

Vibes gate 14A



Velkommen til

Vibes gate 14A



Salgsoppgaven produsert 2. mai 2025

Majorstuen

Delikat 2-roms loftsleilighet | Solrik balkong, ca. 6,5 m², mot stille bakgård | Lekkert kjøkken og bad fra 2019

Prisantydning	5 480 000,-
Fellesgjeld	14 066,-
Omkostninger	138 700,-
Totalpris	5 632 766,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 625,-
BRA-i	39 kvm
Totalt BRA	48 kvm
Soverom	1

Etasje	5
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1893
Megler	Nina Osnes
Telefon	932 68 753
E-post	n.osnes@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Vibes gate 14A, presentert av Nina Osnes v/ Nordvik. En meget attraktiv loftsleilighet med solrik balkong, ca. 6,5 m², som vender mot stille bakgård. Beliggenheten er tilbaketrukket, men likevel sentralt på Majorstuen.

Høydepunkter:

- Delikat 2-roms loftsleilighet
- Gjennomgående høy standard
- Smakfulle farge- og materialvalg
- Solrik balkong, ca. 6,5 m², som vender mot bakgård
- HTH kjøkken fra 2019
- Bad fra 2019
- Romslig soverom
- Praktisk hems med soveplass
- Store vindusflater som gir mye naturlig lys
- Kjellerbod, ca. 9 m²
- Meget velholdt og veldrevet sameie
- Sentral og attraktiv beliggenhet
- Nærhet til alt av servicetilbud og fasiliteter
- Gangavstand til flotte parker og rekreasjonstilbud
- Gode kollektivmuligheter i nærområdet

Arealer og innhold

BRA-i:	39 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	48 kvm
TBA:	6.5 kvm

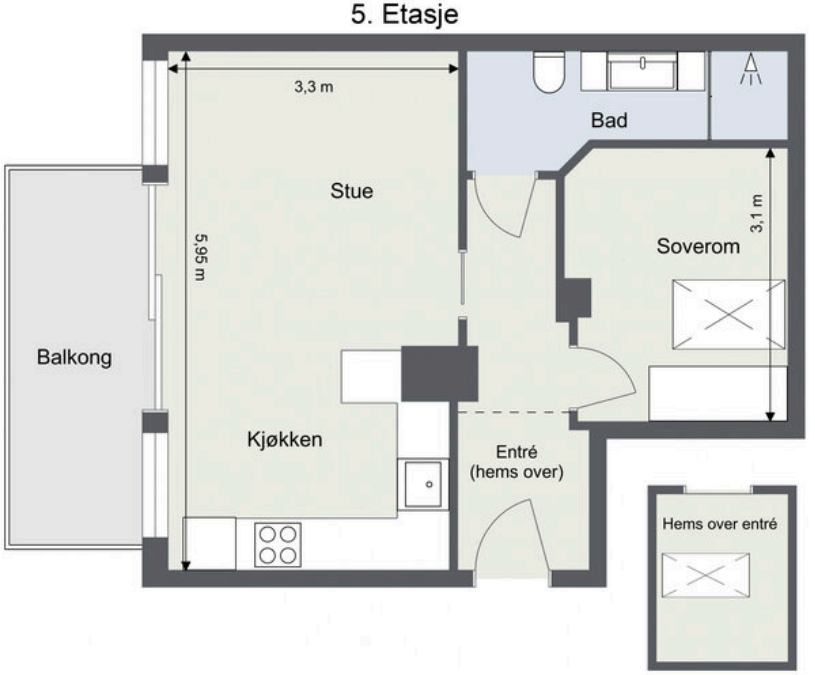
Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 39 kvm. Entré/gang, bad, soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 39 kvm.
TBA: 6.5 kvm. Nordvestvendt balkong i trekonstruksjoner. Balkong med adkomst fra stue/kjøkken.

Underetasje:
BRA-e: 9 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 9 kvm.

Vibes gate 14A

5. Etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.


















GRUNDIG






GRUNDIG


















B



Informasjon

Vibes gate 14A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0212/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Vibes gate 14A, 0356 OSLO
Gnr 214, bnr 415, snr 38 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Olav Loennechen

Byggeår
1893

Etasje
5.

Antall soverom
1

Kjøpesum og omkostninger
5 480 000,- (Prisantydning)
14 066,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 494 066,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
137 350,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 700,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
151 400,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 632 766,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 645 466,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Arealer

BRA-i: 39 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 48 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 39 kvm. Entré/gang, bad, soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 39 kvm.
TBA: 6.5 kvm. Nordvestvendt balkong i trekonstruksjoner. Balkong med adkomst fra stue/kjøkken.

Underetasje:
BRA-e: 9 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 9 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i bygningens 5. etasje og inneholder:
Entré/gang, bad, soverom og kjøkken i delvis åpen løsning mot stue. Hems over entré/gang. Utgang til balkong på ca. 6,5 m^2 med adkomst fra stue/kjøkken.

