr. 983 839 975

Om sameiet

Sameiet består av 42 seksjoner. Vibesgate 14 Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983839975, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:
Vibes Gate 14. Gårds- og bruksnummer: 214/415.

Større vedlikehold gjennomført i sameiet:
- 2015; Reparasjoner loftsbalkonger.
- 2014 - 2015; Vinduer og dører.
- 1990 - 2008; Installasjon av nytt brannvarslingssystem.
- 1990 - 2008; Utbedret soppskader i kjeller.
- 1990 - 2008; Rep. og nye pipehatter på tak.

Større arbeid gjennomført i 2023:
- Styret vedtok å sørge for gjennomgang av alle leiligheter og sette opp nye røykvarslere der det trengtes. Brannslukkingsapparater ble kontrollert og nye ble innkjøpt der det var nødvendig. Alle brannslukkingsapparat med unntak av to trengte utskifting.
- Vi har hatt flere mindre lekkasjer fra taket. Taket ble i 2023 utbedret flere steder. Vi kommer til å ha årlige sjekk og vedlikehold.
- Stort brannsikringsarbeid i kjeller, loft og oppganger er utført.
- Kontroll og utbedring av det elektriske anlegget er utført.

Fremtidige planer:
Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)
- Styret vil se på en plan for å utbedre fasader og utbedring av fellesareal.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 17 333,- pr. 01.08.2024

Sameiets lån:
Lånenummer: OBOS02-98208104160
Type lån: Annuitet
Restsaldo: kr 920.697,-
Restløpetid: 8 år 10 mnd.
Terminer pr. år: 12
Type rente: Flytende
Rente (04.09.2024): 7,65%

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Resultatregnskap for 2023 viste et årsresultat med kr 785 502,- i underskudd. For 2024 er det budsjettert med et underskudd på kr 233 500,-.

Vedtekter og husordensregler

Vi oppfordrer alle interessenter å sette seg inn i sameiets vedtekter og husordensregler. Disse ligger vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad praktiseres normalt to ganger i året (frivillig).

Dyrehold

Dyrehold er tillat så lenge det ikke er til sjenanse/ulempe for de andre beboerne.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 64662619

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 170 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

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Attraktiv leilighet med sentral og rolig beliggenhet på Majorstuen

Velkommen til Vibes gate – en klassisk og vakker gate midt på Majorstuen, hvor du får det beste av to verdener: sentral beliggenhet med et yrende byliv rett utenfor døren, samtidig som området er stille og tilbaketrukket.

Kun et steinkast unna finner du Bogstadveien, en av Oslos mest populære handlegater. Her bugner det av shoppingmuligheter, trivelige kaféer, restauranter, barer og et mangfoldig servicetilbud. Gaten har nylig gjennomgått en oppgradering og fremstår nå som moderne og innbydende, med brede fortau, ny belysning og hyggelige byrom med benker og grøntområder.

Majorstuen er kjent for sitt pulserende byliv og brede tilbud av butikker – alt fra

store kjeder til eksklusive nisjebutikker. Området byr på noen av byens mest populære serveringssteder, og her finnes alltid noe å oppdage, enten du er på jakt etter en god kaffe, en lunsj med venner eller en middag ute.

Dagligvarebutikker finnes i umiddelbar nærhet, og det er også flere søndagsåpne alternativer. Ønsker du enda mer å velge mellom, ligger både Hegdehaugsveien og Oslo sentrum i gangavstand – med Karl Johans gate bare en kort spasertur unna.

Området har også rikelig med grøntarealer og parker. Frognerparken, Slottsparken, Uranienborgparken og Stensparken ligger alle i nærheten og gir gode muligheter for både rekreasjon, trening og rolige søndagsturer. Ønsker du deg lengre turer i naturskjønne omgivelser, er Bygdøy lett tilgjengelig med både badeplasser og turstier.

Majorstuen er et knutepunkt for kollektivtransport og gir deg enkel tilgang til hele byen via T-bane, trikk, buss og flybuss. I tillegg er det gangavstand til flere barnehager, skoler og utdanningsinstitusjoner.

Dette er et område som passer for deg som ønsker å bo urbant og sentralt, men samtidig verdsetter rolige og ærverdige omgivelser. En sjelden kombinasjon – og en beliggenhet som sjelden skuffer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 08.09.1993. Videre foreligger ekspedisjonsdokument for innredning av vannklosetter datert 14.06.1937.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for 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 ferdigattest for oppføring av balkonger datert 28.09.2015.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av piper datert 29.11.2019.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for 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 godkjente og byggemeldte tegninger, disse er vedlagt salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-2255, vedtatt 28.07.1977.

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

Eiendommen er oppført på Byantikvarens Gule liste. Dette kan medføre at endringer av bygningen må godkjennes av byantikvaren samt kommunen før igangsetting.

Plan-/byggesaker i nærområdet:
Vibes gate 19 A - D - Oppføring av balkonger
Saksnummer: 202318729 - Byggesak
Mottatt sak: 28.12.2023
Status: Søknad under behandling

Vibes gate 19 A - Oppdeling av leilighet
Saksnummer: 202301490 - Byggesak
Mottatt sak: 28.01.2023
Status: Tillatelse gitt

Rosenborggata 14 - Innsetning av 3 takvinduer og etablering av takterrasse
Saksnummer: 201407259 - Byggesak
Mottatt sak: 26.05.2014
Status: Tillatelse gitt

For mer 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/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/214/415/33:
24.11.1960 - Dokumentnr: 519689 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:415
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.2024 - Dokumentnr: 1911166 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

09.03.1984 - Dokumentnr: 511690 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 33
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 20/880

27.12.1989 - Dokumentnr: 91662 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 33
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 20/880
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 42 SEKSJONER

27.12.1989 - Dokumentnr: 91662 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 33
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 20/1020

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

setning.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum
Tilrettelegging: 22 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 4 499,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 31 128,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 138 328,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

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 17. april 2025

Megler

Malin Hveem, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95844243

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Vibes gate 14C

Vibes gate 14C

Nabolaget Majorstuen østre - vurdert av 213 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 12 min
365 elever, 22 klasser 0.8 km

Majorstuen skole (1-10 kl.) 12 min
751 elever, 42 klasser 0.9 km

Uranienborg skole (1-10 kl.) 13 min
795 elever, 46 klasser 1 km

Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 10 min
406 elever, 30 klasser 0.8 km

Fagerborg skole (8-10 kl.) 12 min
412 elever, 25 klasser 0.9 km

Kristelig gymnasium 10 min
450 elever, 15 klasser 0.8 km

Heltberg Bislett 11 min

Offentlig transport

Bogstadveien 2 min
Linje 11, 19 0.2 km

Bogstadveien 2 min
Linje 1N, 2N, 11N 0.2 km

Majorstuen 12 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5 0.8 km

Nationaltheatret stasjon 22 min
Totalt 10 ulike linjer 1.7 km

Oslo S 12 min
Totalt 24 ulike linjer 4 km

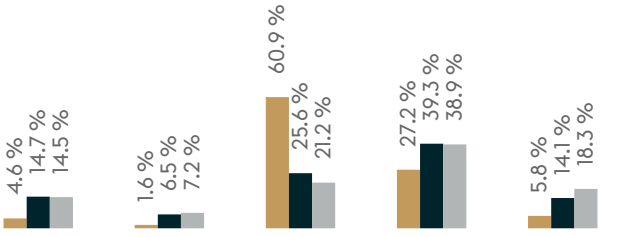
Barnehager

Godbiten barnehage (1-5 år) 4 min
34 barn 0.3 km

Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 5 min
84 barn 0.3 km

Fagerborggaten barnehage (0-5 ... 6 min
70 barn 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

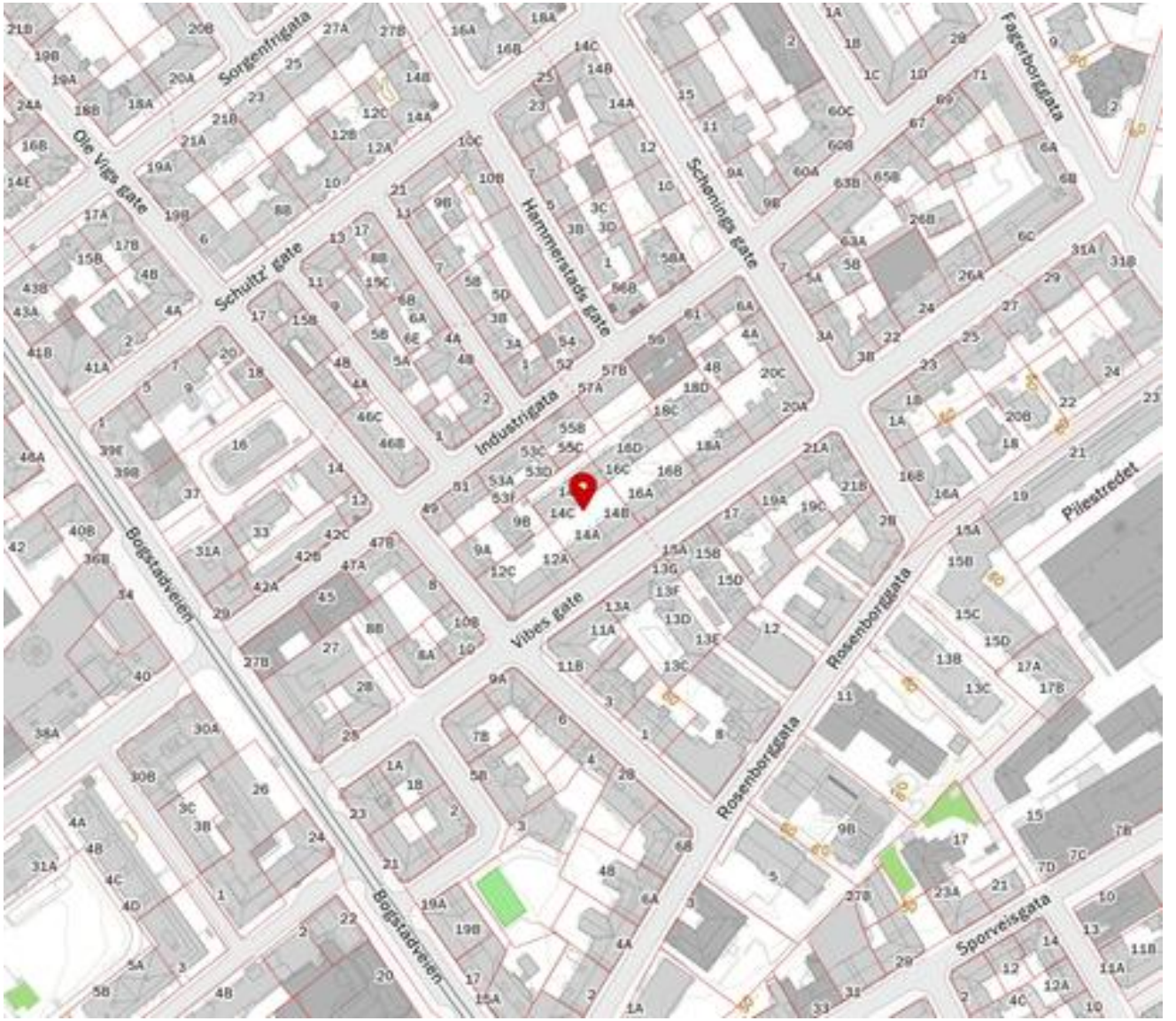
Sport

Dronning Astrids plass streetb...	2 min
Den tysk-norske	5 min
Fresh Fitness Majorstuen	5 min
Fitness.xpress Bislet	6 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 80/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 78/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

VIBES GATE 14 C, 0356 OSLO

Gnr: 214 Bnr: 415 Seksjon: 33
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	07/04/2025
Utskriftsdato:	10/04/2025
Oppdragsnummer:	97540
Referansenr:	

BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

2- roms eierseksjon i klassisk bygård med 2 eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.

Gjennomgående leilighet i 4. etasje med balkong.

Standard

Veldholdt leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2022:

- Slipt gulvene.
- Malt overflater.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1893, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 4. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 4. etasje)
- Vinduer
- Etasjeskiller
- Ildsteder
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Elektrisk oppvarming

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Karin Ingrid Linnea Kinnerud
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Eier: Karin Ingrid Linnea Kinnerud , Takstmann: Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 214 Bnr: 415 Seksjon: 33
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	20 / 1 020
Hjemmelshaver:	Karin Ingrid Linnea Kinnerud
Adresse:	Vibes gate 14 C, 0356 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	07/04/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Egenerklæring er ikke mottatt i forbindelse med denne rapporten.		
Forretningsfører			Diverse opplysninger gitt av forretningsfører pr. epost.		
Ambita infoland	07/04/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1893

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
4. etasje	52	52	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	52	52	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
4. etasje	Bad, Entré, Stue, Kjøkken, Soverom, Rom med vaskemaskin, Walk-in-closet	
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	6	0	0
4. etasje	52	0	0	4
Loft	0	2	0	0
Sum bolig:	52	8	0	4
Sum BRA:	60			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Entré, Stue, Kjøkken, Soverom, Rom med vaskemaskin, Walk-in-closet		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Totalt gulvareal på loftsboden er målt til 4 kvm. (GUA).

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
- Saltak i terkonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i stål.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1987.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass.
Entrédør i brannklasse B-30.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Orginale profilerte malte dører.

Tilstandsvurdering: Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Stue, kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 50 mm på kjøkkenet og i soverommet, og 45 mm i stuen. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvene har merkbar skjevhet.

I dette tilfellet er del av kjøkkenet noe mer enn referansenivået for TG 2, men det er skjevhet i alle gulv, som er påregnelig i eldre bygårder i Oslo.

TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i stål- og betongkonstruksjon med adkomst fra kjøkkenet, ca. 4 m².
Terrassebord på dekket og rekkverk i metall.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue og soverom.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn/åpen peisovn med gitter på ildfast messingplate i stuen.

Tilstandsvurdering: Det er noe feil på spjeldet til lukkemekanismen i følge eier. Spjeldet er todelt og kun den ene siden fungerer. Spjeldet står derfor alltid åpent og peisovnen er i full bruk.

Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. Det anbefales at peisen pusses opp.

TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2007, montert i skap over kjøleskapet.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i under servanten i badet, med fordeling til kjøkkenet og badet.
Vannrør i kobber i rom med vaskemaskin.
Avløpsrør i plast internt i boligen.
Forhold rundt hovedstoppekranen er ikke kjent.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte i badet.

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i oppgangen.

Det er fremvist samsvarserklæring på rep av el anlegg i forbindelse med skifte av ytterdør.

Det er gitt samsvarserklæring på følgende arbeider:
- Oppheng av lampe i stue.
- Opplegg ekstra stikkontakt i stue
- Byttet defekt trådløs bryter til lamper o spisebord kjøkken
- Mont av ny lampe over speil på bad
- Arbeider er tilknyttet eksisterende kabling og kurssikring

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Varierende alder
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja

Ujordet anlegg i stue og soverom, som indikerer at deler av anlegget er av noe eldre dato.

Tilstandsvurdering: Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Heltre benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator.
Stekeovn, keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Kvik kjøkkeninnredning fra 2008.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Slipte gulvbord.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Original malt panel i deler av kjøkkenet, stuen og soverommet.
Sparklet og malte plater forøvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Himlinger med stukkatur og rosett i stuen.
Malt panel på soverommet.
Sparklet og malte plater på øvrige overflater.

Himlingshøyde er målt i 2,84 m i stuen og 2,90 meter i kjøkkenet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Badet ble rehabilitert i 2011. Det er fremvist flere kvitteringer og fakturaer for arbeidene.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra walk-in-closet. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Rom med vaskemaskin, 4. etasje

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Rom med vaskemaskin, 4. etasje

Beskrivelse: Opplegg for vaskemaskin. Rommet er sikret med automatisk vannstopper og sensor på gulvet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kinnerud, Karin Ingrid Linnea	9578-5994-4-4827672	2025-04-09 21:57:45

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
9. apr. 2025

Oppdragsnummer
14-0645/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vibes gate 14C, 0356 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Karin Kinnerud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. juni 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 64662619
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

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: Utbedring av taket på deler av bygget ble gjort i april 2025. Nye brannalarmtavler og varslere i oppgangene. Arbeidet gjørdes av EDA Elektro Data Oslo AS i mai 2024. Brannsikring av bygget i 2023. Tidligere eiere informerte om en totalrehabillitering av pipeløpet i hele sameiet i november 2019.

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?
Nei

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

Beskriv: Tidligere eiere informerte om en totalrehabillitering av pipeløpet i hele sameiet i november 2019.

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Fant møll-larve, trolig av typen melsmalmott eller tørrfruktsmalmott, på kjøkkenet kort tid etter jeg flyttet inn i 2022. Ryddet opp på hele kjøkkenet og brukte feromonfeller. Har ikke sett noen larver siden.

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Denne og tidligere takstrapport.

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0645/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kinnerud, Karin Ingrid Linnea	2025-04-09

Identifikasjon

bankID Kinnerud, Karin Ingrid Linnea

SIGNICAT

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6043
Vibesgate 14 Sameiet

Velkommen til årsmøte i Vibesgate 14 Sameiet

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

Dato for årsmøtet:
7. mai 2024 kl. 19:00, Rosenborggaten 3, Fagerborg menighetshus..

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Vibesgate 14 Sameiet

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Inger Kristine Harnæs er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS v/ Anda Blay foreslått. Protokollvitne ble foreslått valgt i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 6043 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Inger Kristine Harnæs	Vibes Gate 14
Styremedlem	Amund Bunkholt	Vibes Gate 14
Styremedlem	Alise Davidsen	Vibes Gate 14
Styremedlem	Cathrine Moestue	Vibes Gate 14
Varamedlem	Karin Gørel Speed	Åsaveien 8 A

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan nås på e-post vibesgt14@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Vibesgate 14 Sameiet
Sameiet består av 42 seksjoner.
Vibesgate 14 Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983839975, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
214 415

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Vibesgate 14 Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
Styrets viktigste oppgave i 2023 har vært oppfølging av pålegg fra Oslo brann og redningsetat om brannsikring i gamle bygårder. Styret fikk gjennomført en brannsikringsvurdering med tiltaksliste for å lukke avvikene. Bygårdsservice ble engasjert for å gjøre tiltakene. Pr 25.03.2024 er alle avvik lukket, bortsett fra ett. Det gjelder vurderingen om å ha ytre brannstiger med ryggsøyle på indre gård, eller vurdere andre tiltak for eksempel bedre varsling i oppgangene. Arbeidet med å skifte ut alarmtavle og varslere i oppgangene, vil starte våren 2024.

Perioden som har vært:

- Fem styremøter –de største sakene:
  - Fordeling av arbeidet i styret. Styret ble økt til fire medlemmer i 2023 og det har ikke vært behov for å innkalle varamedlem til styremøter.
  - Styret har tatt i bruk HMS modulen i Styrerommet fra Obos. Årlige HMS gjøremål er:
    - Kontroll av fellesarealer årlig
    - Skifte røykvarslere hvert 10. år
    - Kontroll av brannvernutstyr hvert 5. år
    - Kontroll av elektrisk anlegg hvert 10. år
  - Økningen av fellesutgifter ble vedtatt og igangsatt
  - Styret vedtok å sørge for gjennomgang av alle leiligheter og sette opp nye røykvarslere der det trengtes. Brannslukkingsapparater ble kontrollert og nye ble innkjøpt der det var nødvendig. Alle brannslukkingsapparat med unntak av to trengte utskifting.
  - Høstdugnad 9 oktober. Utemøblene er i dårlig forfatning, men vi ser om de holder en sesong til. To nye benker ble innkjøpt. Sameiet gjennomfører også dugnad hver vår.
  - Styret har lenge prøvd å få til løsning med Miele for å få oppgradert betalingssystemet i vaskeriet.
  - To trær mot Vibes gate 12 ble beskåret sommer 2023. Ett av trærne hadde greiner som slo på vinduer i oppgang C.
  - Vi har hatt flere mindre lekkasjer fra taket. Taket ble i 2023 utbedret flere steder. Vi kommer til å ha årlige sjekk og vedlikehold.
  - Små fugler hadde kommet inn på loftsbod hvor det ble oppbevart juicekartonger. VI ble påminnet om å ikke ha noen næringsmidler i loft og kjeller på grunn av fare for skadedyr. En måke falt ned en luftepipe og havnet i kjelleren og vi bestilte Anticimex til opprydning.
  - Styret har engasjert Christian Næss til forefallende arbeid etter avtale.
- Stort brannsikringsarbeid i kjeller, loft og oppganger er utført.
- Kontroll og utbedring av det elektriske anlegget er utført.
- Borettslaget Vibes gate 16 har klaget på bjørketreet som de hevder stenger for sol og lys, samt gir mye blader og bøss på deres eiendom. Styret har gjennomført befaring sammen med representanter for deres styre, sammen med arborist. Treet har blitt vurdert og beskåret i mars 2024 for å imøtekomme deres ønsker. De ønsker treet felt, noe vi har motsatt oss. Etter arboristens anbefaling vil treet bli undersøkt igjen i september 2024 fordi en sprekk i stammen er blitt større siden sist.
- Porten skal utbedres og sikres.

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)
  - Styret vil se på en plan for å utbedre fasader og utbedring av fellesareal.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er lavere enn budsjettert. Felleskostnader er økt med 10 % fra 01.02.2023 og 6 % øking fra 01.11.2023. Dette er en lavere økning enn budsjettert. Innkreving knyttet til TV/bredbånd er uendret i 2023.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert. Dette skyldes i hovedsak at posten drift og vedlikehold som omfatter utbedring av brannsikkerhet og generelle vedlikeholdstiltak.knyttet til brannsikringsarbeid ble mindre kostbart enn estimert.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 689 164. Dette er en negativ utvikling fra 2022.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vibesgate 14 Sameiet.

Lån
Vibesgate 14 Sameiet har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i VIBESGATE 14 SAMEIET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VIBESGATE 14 SAMEIET.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

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,

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

Penneo Dokumentnøkkel: 3BPXO-ZELTU-A V5K8-LTQEP-PLDDS-O5NY6

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3BPXO-ZEL1U-AV5K8-LTQEP-PLDD5-O5NY6

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

VIBESGATE 14 SAMEIET
ORG.NR. 983 839 975, KUNDENR. 6043

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 809 592	1 659 696	1 850 000	1 902 000
Andre inntekter	3	4 865	30 131	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 814 457**	**1 689 827**	**1 850 000**	**1 902 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-8 043	-7 661	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-90 485	-86 993	-91 500	-96 000
Konsulenthonorar	7	-3 510	-1 864	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 339 405	-56 587	-1 453 000	-203 000
Forsikringer		-261 679	-236 917	-261 000	-288 000
Kommunale avgifter	9	-376 586	-327 711	-380 000	-435 000
Energi/fyring		-23 901	-33 793	-37 000	-37 000
TV-anlegg/bredbånd		-219 237	-181 642	-194 000	-230 500
Andre driftskostnader	10	-198 283	-148 334	-177 000	-185 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 589 588**	**-1 149 961**	**-2 681 500**	**-1 562 500**
DRIFTSRESULTAT		**-775 131**	**539 866**	**-831 500**	**339 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	46 974	26 928	0	0
Finanskostnader	12	-57 345	-30 381	-53 000	-106 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-10 371**	**-3 453**	**-53 000**	**-106 000**
ÅRSRESULTAT		**-785 502**	**536 413**	**-884 500**	**233 500**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	505 802		
Fra opptjent egenkapital		-505 802	0		
Udekket tap		-279 700	0		
Reduksjon udekket tap		0	30 611		