Seksjonen disponerer en kjellerbod, ca. 9 m^2.

Standard

Om leiligheten:

For tilstandsgrader se punktet "Takst og Tilstand" og underpunktet "Byggemåte" for informasjon.

Kjøkken:
HTH kjøkkeninnredning fra 2019. Innredning med slette fronter og benkeplate i stein. Nedfelt vask av komposit. Integrerte hvitevarer i kjøkken som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser.

Våtrom:
Bad fra 2019. Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av furu. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Synlige takbjelker i stue/kjøkken.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tekniske installasjoner:
Vannrør med rør i rør system til bad. Vannrør til kjøkken er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca 120liter.
Boligen har naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekk fra badet.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.

Diverse utstyr:
• Opplegg for kabel-TV/bredbånd.
• Porttelefon.
• Røykvarsler og egnet slukkemiddel skal følge boligen ved salg.

Selgers egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen. Denne følger vedlagt i salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger til takstmann og megler. Videre er det innhentet opplysninger fra kommunen og andre relevante kilder. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Meglerforetaket oppfordrer interessenter til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg. Interessenter oppfordres også til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med sakkyndig. Dette bør gjøres før bud inngis.

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 beboerparkering 2025:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: kr. 6 200,- for ett år.
El-bil: kr. 2 090,- for ett år.
Motorsykkel og moped: kr. 3 100,- for ett år.
El-motorsykkel og el-moped: kr. 1 045,- for ett år.

Det tas forbehold om prisendring. For mer informasjon og priser for andre transportmidler se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/

Forøvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

1 Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært.
Beskrivelse: Badet ble totalrenovert i 2019 av forrige eier. Rommet strippet ned til grunnen og bygget opp på nytt. Renovering av VVS systemet på badet, utveksling sluk. Utført av faglært. Installert varmekabel i bad, stikk for vaskemaskin, 2 lamper i bad på vegg, avtrekksvifter og skiftet til 2 jordfeil automater i skapet for kurs vaskemaskin og bad. Utført av faglært. Flislegging og påføring av membran utført av ufaglært. Rørkompetanse Oslo AS / Proff Elektriker AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært.
Beskrivelse: : Badet ble totalrenovert i 2019 av forrige eier. Rommet strippet ned til grunnen og bygget opp på nytt. Renovering av VVS systemet på badet, utveksling

sluk. Utført av faglært. Installert varmekabel i bad, stikk for vaskemaskin, 2 lamper i bad på vegg, avtrekksvifter og skiftet til 2 jordfeil automater i skapet for kurs vaskemaskin og bad. Utført av faglært. Flislegging og påføring av membran utført av ufaglært. Rørkompetanse Oslo AS / Proff Elektriker AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært.
Beskrivelse: : Badet ble totalrenovert i 2019 av forrige eier. Rommet strippet ned til grunnen og bygget opp på nytt. Renovering av VVS systemet på badet, utveksling sluk. Utført av faglært. Installert varmekabel i bad, stikk for vaskemaskin, 2 lamper i bad på vegg, avtrekksvifter og skiftet til 2 jordfeil automater i skapet for kurs vaskemaskin og bad. Utført av faglært. Flislegging og påføring av membran utført av ufaglært. Rørkompetanse Oslo AS / Proff Elektriker AS.

2 Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Beskrivelse: Utskifting av takvindu på soverom i regi av sameiet/styret. Engasjert gjennom sameiet/styret.

4 Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Beskrivelse: Forrige eier fikk installert varmekabel i bad, stikk for vaskemaskin, 2 lamper i bad på vegg, avtrekksvifter og skiftet til 2 jordfeil automater i skapet for kurs vaskemaskin og bad. Proff Elektriker AS.

6 Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært.
Var tiltaket søknadspliktig? Svar: Ja.
Har arbeidet blitt godkjent? Svar: Ja.
Beskrivelse: : Ifb totalrenovering av bad. Bruksendring fra tilleggsdel (bod) internt i boligen til hoveddel. Tillatelse og ferdigattest gitt av Plan- og bygningsetaten. Forrige eier har dokumentasjon. Rørkompetanse Oslo AS /Proff Elektriker AS.

9 Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, faglært.
Beskrivelse: Installert Waterguard lekkasjestopper på kjøkken i 2025 Harry Martinsen AS.

14 Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Det har vært lekkasje i tak som ble utbedret i regi av sameiet/styret og ferdigstilt i 2020.

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?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Tilstandsrapport ved forrige salg høsten 2023.

Bygningssakkyndig

Lasse Jensen

Byggemåte

Utvendig:
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av lakkert metall.
Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass. Takvinduer, type Velux.
Balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass.
Lyd og brannklassifisert entrédør.
Nordvestvendt balkong i trekonstruksjoner på ca 6,5 kvm. Adkomst fra stue/kjøkken.