VIBESGATE 14 SAMEIET
ORG.NR. 983 839 975, KUNDENR. 6043

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 336	4 505
Forskuddsbetalte kostnader		57 775	51 719
Driftskonto OBOS-banken		82 390	417 929
Sparekonto OBOS-banken		669 048	700 401
SUM OMLØPSMIDLER		**812 549**	**1 174 555**
SUM EIENDELER		**812 549**	**1 174 555**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	505 802
Udekket tap	13	-279 700	0
SUM EGENKAPITAL		**-279 700**	**505 802**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	968 864	534 335
SUM LANGSIKTIG GJELD		**968 864**	**534 335**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 000	30 306
Leverandørgjeld		12 398	35 322
Påløpte renter		6 408	183
Påløpte avdrag		5 973	0
Annen kortsiktig gjeld	15	68 607	68 607
SUM KORTSIKTIG GJELD		**123 386**	**134 418**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**812 549**	**1 174 555**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2024
Styret i Vibesgate 14 Sameiet
Inger Kristine Harnæs/s/ Amund Bunkholt/s/ Alise Davidsen/s/

Cathrine Moestue/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 608 496
Kabel-TV	201 096
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 809 592**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	1 425
Nettinnbetalinger	500
Nøkler	2 940
SUM ANDRE INNTEKTER	**4 865**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 043.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 510
SUM KONSULENTHONORAR	**-3 510**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-16 688
Drift/vedlikehold elektro	-2 300
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-209 223
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 109 770
Kostnader dugnader	-1 423
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 339 405**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-185 311
Feieavgift	-1 913
Renovasjonsavgift	-189 363
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-376 586**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 500
Container	-15 172
Telefon-/kontormaskiner	-12 394
Driftsmateriell	-1 187
Vaktmestertjenester	-100 478
Renhold ved firmaer	-59 883
Andre fremmede tjenester	-756
Trykksaker	-423
Porto	-120
Bank- og kortgebyr	-2 995
Velferdskostnader	-1 376
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-198 283**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 931
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 647
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	119
Kundeutbytte fra Gjensidige	26 277
SUM FINANSINNTEKTER	**46 974**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-14 558
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-42 787
SUM FINANSKOSTNADER	**-57 345**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,90 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2016	-1 400 000	
Nedbetalt tidligere	865 665	
Nedbetalt i år	534 335	
		0
OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,50 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2023	-1 010 167	
Nedbetalt i år	41 303	
		-968 864
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-968 864**

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Honorar 2020	-68 460
Fakturagebyr	-147
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-68 607**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 64662619. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2015 - 2015	Reparasjoner loftsbalkonger	
2014 - 2015	Vinduer og dører	
1990 - 2008	Installasjon av nytt brannvarslingssystem	
1990 - 2008	Utbedret soppskader i kjeller	
1990 - 2008	Rep. og nye pipehatter på tak.	

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.05.24
Selskapsnummer: 6043 **Selskapsnavn:** Vibesgate 14 Sameiet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

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

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Frida Mundal
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: f.mundal@nordvikbolig.no

8033259 6043/33 04.09.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 04.09.2024.

Boligselskap: 6043, Vibesgate 14 Sameiet
Organisasjonsnr: 983.839.975
Eier: Karin Kinnerud
Leieobjekt: 33
Seksjonsnummer: 33
Adresse: Vibes Gate 14, 0356 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:
- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 64662619.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (04.09.24)
* OBOS02-98208104160	A	920.697,-	8 år 10 md.	12		Flyt	7,65%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.182,– pr. md.
Herav:
Felleskostnader 2.783,-
TV/bredbånd 399,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	921,-	1.125,-	13.632,-	19.019,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer		Restsaldo	Kapitalkostnader
*	OBOS02-98208104160	18.077,-	237,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 19.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.08.2024

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tea Linge tlf.22 98 89 33 ev. pr. e-post: tea.linge@obos.no.

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

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

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Eierskifterelaterte tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

Protokoll fra ordinært årsmøte i Vibesgate 14 Sameiet

Møtedato: 07.05.2024
Møtetidspunkt: 19:00
Møtested: Rosenborggaten 3, Fagerborg menighetshus

Til stede: 7 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 8

stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Anda Blay.

Møtet ble åpnet av Inger Kristine Harnæs

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Inger Kristine Harnæs foreslått.
   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Anda Blay foreslått. Som protokollvitne ble

   Karin Gørel Speed foreslått.
   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Enstemmig godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Enstemmig godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 60 000.

   Vedtak: Godkjent

7. **Valg av tillitsvalgte**

A Som styreleder for 1 år, ble Inger Kristine Harnæs foreslått.
Vedtak: Valgt

B Som varamedlem for 1 år, ble …… foreslått.

Vedtak: Foreslått at de går bort i fra å ha varamedlem
Enstemmig vedtatt

Møtet ble hevet kl.:19.25 Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Inger Kristine Harnæs/s/

Fører av protokollen
Navn: Anda Blay/s/

Protokollvitne:
Navn: Karin Gørel Speed/s/

Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Inger Kristine Harnæs	Vibes Gate 14	2024 - 2025
Styremedlem	Amund Bunkholt	Vibes Gate 14	2023 - 2025
Styremedlem	Alise Davidsen	Vibes Gate 14	2023 - 2025
Styremedlem	Cathrine Moestue	Vibes Gate 14	2023 - 2025

SAMEIEKONTRAKT, VIBESGT 14

Sameierne i Vibesgate 14, Gnr. 214, bnr. 415 i Oslo, har ved sine underskrifter på særskilte vedtagelseserklæringer, vedtatt å endre sameiekontrakten av 16/7-73. Nedenstående bestemmelser utgjør fra dags dato sameiets vedtekter.
Vedtatt sameiermøte 25.04.91.
Vedtektene til vurdering ekstraordinært sameiermøte 1. oktober 2001. Ingen endringer vedtatt.
Vedtak sameiermøte 24. april 2003, endring av § 16., 2. ledd.

V E D T E K T E R

I. Om sameiet.

1.
Eiendommen Vibes gate 14 skal være et sameie bestående av 42 sameieparter, tilsvarende 1.017 andeler. Sameiepartene benevnes med seksjonsnummere, tildelt av Oslo Byskriverembete. Eieren av en seksjon har eksklusiv bruksrett til den bruksenheten som seksjonsnummeret tilsvarer, samt bruksrett til de til bruksenheten hørende boder i kjeller og loft.

2.
Eierandelenes størrelse, seksjonsnumrene, og bruksenhetenes beliggenhet fremgår av tinglyst "begjæring om tildeling av seksjonsnumre". Begjæringen er å anse som del av denne kontrakt.

3.
Sameierne er forpliktet til å delta i eiendommens finansiering og drift, hver med en andel svarende til sin sameiebrøk.

4.
Skal det foretas bygningsmessige endringer i lokalene, må bygningsmyndighetenes tillatelse foreligge, og sameiestyrets samtykke innhentes før arbeidet igangsettes.
Skal lokalene tas i bruk til annet enn det som er oppgitt ved overtagelsen av sameieparten, skal styrets samtykke innhentes på forhånd.
Styrets samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

5.
Sameierne har det innvendige vedlikehold av det lokalet de disponerer. Det innvendige vedlikehold må til enhver tid være slik at lokalet er i god og forsvarlig stand.

6.
Det skal utarbeides ordensregler samt regler for bruk og vedlikehold av fellesareal og fellesrom.

7.
Den daglige drift av eiendommen skal forestås av et styre valgt på fellesmøte, jfr. pkt. 16.

8.
Sameiets inntekter fremkommer ved at det på hvert lokale utlignes et fast beløp pr. måned som betales forskuddsvis. Det månedlige beløp skal fastsettes på følgende måte:

Samtlige fellesutgifter utlignes på lokalet på samme måte som vanlig husleie fastsettes. Ved fastsettelsen skal det kun tas hensyn til eiendommens drift og vedlikehold, og lokalenes størrelse og plassering.
Offentlige reguleringer skal ikke ha innflytelse på denne fastsettelsen.
Med fellesutgifter menes samtlige utgifter vedrørende driften, herunder skatter og offentlige avgifter, forsikringer, vedlikeholdsutgifter, administrasjonsutgifter og lignende, samt utgifter til renter og avdrag på pantelån som hviler på hele eiendommen.

Påkostninger på de deler av eiendommen som gjener til felles bruk, skal finansieres ved innbetaling etter sameiebrøk.

Sameiet kan legge opp fond.

9.
Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering med minst 14 - fjorten dagers varsel. Samtykke til utleie kan ikke nektes uten saklig grunn.

10.
Medfører en sameiers bruk av lokalene eller påkostninger i det enkelte lokale at driftsutgiftene for eiendommen stiger, f.eks. ved at bergningsgrunnlaget for skatter, avgifter eller assuranse øker, eller at det påløper ekstra vedlikeholdsutgifter eller lignende, skal vedkommende sameier refundere sameiet de økende utgifter.
Vedtak om dette treffes av sameiemøtet.

11.
En sameier kan fritt overdra sin part sammen med den virksomhet som er drevet i lokalet. Ved salg og utleie av seksjoner plikter sameier å informere styret om navnet på ny eier eller leietaker, og hvordan styret kan henvende seg til sameieren.

12.
Ingen sameier har adgang til å kreve innløsning av sin andel eller oppløsnng av sameiet. En sameier kan heller ikke alene kreve utløsning av en annen sameier, jfr. pkt. 13.

13.
Misligholder en sameier sin plikt til å betale de ytelser som sameiet utligner på den enkelte sameier, eller på annen måte vesentlig misligholder sameieavtalen, kan vedkommende sameier med minst 3-tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen. Sameiet har panterett for inntil kr. 50.000,- - femtitusen - i hver seksjon for mulig udekkede forpliktelser overfor sameiet.
Styret skal vike prioritet for pantelån som sameieren selv vil ta opp, inntil 4/5-parter av seksjonens verdi til enhver tid.
I tilfelle det oppstår uenighet om hva seksjonens verdi er, fastsettes denne ved verditakst avholdt av skjønnsmann som er medlem av Norsk Takstmannsforening eller godkjent av Forsikringsrådet.
Styret kan for et år av gangen etter avholdt takst fastsette normal verdi for sameiets seksjoner.

II. Om sameiets forvaltning.

14.
Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, velger sameierne på sameiermøte et styre på tre medlemmer med en varamann. Formannen velges ved særskilt valg. Styremedlem tjenestegjør i ett år. Styret er beslutningsdyktig når to medlemmer eller varamann er til stede. Styret skal føre møtebok over sine forhandlinger. Styret representerer sameiet utad i alle saker.

15.
Sameiet forpliktes ved underskrift av det samlede styre.

16.
Det skal hvert år innen utgangen av april måned avholdes et fellesmøte av sameierne. Det innkalles av styrets formann eller forretningsføreren med minst 14 dagers varsel, og på en måte som kan ettervises.
Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes opptatt. Sakene skal nevnes i innkallelsen. På sameiemøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.
Sameiere som ikke kan møte, kan avgi stemme ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn to andre sameiere.

17.
Sameiemøtet skal behandle:

a) Styrets årsmelding og regnskap.
b) Godkjenning av regnskapet.
c) Ansvarsfrihet for styret.
d) Anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
e) Beslutte igangsettelse av vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold.
f) Vedta iverksettelse av påkostninger på eiendommen.
g) Valg av formann, styremedlemmer og varamann.
h) Valg av revisor og fastsettelse av hans godtgjørelse.
i) Saker som styret ønsker behandlet eller som en sameier i rett tid har forlangt ført på dagsorden.

Vedtak under pkt. e og f, krever 2/3 flertall. Det kan ikke treffes vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallelsen.

18.
Ekstraordinært sameiemøte skal innkalles når styret finner det nødvendig eller når det forlanges av minst en tiendepart av sameierne. Det innkalles med samme varsel som et ordinært sameiemøte. På ekstraordinært sameiemøte kan det bare treffes vedtak i de saker som er nevnt i innkallelsen.

III. Om utfyllende bestemmelser og endringer av kontrakten.

19.
De fravikelige bestemmelser i lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 slår tilbake for bestemmelsene i denne kontrakt.

20.
Sameiernes forhold til sameiet som leieboere i sameiets eiendom, skal reguleres av husleielovens bestemmelser for så vidt lov om eierseksjoner og denne kontrakt ikke bestemmer noe annet. Sameierne vedtar at betaling av de månedlige beløp etter pkt. 8 er å betrakte som betaling av husleie i forhold til tvangsfullbyrdelseslovens § 3 pkt. 9, jfr. §§ 2,3,4.

21.
Skulle det oppstå uenighet om hvorledes reglene om sameiets forvaltning skal praktiseres, skal så vidt lov om eierseksjoner ikke bestemme noe annet, aksjelovens regler anvendes så langt det passer.

22.
Følgende bestemmelser kan bare forandres ved enstemmig vedtak av sameierne:

Avsnitt I, unntatt pkt. 13, 2. ledd.
Avsnitt II, pkt. 17 e og f.
Avsnitt III.

Følgende bestemmelser kan forandres med vedtak på sameiemøtet med 2/3 flertall av de fremmøtte sameiere:

Avsnitt I, pkt. 13, 2.ledd.
Avsnitt II, unntatt pkt. 17 e og f.

23.
De ordensregler og regler for bruk og vedlikehold av fellesareal og fellesrom ble fastsatt på årsmøtet 1991. Disse gjelder inntil senere vedtak om endringer.

24.
Sameiere som før sin inntreden som sameiere var leieboere i eiendommen, beholder de rettigheter de var tillagt i sin leiekontrakt.

25.
Bestemmelsene i denne kontrakt skal så langt det lar seg gjøre tinglyses som hefte på eiendommen. Bestemmelsene i denne sameiekontrakt er, ved underskrift på særskilte vedtagelseserklæringer, vedtatt av samtlige sameiere i eiendommen.

Oslo, den 13.05.1991

I STYRET FOR SAMEIET VIBES GATE 14

Ann Kristin Helgeland /s/ Oddbjørn Ure /s/ Kari Hornmoen /s/
formann styremedlem styremedlem

Harald Astrup /s/
varamann

HUSORDENSREGLER, VIBESGT 14

1.
Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leilighetene.
En lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt miljø.

2.
Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas av påfølgende generalforsamling.

3.
Bil og motorsykkelkjøring er ikke tillatt på gårdsplassen.
Sykler og motorsykler parkeres i indre bakgård.

4.
Kun husholdningsavfall skal kastes i søppelkassene, og bør være innpakket i egnet emballasje. Avfall skal aldri settes i trappeoppgangen.
Papir kastes i papirkassene.

5.
Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.

6.
Dyr om er til ulempe for andre beboere, må ikke holdes i leilighetene.
Lufting av hund og katt bør fortrinnsvis skje under oppsyn. Dyreekskrementer må omgående fjernes.
Dyreeiere må sørge for at respektive dyr aldri oppholder seg i oppgangene og gården uten tilsyn.
Vis hensyn, husk at mange mennesker er allergiske overfor dyr eller av andre grunner ikke kan omgåes dem.

7.
Musikk og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller naboene.

8.
Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene.
Leilighetene må ikke brukes slik at naboer sjeneres.
Beboerne plikter også å holde fasadene i ordentlig stand så ikke gården forringes. For eksempel skifte knuste ruter og ikke tilsøle gården med maling eller lignende.
Fra klokken 23.00 til klokken 06.00 må beboerne vise særlig hensyn, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på stereoanlegg og elektriske maskiner som vaskemaskin, sentrifuger eller lignende.
Vaskekjeller (maskiner og tørketrommel) skal ikke benyttes mellom kr. 22.00 og 08.00.
Bruk vaskelisten og respekter andres tid.
Fjern tørt tøy raskt fra tørkerom.

9.
Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangene er det ikke adgang til å ha sykler eller andre gjenstander stående i gangene.
Sykler skal plasseres i bakgården.

10.
Beboerne plikter å holde inngangsdørene og porten lukket og låst til enhver tid. Beboerne plikter å verne om blomster, plener, busker, trær og andre ytre anlegg.

11.
Loftet må ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander utenfor bodene. Lyset må slukkes når en forlater loftet. På loft må man ikke henge opp tøy som er så vått at det drypper av det.

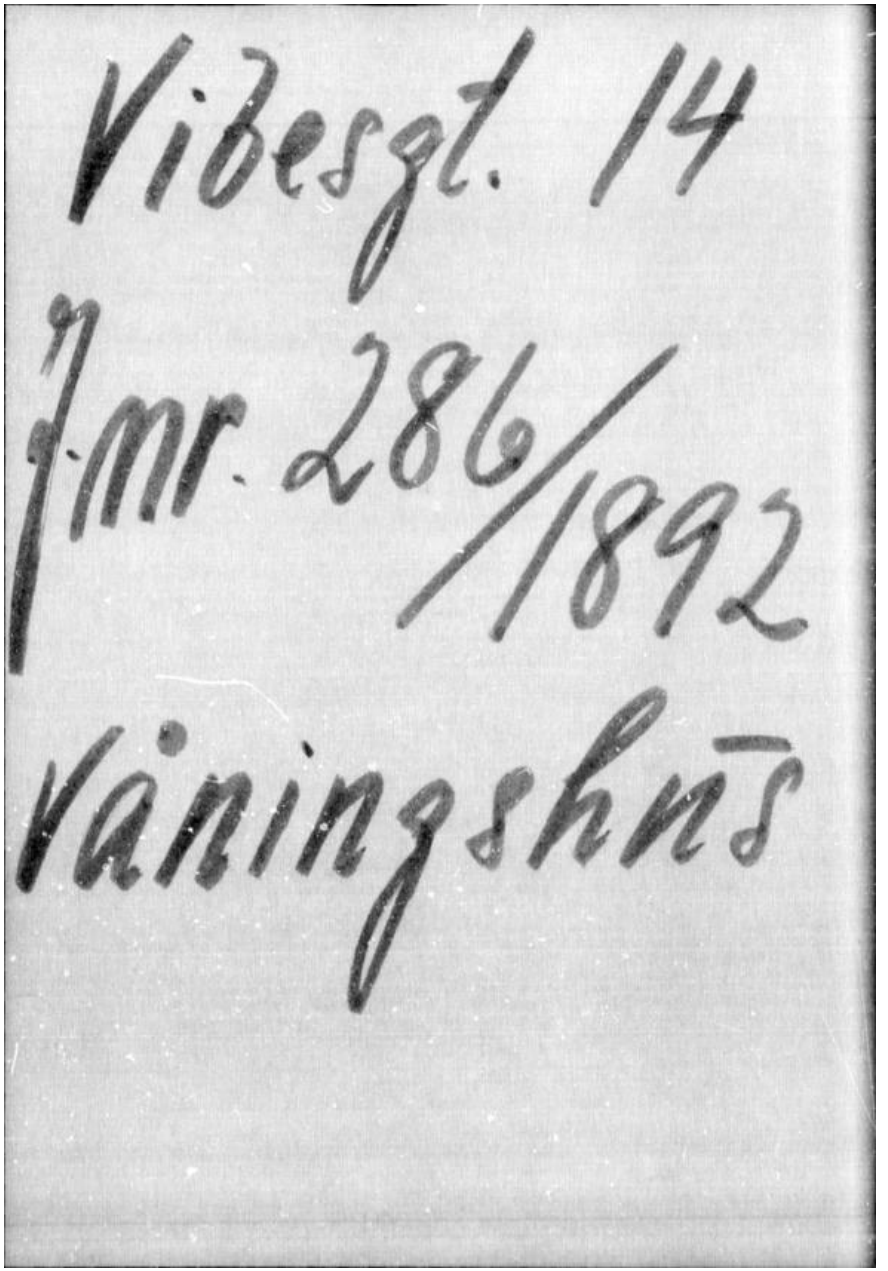
12.
Kjellerlokalene må heller ikke brukes til oppbevaring av gjenstander utenfor bodene.
Også her skal lyset slukkes når en forlater lokalet.
Nedgangsdører til kjeller skal alltid være låst.

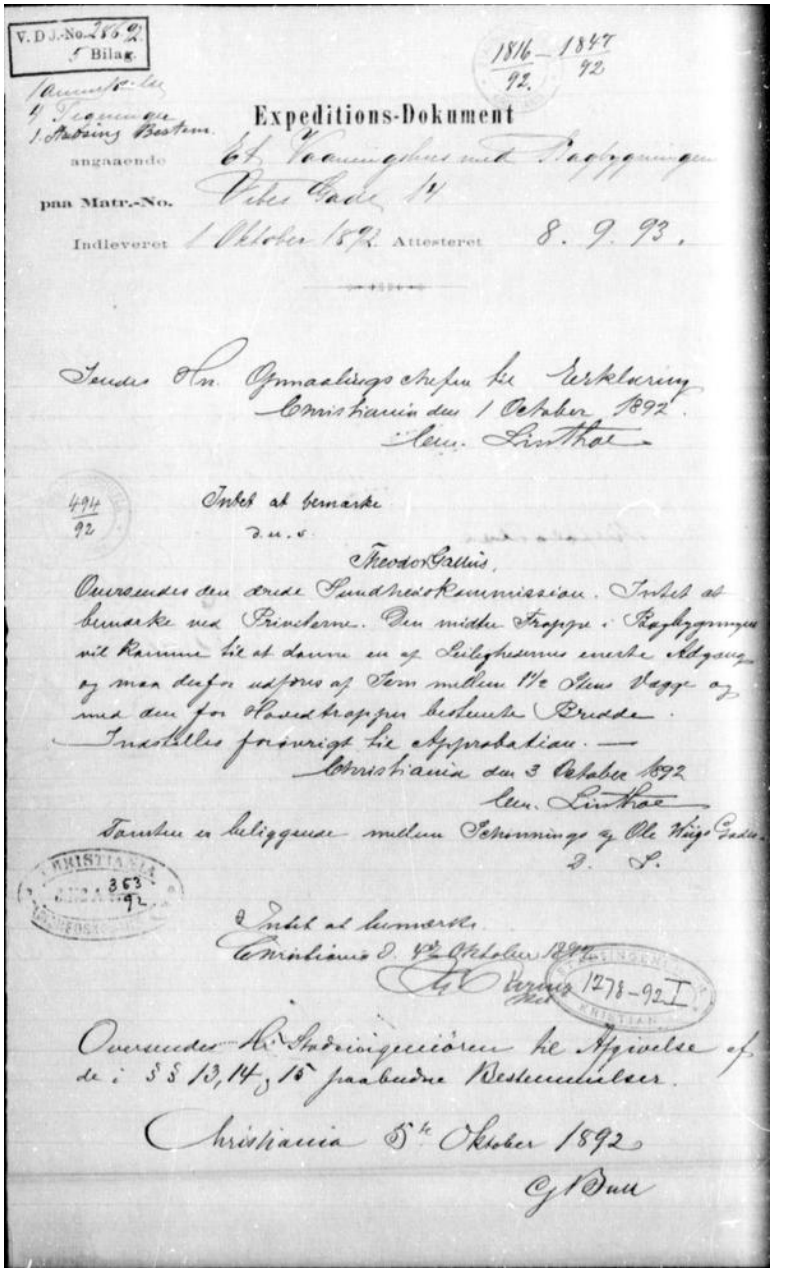
13.
Oppbevaring av gjenstander i fellesarealer som loft, kjeller eller gårdsplass er bare tillatt etter avtale med styret, og forutsetter at effektene plasseres slik at det skjemmer minst mulig.
Gjenstander som blir stående utenfor i en uke kan bli bortkjørt og kastet for eiers regning.
Sykler er unntatt fra denne regel.