Takstmann har satt TGU på følgende:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Det er opplystav tidligere eier at det var lekkasje i tak ved pipen som ble utbedret i regi av styret i 2020.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Takstmann har satt TG2 på følgende:

Utvendig > Taktekking
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Taktekkingen er av betongtakstein. Besiktiget med kamera fra balkong (begrenset). Sannsynligvis fra 1990.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag
Takrenner, nedløp og beslag av lakkert metall. Sannsynligvis fra 1990.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Vinduer
Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår: 1990 Takvinduer, type Velux. Fra 2020 på soverom og 1989 på hems.

Vurdering av avvik:
• Det er fuktskjolder på rammen på takvinduet på hemsen. Ingen fukt registrert på befaringen kan tyde på periodevis kondensering eller at vinduet har stått oppe ved nedbør tidligere.

Utvendig > Dører
Balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass stemplet med

produksjonsår: 1989 Lyd og brannklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:
• Tilstand med bakgrunn i alder på balkongdør.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Nordvestvendt balkong i trekonstruksjoner på ca 6,5 kvm. Adkomst fra stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10-20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Våtrom > Bad > Overflater Gulv
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Kjøkken > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning er fra 2019 iflg eier.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i stein. Nedfelt vask av komposit. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser.

Vurdering av avvik:
• Hakk i benkeplaten ved koketoppen.

Kjøkken > Stue/kjøkken > Avtrekk
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Vannrør med rør i rør system til bad. Fordelerskap for forbruksvann er plassert i vegg på bad.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tekniske installasjoner > Vannledninger - kjøkken
Innvendige vannledninger til kjøkken er av kobber. Årstall: 1990. Kilde: Tidligere salgsoppgaver.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekk fra badet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Varmtvannstanken er på ca 120 liter. Årstall: 2010. Kilde: Produksjonsår på produkt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg:
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Svar: Nei

Spørsmål til eier:
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Svar: 1990 Delvis oppgradert ifm bad i 2019.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Svar: Ja. Eiers opplysning.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Svar: Ja.

Eksisterer det samsvarserklæring:
Svar: Nei. Fremvist for arbeider ifm bad. For øvrige arbeider er det ikke fremvist samsvarserklæringer.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Svar: Nei.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Svar: Nei. Eiers opplysning.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Svar: Nei. Eiers opplysning.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger med ved handelen:
• Hvitevarer i kjøkken.

Det gjøres oppmerksom på at følgende løsøre og tilbehør ikke medfølger ved handelen:
• Vaskemaskin.

For øvrig gjelder listen "oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Adgang til utleie

Ved utleie av seksjoner plikter sameier å informere styret om navnet på leietaker, og hvordan styret kan henvende seg til sameieren. Utleie skal meddeles styret for registrering med minst 14 - fjorten dagers varsel. Samtykke til utleie kan ikke nektes uten 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

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

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet. Panelovner i oppholdsrom og elektriske varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 100 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 625,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader kr. 2 226,-
TV/bredbånd kr. 399,-

Felleskostnader inkluderer bl.a.: Kabel-TV/internett, trappevask, vedlikehold/drift av fellesarealer, felles bygningsforsikring, avdrag, renter, gebyrer og kommunale avgifter.Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Innberetningspliktige inntekter kr. 686,-
Fradragsberettigede kostnader kr. 1 133,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208104160
Restsaldo: kr. 13 761,08
Kapitalkostnader: kr. 189,37
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr. 13 761,08,-, pr. dags dato (23.04.2025).

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 239 204,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 956 815,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Telia AS er sameiets leverandør av kabel-TV/internett. Kostnaden (kr. 399,-) er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Vibesgate 14 Sameiet, orgnr. 983839975

Om sameiet

Vibesgate 14 Sameiet består av 42 seksjoner og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983 839 975. Sameiet ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse: Vibes Gate 14. Gårds- og bruksnummer: 214/415.

Styreleder: Inger Kristine Harnæs
Mail til styret: vibesgt14@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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.
• Sameiet 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.

Vedlikeholdshistorikk:

2019:
• Renovering av pipeløp.

2018:
• Utskifting av alle stoppekraner for vann i kjellere. Avløpsledninger fra bygg til hovedavløp renovert.

2017:
• Utskifting av nedløp til takrenner.

2016:
• Rehabilitering av oppganger.

2015:
• Reparasjoner loftsbalkonger.

2014-2015:
• Vinduer og dører.

1990-2008:
• Installasjon av nytt brannvarslingssystem.
• Utbedret soppskader i kjeller.
• Reperasjon og nye pipehatter på tak.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte samt sameiets vedtekter og husordensregler.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 14 066,- pr.

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208104160
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,55%
Restsaldo: kr. 876 317,-
Innfrielsesdato: 30.05.2033
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Obos gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr. dags dato (23.04.2025).

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2023 viste et underskudd på kr. 785 502,-. I 2024 er det budsjettert med et overskudd på kr. 233 500,-.

Budsjettert underskudd for 2023 kommer av større vedlikehold som omfatter utbedring av brannsikkerhet og generelle vedlikeholdstiltak.

Megler har ikke blitt forelagt budsjett for 2024 eller regnskap for 2025.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Sameiet praktiserer dugnad vår og høst.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Se vedlagte husordensregler for mer informasjon om dyrehold.

Sameiets forsikring
Gjensidige forsikring
Polisenr. 64662619

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 170 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet bakgårdsrom med brosten, plenområder, beplantning og sittegrupper.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et urbant, meget sentralt og populært boligområde på Majorstuen. Bogstadveien, som har fått et estetisk løft og fremstår som en attraktiv og moderne handlegate, ligger kun kvartaler fra boligen. Her tilbys et rikt utvalg av servicetilbud og fasiliteter som dagligvareforretninger, spesialbutikker, bakerier, caféer, barer, restauranter og mye mer.

I nærområdet finnes det gode fritids- og rekreasjonsmuligheter. Frognerparken, med Vigelands skulpturanlegg, ligger i gangavstand fra boligen og er det perfekte utgangspunkt for spaserturer, joggeturer og andre aktiviteter, både på dagtid og kveldstid, sommer som vinter.

Frognerbadet, med bassenger, sklier og stupetårn, Frogner stadion, med fotballbane om sommeren og skøytebane om vinteren, samt Frogner tennis med utendørs tennisbaner ligger alle i tilknytning til parkanlegget.

Stensparken, Uranienborgparken, Slottsparken og Marienlystparken ligger alle i nærheten. Sistnevnte benyttes til ballspill og har i tillegg nytt minigolfanlegg.

Fra boligen er det gangavstand til høgskoler og Universitetet i Oslo.

Området tilbyr også et bredt spekter av treningsmuligheter og Bislett bad ligger i gangavstand fra boligen.

Offentlig kommunikasjon fra Bogstadveien og Majorstuen tar deg hvor du skulle ønske i byen. På Majorstuen stopper alle T-banelinjer, tre trikkelinjer, fem busslinjer samt flybussen. Se www.ruter.no for oversikt over avganger.

Offentlig kommunikasjon

Se www.ruter.no for oversikt over avganger.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Bruksendring av bod til bolig, datert 26.06.2020.
Det foreligger ferdigattest for eiendommen Vibes gate 14 - Forgård innredning,leil. på loft - datert 1990.

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 at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ekspedisjonsdokument (attestert) datert 1893 for eiendommen Vibes Gate 14 - Våningshus. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, men angir ikke noe om eiendommens tilstand og sier lite om de offentligrettslige vilkårene, som kjøpere bør sette seg inn i etter behov. Ekspedisjonsdokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Fremvist ferdigattest for bruksendring av bod til oppholdsrom (del av bad).

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til Byggeområde for boliger - S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Områdeplaner:

Industrigata 49 - Bruksendring av loft til bolig på eksisterende bygg og oppføring av nytt boligbygg
Saksnummer 202303854 - Byggesak
Mottatt sak 10.03.2023
Status Rammetillatelse gitt

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/214/415/38:
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

27.12.1989 - Dokumentnr: 91662 - Resek/tilleggssek
Ny seksjon:
Snr: 38
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 16/1020
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 42 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal 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:
Fast provisjon: kr. 55 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar pr. stk. / Overtagelse kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. kr. 28 320,-

Samlet skal selger betale kr. 151 410,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at

interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 3. mai 2025

Megler

Nina Osnes, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 932 68 753

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Vedlegg

Vibes gate 14A

Tilstandsrapport

Leilighet i bygård
Vibes gate 14 A, 0356 OSLO
OSLO kommune
gnr. 214, bnr. 415, snr. 38

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 29.04.2025 **Rapportdato:** 30.04.2025 **Oppdragsnr.:** 12901-1687 **Referansenummer:** QK7479

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Jensen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Lasse Jensen
Uavhengig Takstingeniør
lasse.jensen@tek-norge.no
930 30 092

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Vibes gate 14 A, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 415
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i bygningens 5. etasje og inneholder: Entré, bad, soverom og åpen stue/kjøkkenløsning med adkomst til balkong. Hems over entré.