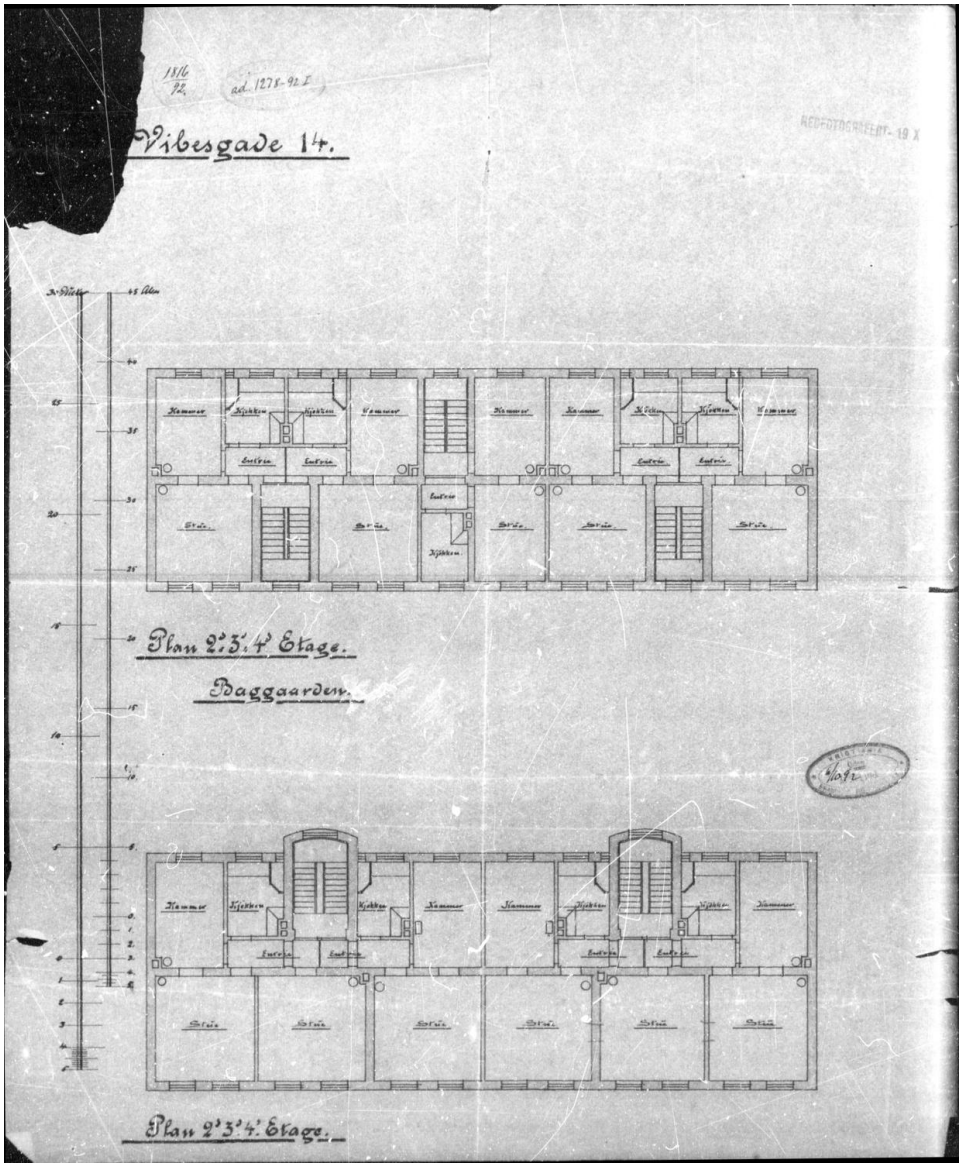
14.
Hvis leiligheten leies ut, skal styret informeres skriftlig om leietakers navn, mailadresse og telefonnummer. Oppgi også egen adresse pluss telefonnummer hvor sameier kan nås.

15.
Ringeklokker og postkasser skal ha likedan skilting montert innen en måned etter innflytning.

16.
Overnevnte ordensregler gjelder for sameiere og leieboere.


Vibesgt. 14
J.nr. 286/1892
Vaningshus


V. D. J. No. 286/92
1 Bilag
1816–1847
92
Expeditions-Dokument
angaaende
paa Matr.-No.
Indleveret 1 Oktober 1892 Attesteret 8. 9. 93.
Indbd. til bemærkede
Theodor Sellæs.
Indbd. til bemærkede
Christiania d. 3 Oktober 1892
Indbd. til bemærkede
Christiania d. 4 Oktober 1892
Overensstemmer
Christiania 5te Oktober 1892


18/6 92.
ad. 1278-92 E
Vibesgade 14.
Plan 2'3'4' Etage.
Baggaarden.
Plan 2'3'4' Etage.

Vibesgt. 14

J.nr. 1094/1936

Innredn. W.C.

ANMELDELSE. 1 N.D.

2 bl. tegninger.

BYGNINGSCHEFEN J.nr. 1094/36 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. vannklosetter samt div. grands.

på matr.nr. 14 Vibes gate

Innlevert 28.mai 1936. Attestert

Ferdig attestert 14.6.1937

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 29-5-1936.

GM/VW.

Ad: 14 Vibesgate, jnr. 1098/36.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

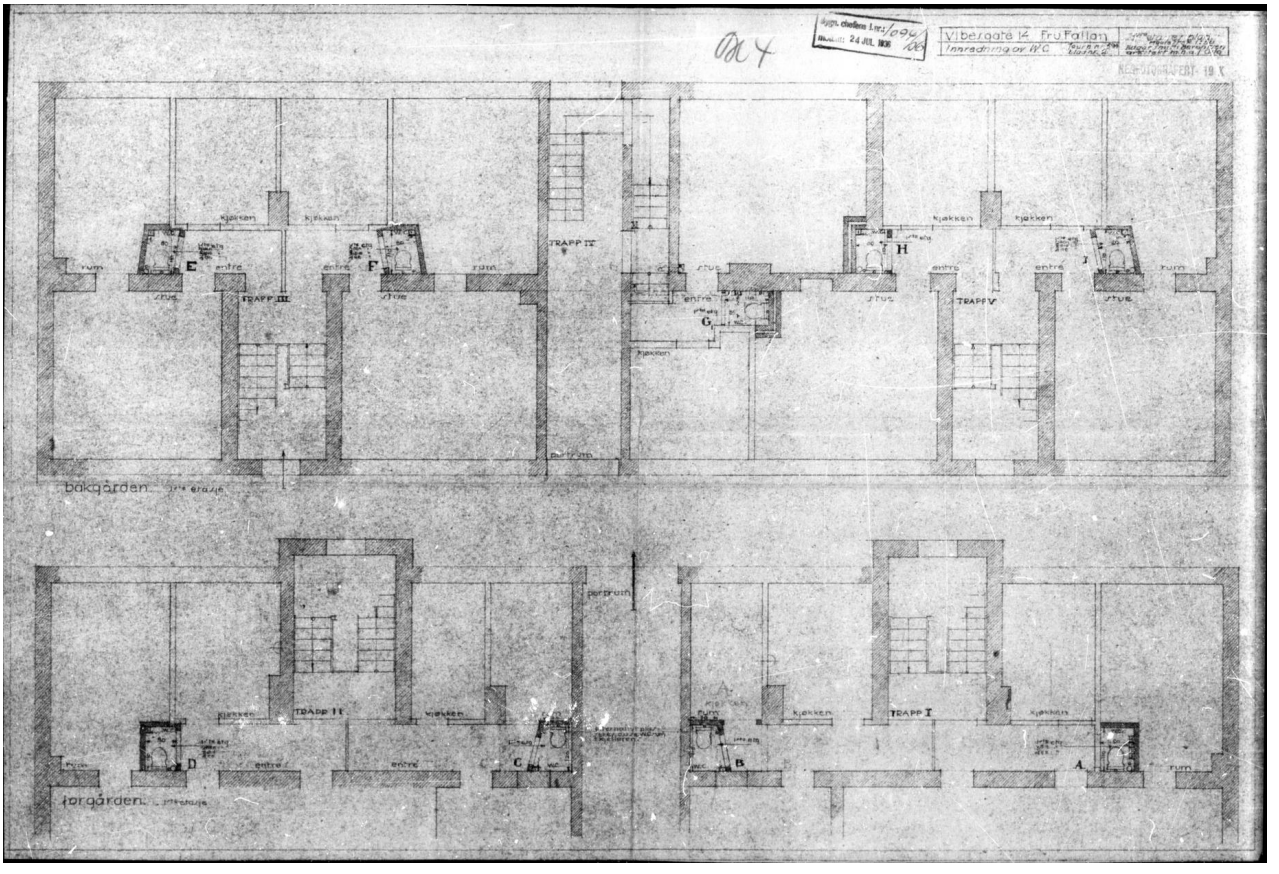
Anmeldelsen anbefales i henhold til regler for innredning av W.C. rum med undtagelse for § 7.

Oslo helseråd den 4. juni 1936.

Efter bemyndigelse

Byggn. chef... mott 5 - JUN 1936

M.d.t.l. innstilling
Oslo 7/6 36.


Vibergate 14 Fru Fallan
Innredning av W.C.
bakgården
portrum
TRAPP I
TRAPP II
TRAPP III
TRAPP IV
TRAPP V
kjøkken
entre
rom
stue
A
B
C
D
E
F
G
H
I
J

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 28.09.2015

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200906740-17 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: May Holm | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VIBES GATE 14	Eiendom:	214/415/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Vibesgate 14 v/ OBOS Eiendomsforvaltning	Adresse:	P.b. 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Balkongteam AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - VIBES GATE 14

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

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

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

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.oslo.kommune.no/pbe

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

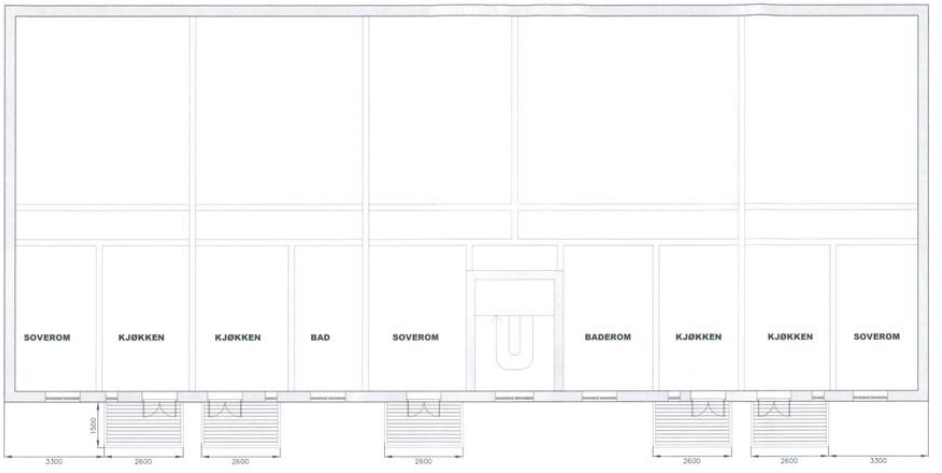
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.09.2015 av:

May Holm - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Vibesgate 14 v/ OBOS Eiendomsforvaltning, P.b. 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO





Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign
B	Balkongkolonne er plassert midt på bygget	02.09.10	
A	Balkongene er redusert i bredden og tilpasset fasaden	26.05.09	

Prosjekt	VIBESGATE 14 - (BAKGÅRD)
Tegning	NY SITUASJON - PLAN - 2-4 ETG

Orginaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon
13.01.2009	RRI - KR	B-team FG	1:100	B
Dato/Sign	Dato/Sign	Dato/Sign		

Tegningsnr: B901-04

Prosjektnivå: Byggesøknadstegninger

Godkjent for ansvarsrett

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PIPE EKSPERTEN AS
Postboks 2089
1760 HALDEN

Dato: 29.11.2019

Deres ref.: FRODE KIELLAND | Vår ref.: 201917660-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Razegheh Alavi | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VIBES GATE 14 A-E	Eiendom:	214/415/0/0
Tiltakshaver:	VIBESGATE 14 SAMEIET	Adresse:	Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	PIPE EKSPERTEN AS	Adresse:	Postboks 2089, 1760 HALDEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest
Vibes gate 14 A-E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av skorsteiner, mottatt 27.11.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende flyfoto er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201917660			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Foto	-	-	1/5

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider.