Boligen virker å være i normalt god stand, oppleves som vedlikeholdt og gir generelt et godt inntrykk. Bad og kjøkkeninnredning ble oppgradert i 2019. Overflater er godt vedlikeholdt.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid forventes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Leilighet i bygård - Byggeår: 1893

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av lakkert metall.
Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass. Takvinduer, type Velux.
Balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass.
Lyd og brannklassifisert entrédør.
Nordvestvendt balkong i trekonstruksjoner på ca 6,5 kvm. Adkomst fra stue/kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Synlige takbjelker i stue/kjøkken.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra 2019.
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er fra 2019 iflg eier.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i stein. Nedfelt vask av komposit. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør med rør i rør system til bad. Vannrør til kjøkken er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca 120 liter.
Boligen har naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekk fra badet.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg pulverapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i bygård

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

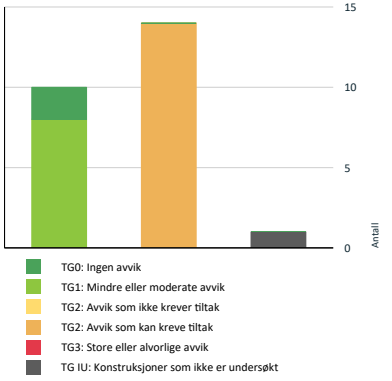
Fremvist ferdigattest for bruksendring av bod til oppholdsrom.

Vibes gate 14 A, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 415
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3. Felles bygningsdeler uten særskilt vedlikeholdsansvar for denne boligen er ikke vurdert, med mindre bygningsdelen er i særlig nær tilknytning til boligen.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet i bygård

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger - kjøkken** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BYGÅRD

Byggeår
1893

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

1990	Ombygging	Innredet loftsetasjen til leiligheter. Fremvist ferdigattest

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Besiktiget med kamera fra balkong (begrenset).
Sannsynligvis fra 1990.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra balkongen, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Sameiet har normalt ansvar for vedlikehold av bygningsdelen.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsgrad med bakgrunn i alder. Eldre taktekker har større risiko for svikt og lekkasje.
Sameiet har normalt ansvar for vedlikehold av bygningsdelen. Hva som gjelder her er ukjent.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av lakkert metall.
Sannsynligvis fra 1990.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Eldre takrenner, nedløp og beslag har større risiko for svikt og lekkasje.
Sameiet har normalt ansvar for vedlikehold av bygningsdelen. Hva som gjelder her er ukjent.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er opplystav tidligere eier at det var lekkasje i tak ved pipen som ble utbedret i regi av styret i 2020.

Konsekvens/tiltak
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vibes gate 14 A, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 415
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår: 1990
Takvinduer, type Velux. Fra 2020 på soverom og 1989 på hems.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er fuktskjolder på rammen på takvinduet på hemsen. Ingen fukt registrert på befaringen kan tyde på periodevis kondensering eller at vinduet har stått oppe ved nedbør tidligere.

Det gjøres oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.
Det er videre større risiko for punktering og det må forventes en viss slitasje.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Takvinduet holdes under observasjon. Tidspunkt for utskifting nærmer seg.

TG 2 Dører

Balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass stemplet med produksjonsår: 1989
Lyd og brannklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Tilstand med bakgrunn i alder på balkongdør.

Det gjøres oppmerksom på at eldre isolerglass har dårligere energiegenskaper.
Eldre isolerglass har videre større risiko for punktering og det må forventes en viss slitasje.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Balkongdører som har passert 20 år har naturligvis en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres oppmerksom på at eldre isolerglass har dårligere energiegenskaper.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvestvendt balkong i trekonstruksjoner. Adkomst fra stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er målt til 0,99 meter

Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Eldre tettesjikt har større risiko for svikt og kan føre til fukt/vanskader.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 11 mm innenfor 2 meter i stuen.
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 13 mm gjennom hele rommet i stuen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør. Ikke tilkoblet ildsted i leiligheten.

Årstall: 2019 **Kilde:** Andre opplysninger: Ferdigattest rehab.
pipe er fremvist.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2019.
Dokumentasjon foreligger for rør og el-arbeider.
Øvrige arbeider er opplyst å være utført som egeninnsats av forrige eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeider eller relevant kompetanse.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert bom i fliser i et mindre område ved døren.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Fliser med "bom" holdes under observasjon, ved negativ utvikling må tiltak forventes. Vær likevel klar over at fliser med "bom" har redusert evne for bruksbelastning.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Vibes gate 14 A, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 415
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og banemembran med ukjent/udokumentert utførelse. Underliggende tettesjikt (under betongen), synlig i sluket og ved terskel.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

5. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i nedre del av vegg mot dusjen.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er fra 2019 ifg eier.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i stein. Nedfelt vask av komposit. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hakk i benkeplaten ved koketoppen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er lite konsekvens utover estetisk.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kullfilterventilator transporterer ikke ut damp som produseres under matlaging og kan føre til skader eller dårlig inneklima.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Vannrør med rør i rør system til bad. Fordelerskap for forbruksvann er plassert i vegg på bad.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørstrekk skal i henhold til forskriftskrav være lett utskiftbare, dette innebærer at systemet/rør må være merket. Det anbefales derfor å merke kurser.

TG 2 Vannledninger - kjøkken

Innvendige vannledninger til kjøkken er av kobber.

Årstall: 1990 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Det gjøres oppmerksom på at det kun er leilighetens innvendige røranlegg som er vurdert. Bygningens felles avløpsanlegg er derfor ikke vurdert.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekk fra badet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ingen ventilasjon i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 120 liter.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilfredsstillende kobling av varmtvannstank vil være fast tilkobling av strøm for beredere over 1,5 kW. etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilkobling med stikkontakt øker risiko for varmegang i tilkobling.

TG 2 Elektrisk anlegg

Vibes gate 14 A, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 415
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1990 Delvis oppgradert ifm bad i 2019.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Eiers opplysning.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
   Fremvist for arbeider ifm bad. For øvrige arbeider er det ikke fremvist samsvarserklæringer.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Eiers opplysning.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Eiers opplysning.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Generelt anbefales det alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid. Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

TG 0 Branntekniske forhold

Vibes gate 14 A, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 415
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Vibes gate 14 A, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 415
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet i bygård

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	39			39	6
Kjeller		9		9	
SUM	**39**	**9**			**6**
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Entré, Bad, Soverom, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Det er hems over entré. Ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde.

Rom (bod) som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, men ikke som s-rom.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Fremvist ferdigattest for bruksendring av bod til oppholdsrom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Rør og el-arbeider bad. Ny kjøkkeninnredning i 2019.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Etter dgens krav skal det være sprinkleranlegg i leiligheten. Dette har ikke tilbakevirkende kraft.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i bygård	39	0

Vibes gate 14 A, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 415
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2025	Lasse Jensen	Takstingeniør
	Olav Loennechen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	415	0	38	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Vibes gate 14 A

Hjemmelshaver
Loennechen Olav

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.04.2025		Gjennomgått		Nei
Bygningskontrollen	05.10.1990	Ferdigattest loftsutbygging	Gjennomgått		Nei
Proff Elektriker AS	13.01.2020	Samsvarserklæring - El installasjon i bad, og skiftet til 2 jordfeil automater i skapet	Gjennomgått		Nei
Plan og bygningsetaten	29.11.2019	Ferdigattest - Rehab. skorstein	Gjennomgått		Nei
Plan og bygningsetaten	26.06.2020	Ferdigattest - Bruksendring	Gjennomgått		Nei
RØRKOMPETANSE OSLO AS	20.01.2020	Faktura/samsvarserklæring - Rørarbeid bad	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2025	
2	02.05.2025	Lagt inn TBA areal

For gyldighet på rapporten se forside

Vibes gate 14 A, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 415
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Vibes gate 14 A, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 415
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QK7479

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Loennechen, Olav	9578-5999-4-3976300	2025-04-25 13:45:25

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
25. apr. 2025

Oppdragsnummer
13-0212/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vibes gate 14A, 0356 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Olav Loennechen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2023

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert i 2019 av forrige eier. Rommet strippet ned til grunnen og bygget opp på nytt. Renovering av VVS systemet på badet, utveksling sluk. Utført av faglært. Installert varmekabel i bad, stikk for vaskemaskin, 2 lamper i bad på vegg, avtrekksvifter og skiftet til 2 jordfeil automater i skapet for kurs vaskemaskin og bad. Utført av faglært. Flislegging og påføring av membran utført av ufaglært. Rørkompetanse Oslo AS / Proff Elektriker AS

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert i 2019 av forrige eier. Rommet strippet ned til grunnen og bygget opp på nytt. Renovering av VVS systemet på badet, utveksling sluk. Utført av faglært. Installert varmekabel i bad, stikk for vaskemaskin, 2 lamper i bad på vegg, avtrekksvifter og skiftet til 2 jordfeil automater i skapet for kurs vaskemaskin og bad. Utført av faglært. Flislegging og påføring av membran utført av ufaglært. Rørkompetanse Oslo AS / Proff Elektriker AS

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert i 2019 av forrige eier. Rommet strippet ned til grunnen og bygget opp på nytt. Renovering av VVS systemet på badet, utveksling sluk. Utført av faglært. Installert varmekabel i bad, stikk for vaskemaskin, 2 lamper i bad på vegg, avtrekksvifter og skiftet til 2 jordfeil automater i skapet for kurs vaskemaskin og bad. Utført av faglært. Flislegging og påføring av membran utført av ufaglært. Rørkompetanse Oslo AS / Proff Elektriker AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utskifting av takvindu på soverom i regi av sameiet/styret. Engasjert gjennom sameiet /styret

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier fikk installert varmekabel i bad, stikk for vaskemaskin, 2 lamper i bad på vegg, avtrekksvifter og skiftet til 2 jordfeil automater i skapet for kurs vaskemaskin og bad. Proff Elektriker AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifb totalrenovering av bad. Bruksendring fra tilleggsdel (bod) internt i boligen til hoveddel. Tillatelse og ferdigattest gitt av Plan- og bygningsetaten. Forrige eier har dokumentasjon. Rørkompetanse Oslo AS / Proff Elektriker AS

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert Waterguard lekkasjestopper på kjøkken i 2025 Harry Martinsen AS

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Beskriv: Det har vært lekkasje i tak som ble utbedret i regi av sameiet/styret og ferdigstilt i 2020.