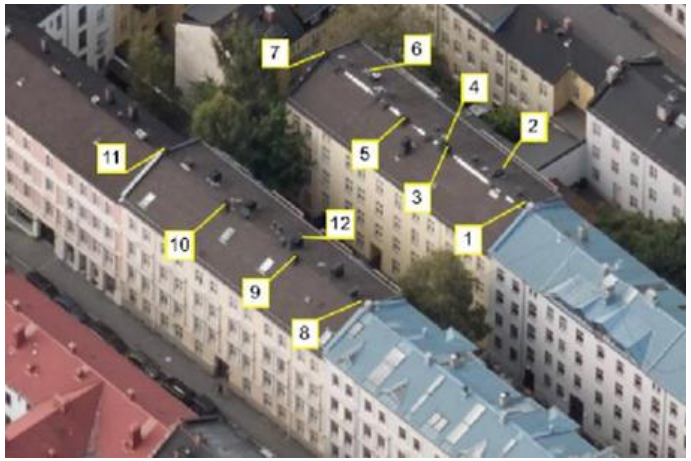
www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Razegheh Alavi - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
VIBESGATE 14 SAMEIET, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO, chr.naess@icloud.com


7
6
4
2
11
5
3
12
1
10
9
8

Oslo

S-2255

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

Opphevet helt eller delvis av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

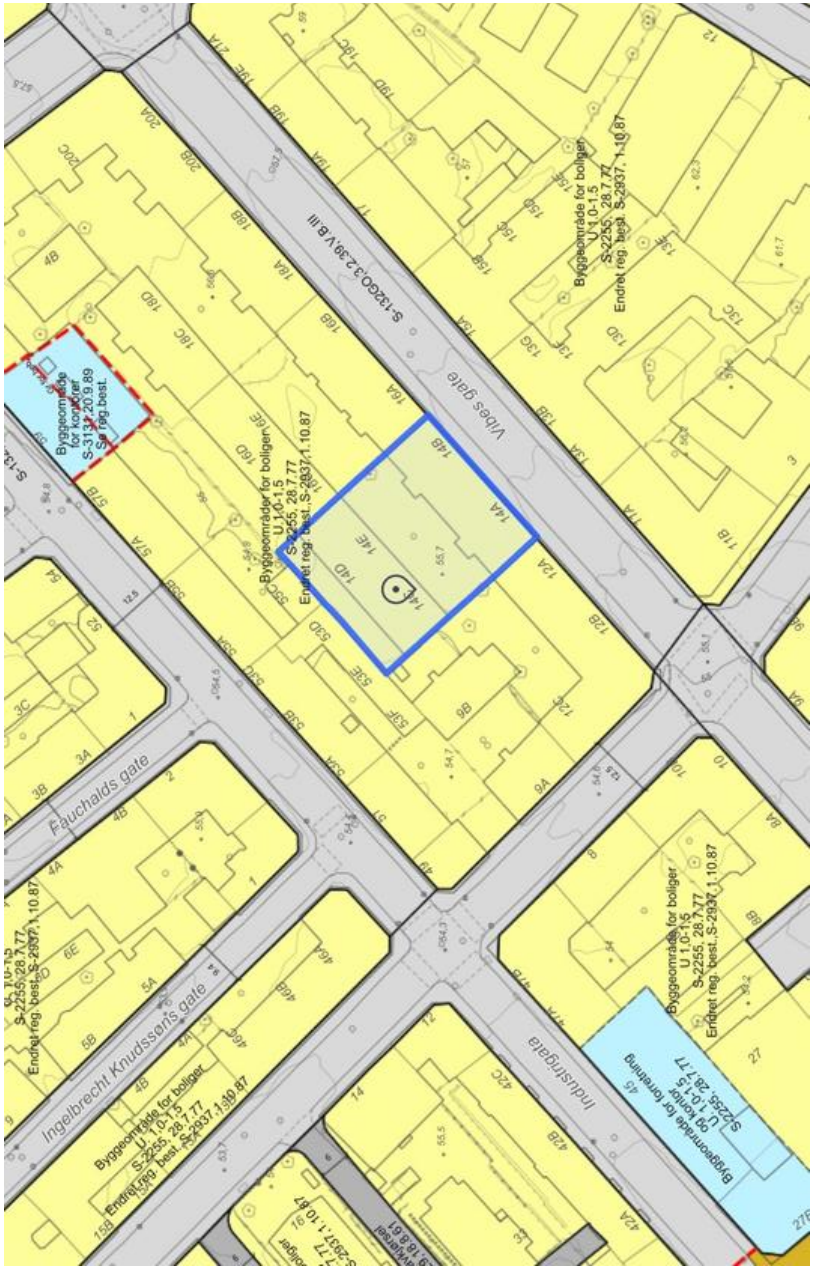
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

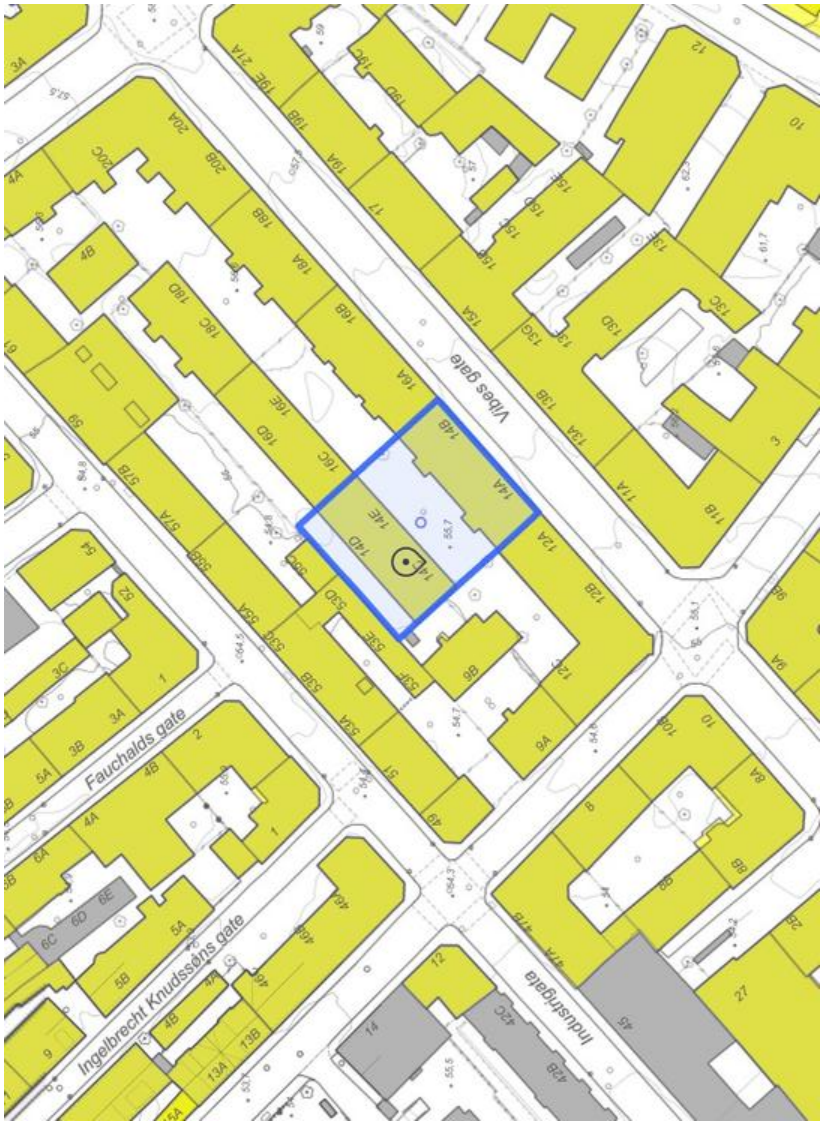
Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer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

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

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

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


Vibes gate
Fauchalds gate
Ingelbrecht Knudssens gate
Industrigata
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-3137, 20.9.89
Se reg. best.
Byggeområde for kontor
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77


Vibes gate
Fauchalds gate
Ingelbrecht Knudssons gate
Industrigata

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/FRIDA MUNDAL
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0645/24
Vår referanse: 3574801/24836325
Bestilling: C3 2024-09-05 (6) 121

Dato
05.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
511690	105	9.3.1984	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	214	415	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/511690/105
Uthentet 2024-09-05 12:49

H

DAGBOKFØRT

Advokatfirmaet
Haavind, Raadim, Sandborg, Gjesdahl & Co.

Til Oslo byskriverembeter
postboks 8133 Dep
OSLO 1

09.MRS.84 011690

BEGJÆRING OM TILDELING AV SEKSJONSNUMMER (SNR.) SIDE NR: 1

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Undertegnede sameiere i	gnr	bnr	fnr
Vibesgt 14	214	415	---

erklærer – at vi har tinglyste rettigheter i eiendommen som tilfredsstiller kravene i § 33 i lov av 4. mars 1983 nr. 7 om eierseksjoner

– at eiendommen er fullseksjonert og oppdelt i så mange eierseksjoner som det er bruksenheter

begjærer seksjonsnummer påført seksjonenes grunnboksblad i henhold til 13.3 annet ledd i forskrifter av 19. oktober 1979 til delingsloven, jfr. § 8 i eierseksjonsloven, med nedenstående fordeling

Snr.	Formål[1]	Sameiebrøk	Tidligere betegnelse	Hjemmelshaver (navn og fødselsnummer)
1		35/880	leil. nr. 1	Eivind Solberg 300659 [redacted]
2		20/880	2	Bodil Forsland 021253 [redacted]
3		20/880	3	Bjørn Arild Hertzberg [redacted]
4		35/880	4	Atle Ørbeck Svendsen 181154 [redacted]
5		35/880	5	Fridthjof Nilsens dødsbo
6		28/880	6	Kirsten Follinglo 250746 [redacted]
7		28/880	7	Arne Øslebø 090744 [redacted]
8		35/880	8	Fridthjof Nilsens dødsbo
9		35/880	9	" " "
10		28/880	10	" " "
11		28/880	11	Wenche Smedsrud Hansen 300754 [redacted] Jan Ivar Hansen 280854 [redacted]
12		35/880	12	Fridthjof Nilsens dødsbo
13		35/880	13	Ingebrigt Steen Jensen 090555 [redacted]
14		28/880	14	Fridthjof Nilsens dødsbo
X 15		28/880	15	" " "
16		35/880	16	F.E. Dahl & Co.
X 17		20/880	17	Eli M. Enger 260151 [redacted]

[1] Enkeltseksjon / terrasseseksjon

(FORTSETTES PÅ NESTE SIDE)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/511690/105
Uthentet 2024-09-05 12:49

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/511690/105
Uthentet 2024-09-05 12:49

BEGJÆRING OM TILDELING AV SEKSJONSNUMMER (SNR.) SIDE NR: 2

VIBESGT 14 | gnr 214 | bnr 415 | fnr ----

Snr.	Formål[1)]	Sameiebrøk	Tidligere betegnelse	Hjemmelshaver (navn og fødselsnummer)
18	B	20/880	leil. nr. 18	Fridthjof Nilsens dødsbo
19	B	15/880	19	Bjørn K. Sundsten 251252 [redacted]
20	B	20/880	20	B. Gustav Rasmussen 030352 [redacted]
21	B	20/880	21	Fridthjof Nilsens dødsbo
22	B	20/880	22	Inger Liv Pedersen 300153 [redacted] Johnny Andersen 220252 [redacted]
23	B	20/880	23	Fridthjof Nilsens dødsbo
24	B	19/880	24	Ove Eli 081244 [redacted]
25	B	20/880	25	Fridthjof Nilsens dødsbo
26	B	20/880	26	Rolf Wilhelm Hansteen 220659 [redacted]
27	B	20/880	27	Nils-Ivar Larsen 260460 [redacted]
28	B	20/880	28	Fridthjof Nilsens dødsbo
29	B	19/880	29	" " "
30	B	20/880	30	Willy Skoglund 210943 [redacted]
31	B	20/880	31	Wenche Bergli [redacted]
32	B	20/880	32	Storm Hagen 160926 [redacted]
33	B	20/880	33	Rolv Gisle Ranheimsæter 221051 [redacted]
34	B	19/880	34	Fridthjof Nilsens dødsbo
35	B	20/880	35	" " "
36	B	20/880	36	Bjørn Hagen 060545
--	----	880/880	----	----------