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport ved forrige salg høsten 2023.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0212/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Loennechen, Olav	2025-04-25

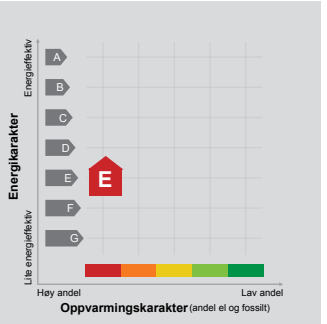
Identifikasjon

bankID Loennechen, Olav

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

ENERGIATTEST

Adresse	Vibes gate 14A
Postnummer	0356
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	415
Seksjonsnummer	38
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-111177
Dato	27.04.2025



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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere automatikk på utebelysning
- Redusér innetemperaturen
- Luft kort og effektivt

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	1990
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	39
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
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.

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Nina Osnes
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: n.osnes@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0212/25 . Vår ref.: 6043-1-38 Dato: 23.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Vibesgate 14 Sameiet
Organisasjonsnr:	983839975
Seksjonseier:	Loennechen, Olav
Medeier:	
Leilighetsnummer:	38
Adresse:	Vibes Gate 14, 0356 OSLO
Seksjonsnummer:	38
Gnr.	214
Bnr.	415

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 64662619.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Gateparkering
Styret ønsker kontaktinfo (mobil og Epost) på nye eiere.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208104160
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,55%
Restsaldo	876 317,00
Innfrielsesdato:	30.05.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 625,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 226,00	
TV/bredbånd	399,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	686,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 133,-
Annen formue:	10 999,-
Gjeld:	14 066,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208104160
Restsaldo:	13 761,08
Kapitalkostnader:	189,37

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 13 761,08,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tea Grøndahl Linge pr. e-post: tea.linge@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Inger Kristine Harnæs, e-post: vibesgt14@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

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

Sist oppdatert 4.12.24

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.

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-ZEL1U-AV5K8-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.

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/91662/105
Uthentet 2023-08-18 10:32

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

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

2. Hjemmelshaver

Navn: 36 Sameiere

Fødselsnummer:

DAGBOKFØRT
27.DEC.89 091662
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 oppfyllelse 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 oppførelse 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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/91662/105
Uthentet 2023-08-18 10:32

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
Sted: Oslo	Jan-Petter Haugen JAN-PETTER HAUGEN Statsautorisert eiendomsmegler

Tinglysingsstempel

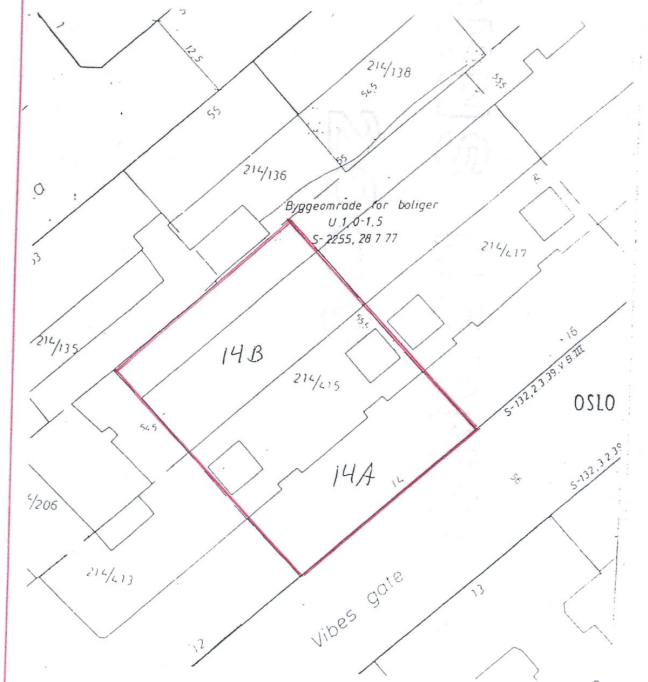
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/91662/105
Uthentet 2023-08-18 10:32