Hjemmelshavernes underskrifter

For sameierne i Vibes gate 14, i h.t. fullmaktsbrev, og på vegne av h.r.advokat Jan Brækhus

Riktig fotokopi bekreftes

Jørgen Klaveness

Oslo, 8/3-84

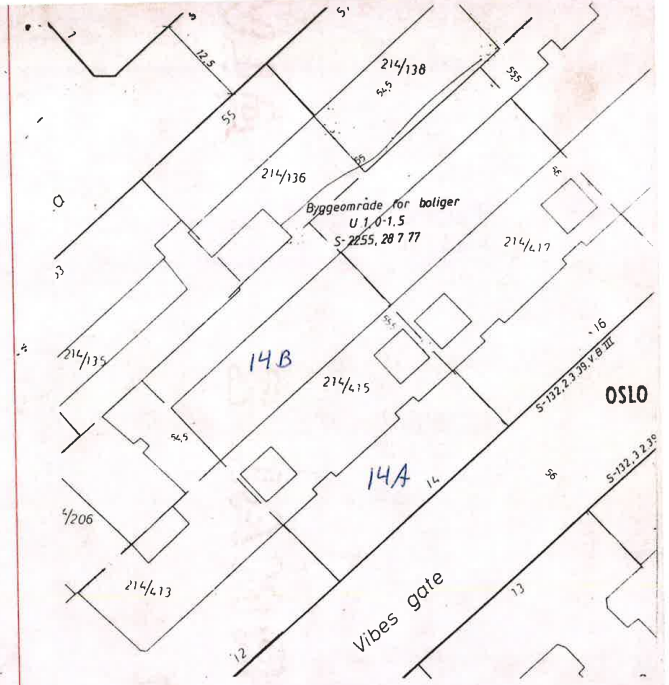
Jørgen Klaveness

Innsender/Returadresse: Advokatfirmaet Brækhus, Raadim, Sandborg m.fl. Tordenskjoldsgt 6 Oslo 1 209770

27.04.83

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/511690/105
Uthentet 2024-09-05 12:49

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/511690/105
Uthentet 2024-09-05 12:49

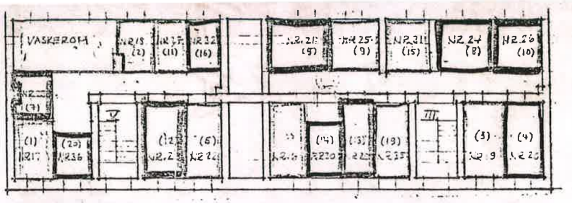


Vedlegg til begjæring om tildeling av seksjonsnr. side 1.
Gnr. 214 Bnr. 415 i Oslo.
Situasjonsplan.

Riktig fotokopi bekreftes:
Oslo, den 19. januar 1984

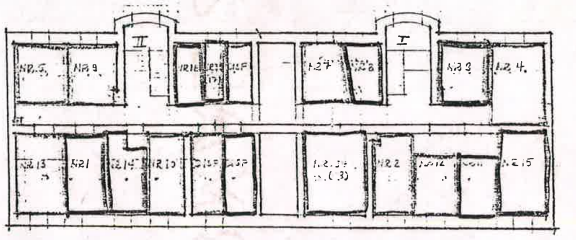
JØRGEN KLAVENESS
Advokatfullmektig

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/511690/105
Uthentet 2024-09-05 12:49



B

Vibes gt 14
Plan av kjelleretasjene



A

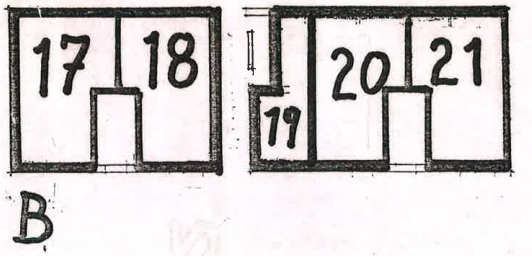
Vedlegg til begjæring om tildeling av seksjonsnr. side 2.
Gnr. 214 Bnr. 415 i Oslo.
Plantegning av kjelleretasjene.

Riktig fotokopi bekreftes:
Oslo, den 19. januar 1984

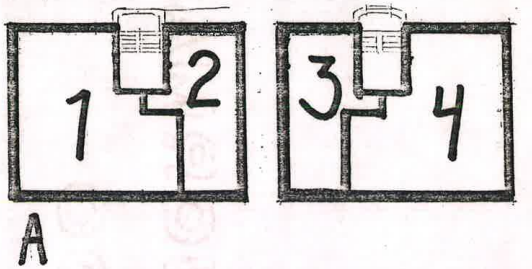
JØRGEN KLAVENESS
Advokatfullmektig

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/511690/105
Uthentet 2024-09-05 12:49

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/511690/105
Uthentet 2024-09-05 12:49



Vibes gt 14
Plan av 1.-etasjene



Vedlegg til begjæring om tildeling av seksjonsnr. side 3.
Gnr. 214 Bnr. 415 i Oslo.
Plantegning av 1. etasje, med seksjonsinndeling og seksjonsnummerering.
Riktig fotokopi bekreftes:
Oslo, den 19. januar 1984

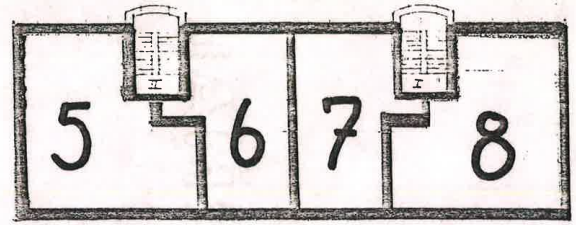
JØRGEN KLAVENESS
Advokatfullmektig

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/511690/105
Uthentet 2024-09-05 12:49



B

Vibes gt 14
Plan av 2.-etasjene



A

Vedlegg til begjæring om tildeling av seksjonsnr. side 4.

Gnr. 214 Bnr. 415 i Oslo.

Plantegning av 2. etasje, med seksjonsinndeling og seksjonsnummerering.

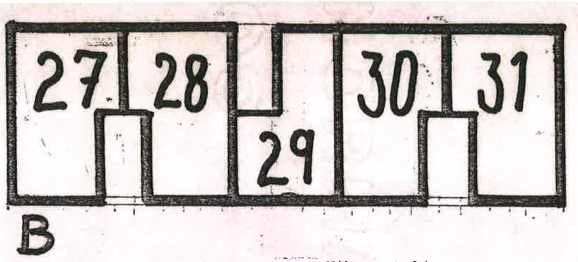
Riktig fotokopi bekreftes:

Oslo, den 19. januar 1984

JØRGEN KLAVENESS
Advokatfullmektig

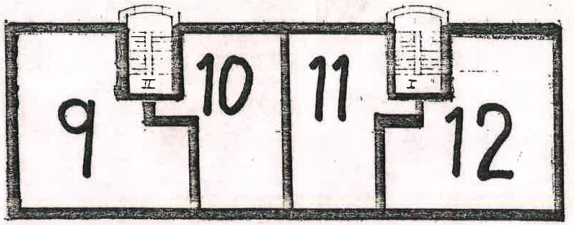
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/511690/105
Uthentet 2024-09-05 12:49

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/511690/105
Uthentet 2024-09-05 12:49



B

Vibes gt 14
Plan av 3.-etasjene



A

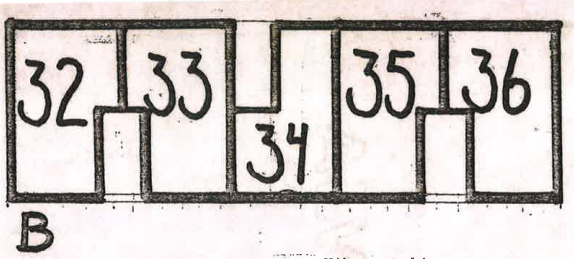
Vedlegg til begjæring om tildeling av seksjonsnr. side 5
Gnr. 214 Bnr. 415 i Oslo.
Plantegning av 3. etasje, med seksjonsinndeling og seksjonsnummerering.
Oslo, den 19. januar 1984

Riktig fotokopi bekreftes:

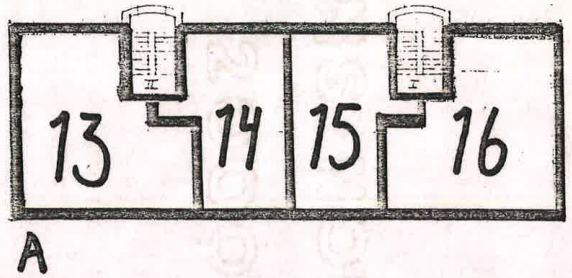
JØRGEN KLAVENESS
Advokatfullm[illegible]g

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/511690/105
Uthentet 2024-09-05 12:49

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/511690/105
Uthentet 2024-09-05 12:49



Vibes gt 14
Plan av 4.-etasjene



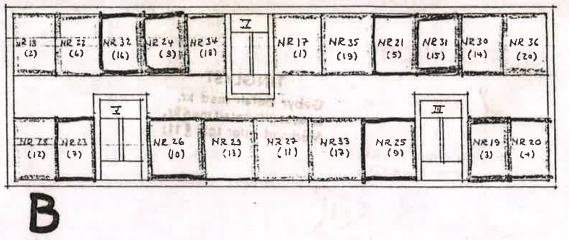
Vedlegg til begjæring om tildeling av seksjonsnr. side 6

Gnr. 214 Bnr. 415 i Oslo.
Plantegning av 4. etasje, med seksjonsinndeling og seksjonsnummerering.

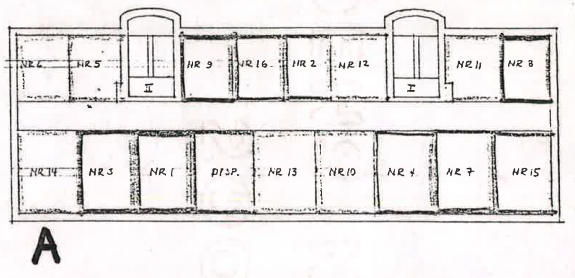
Oslo, den 19. januar 1984

J. Klaveness
JØRGEN KLAVENESS
Advokatfullmektig

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/511690/105
Uthentet 2024-09-05 12:49



Vibes gt 14
Plan av loftsetasjene



Vedlegg til begjæring om tildeling av seksjonsnr. side 7.

Gnr. 214 Bnr. 415 i Oslo.
Plantegning av loftsetasjene.

Oslo, den 19. januar 1984

Riktig fotokopi bekreftes:
J. Klaveness
JØRGEN KLAVENESS
Advokatfullmektig

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/511690/105
Uthentet 2024-09-05 12:49

DAGBOKFØRT

09.MAR.84 011690

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMBADE

TINGLYST
Gebyr betalt med kr.
Dok.avgift betalt med kr.
Merknad etter tgl. § 11:

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/SINDRE T. JONASSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0534/23
Vår referanse: 3279222/22262646
Bestilling: C3 2023-08-31 (6) 120

Dato
31.08.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
91662	105	27.12.1989	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL RESEK/TILLEGGSSEK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	214	415	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Riktig kopi bekreftes
JAN-PETTER HAUGEN
Statsautorisert eiendomsmegler

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

tilleggsoppdeling

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Jan-Petter Haugen A/S	Bygdøy Alle 64 0265 OSLO 2	44 81 10

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	214	415	----	Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn: 36 Sameiere — Fødselsnummer:

DAGBOKFØRT
27. DEC. 89
BYSKRIVEREN I OSLO

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfylleise av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføreise hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	35		21	B	20		41	B	29	
2	B	20		22	B	20		42	B	34	
3	B	20		23	B	20		43	–	–	
4	B	35		24	B	19		44	–	–	
5	B	35		25	B	20		45			
6	B	28		26	B	20		46			
7	B	28		27	B	20		47			
8	B	35		28	B	20		48			
9	B	35		29	B	19		49			
10	B	28		30	B	20		50			
11	B	28		31	B	20		51			
12	B	35		32	B	20		52			
13	B	35		33	B	20		53			
14	B	28		34	B	19		54			
15	B	28		35	B	20		55			
16	B	35		36	B	20		56			
17	B	20		37	B	23		57			
18	B	20		38	B	16		58			
19	B	15		39	B	18		59			
20	B	20		40	B	20		60			
Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner		1020	

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: VIBES gt. 14 A og B i Oslo.

7. Supplerende tekst Tilleggsoppdelingen gjelder 6 nye loftsleiligheter.
Begjæringene erstatter begjæring tingl. 9.3.84

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
2.10.1989	I.h.h.t fullmakter Jan Olav Sagedal — Eli M.Enger — Jan-Petter Haugen JAN-PETTER HAUGEN Statsautorisert eiendomsmegler
Sted: Oslo	

Tinglysingsstempel

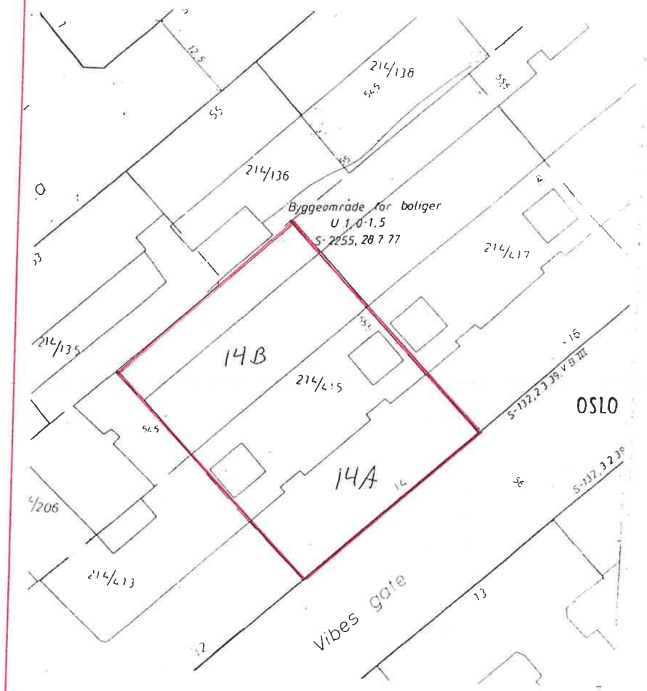
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/91662/105
Uthentet 2023-09-01 10:34

Jan-Petter Haugen

GNR. 214 BNR. 415 i Oslo. VIBES GT. 14 A og B

Riktig kopi bekreftes
JAN-PETTER HAUGEN
Statsautorisert eiendomsmegler

SITUASJONSKART



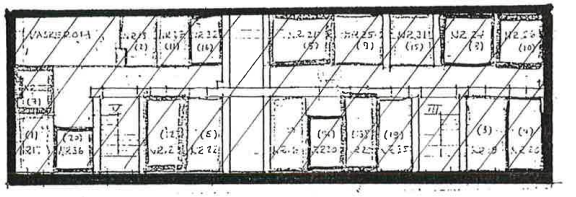
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/91662/105
Uthentet 2023-09-01 10:34

Jan-Petter Haugen

GNR. 214 BNR. 415 i Oslo Vibes gt. 14 A og B

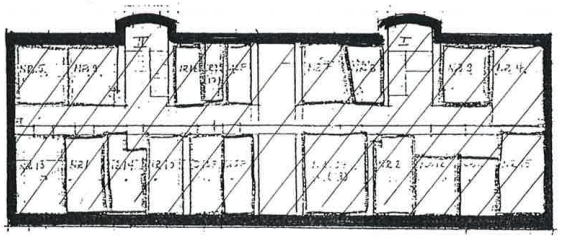
Riktig kopi bekreftes
JAN-PETTER HAUGEN
Statsautorisert eiendomsmegler

VOLLEMPLAN.



B

Vibes gt 14
Plan av kjelleretasjene



A

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/91662/105
Uthentet 2023-09-01 10:34

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/91662/105
Uthentet 2023-09-01 10:34

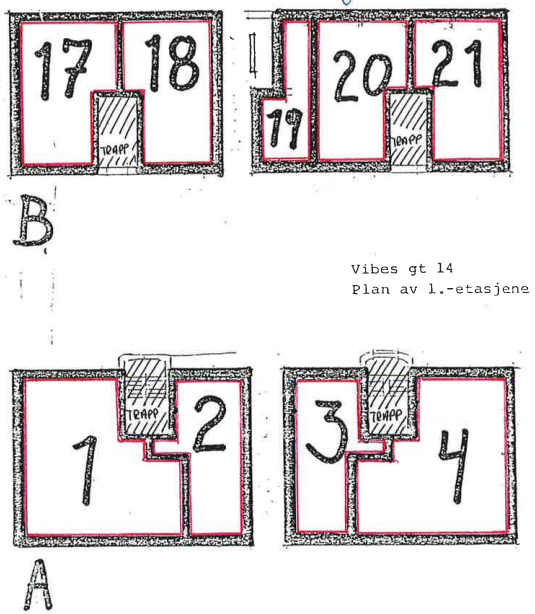
GNR. 214 BNR. 415 i Oslo. VIBES GT. 14 A & B

Jan-Petter Haugen

Riktig kopi bekreftes

JAN-PETTER HAUGEN
Statsautorisert eiendomsmegler

1. ETASJE



Vibes gt 14
Plan av 1.-etasjene

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/91662/105
Uthentet 2023-09-01 10:34

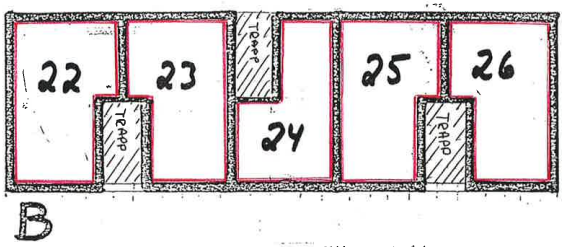
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/91662/105
Uthentet 2023-09-01 10:34

GNR. 214 BNR 415 I OSLO VIBES GT 14 A&B

Jan-Petter Haugen

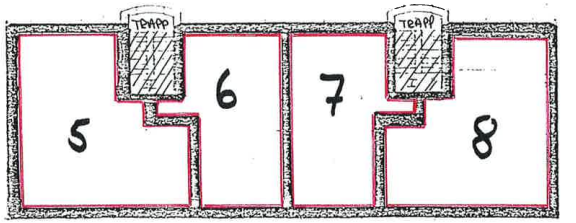
Riktig kopi bekreftes
JAN-PETTER HAUGEN
Statsautorisert eiendomsmegler

2. ETASJE



B

Vibes gt 14
Plan av 2.-etasjene



A

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/91662/105
Uthentet 2023-09-01 10:34

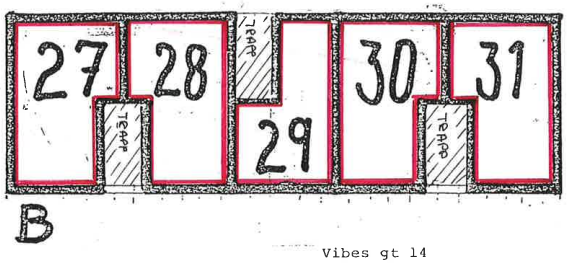
GNR. 214 BNR. 415 i Oslo, VIBES GT. 14 A og B

Jan-Petter Haugen

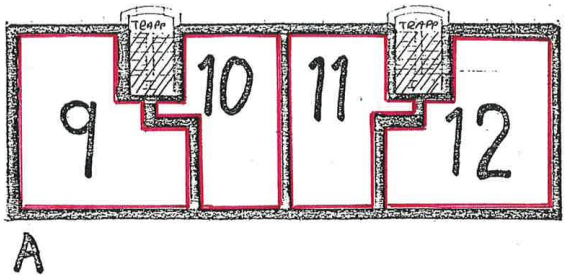
Riktig kopi bekreftes

JAN-PETTER HAUGEN
Statsautorisert Eiendomsmegler

3. ETASJE



Vibes gt 14
Plan av 3.-etasjene



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/91662/105
Uthentet 2023-09-01 10:34

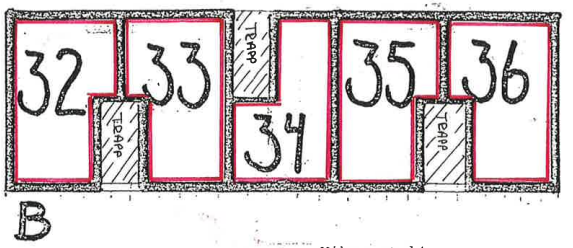
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/91662/105
Uthentet 2023-09-01 10:34

GNR. 214 BNR. 415 i Oslo - Vibes gt. 14 A & B

Jan-Petter Haugen

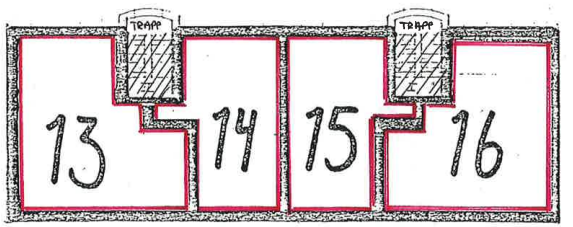
Riktig kopi bekreftes
JAN-PETTER HAUGEN
Statsautorisert eiendomsmegler

4. ETASJE



B

Vibes gt 14
Plan av 4.-etasjene



A

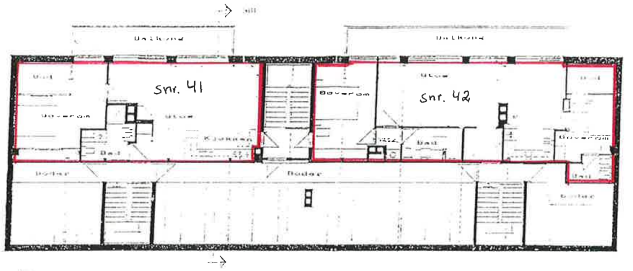
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/91662/105
Uthentet 2023-09-01 10:34

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/91662/105
Uthentet 2023-09-01 10:34

GNR. 214 BNR. 415 i Oslo. Vibesgt 14 A & B

Jan-Petter Haugen
Riktig kopi bekreftes
JAN-PETTER HAUGEN
Statsautorisert eiendomsmegler

LOFTSPLAN


Balkong
Balkong
Snr. 41
Snr. 42
Bad
Bad
Bad

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/SINDRE T. JONASSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0534/23
Vår referanse: 3279221/22262641
Bestilling: C3 2023-08-31 (6) 123

Dato
31.08.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
519689	105	24.11.1960	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	214	415	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/519689/105
Uthentet 2023-09-01 10:35

19689 60 ✓
24 innmeldt

Erklæring
vedrørende

Gnr. 2 1 4 Bnr. 4 1 5

Vibesgate 14
Garasje for 2 biler (felt A) — Eiendom
Arbeidets art

60/3076
Bygn.kontr. j.nr.

Den 21/11-60 *har Oslo bygningsråd-bygningssjef godkjent ovennevnte byggearbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.*

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 24/11-1960

Byggherrens underskrift.

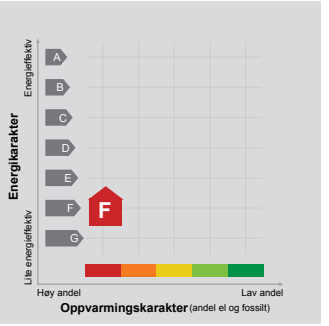
Skjølgjennehevers underskrift.

1000 - R. A. - 9-60.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/519689/105
Uthentet 2023-09-01 10:35

ENERGIATTEST

Adresse	Vibes gate 14C
Postnummer	0356
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	415
Seksjonsnummer	33
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-104446
Dato	09.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1893
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: 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 7: 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 utendørs

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott 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 19: 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 20: 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 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

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

Oppdragsnummer: 14-0645/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vibes gate 14C 0356 OSLO

Betegnelse: Gnr 214, bnr 415, snr 33 i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no