Jan-Petter Haugen

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

Riktig kopi bekreftes
JAN-PETTER HAUGEN
Statsautorisert eiendomsmegler

SITUASJONSKART



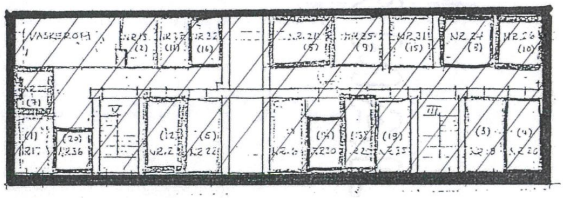
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/91662/105
Uthentet 2023-08-18 10:32

Jan-Petter Haugen

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

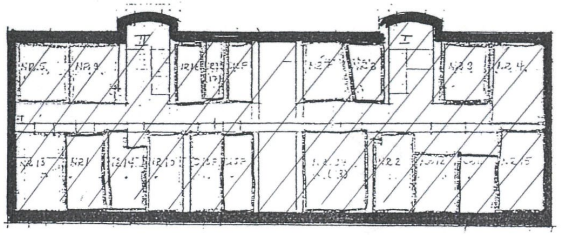
Riktig kopi bekreftes
JAN-PETTER HAUGEN
Statsautorisert eiendomsmegler

ARBEIDSPLAN.



B

Vibes gt 14
Plan av kjelleretasjene



A

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/91662/105
Uthentet 2023-08-18 10:32

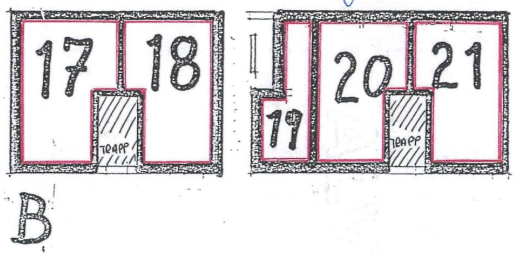
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/91662/105
Uthentet 2023-08-18 10:32

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

Jan-Petter Haugen

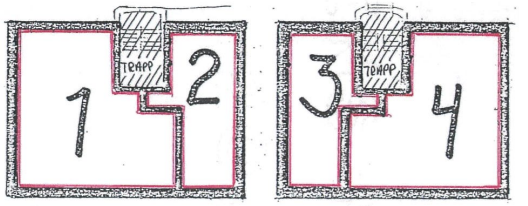
Riktig kopi bekreftes
JAN-PETTER HAUGEN
Statsautorisert eiendomsmegler

1. ETASJE



B

Vibes gt 14
Plan av 1.-etasjene



A

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/91662/105
Uthentet 2023-08-18 10:32

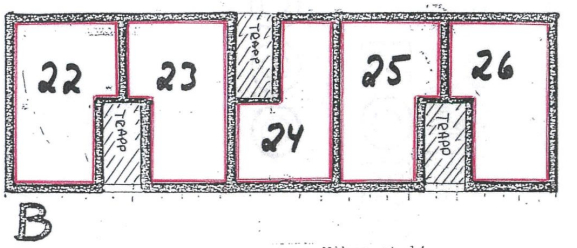
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/91662/105
Uthentet 2023-08-18 10:32

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

Jan-Petter Haugen

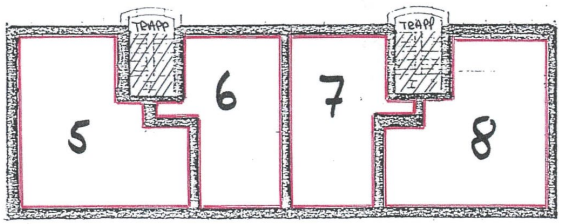
Riktig kopi bekreftes
JAN-PETTER HAUGEN
Statsautorisert eiendomsmegler

2. ETASJE



B

Vibes gt 14
Plan av 2.-etasjene



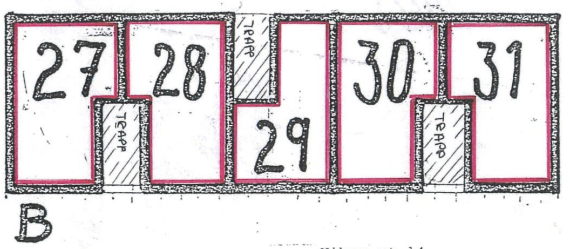
A

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/91662/105
Uthentet 2023-08-18 10:32

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

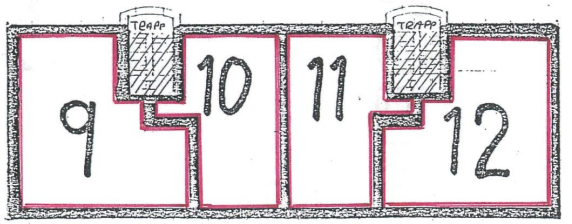
Jan-Petter Haugen
Riktig kopi bekreftes
JAN-PETTER HAUGEN
Statsautorisert eiendomsmegler

3. ETASJE



B

Vibes gt 14
Plan av 3.-etasjene



A

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/91662/105
Uthentet 2023-08-18 10:32

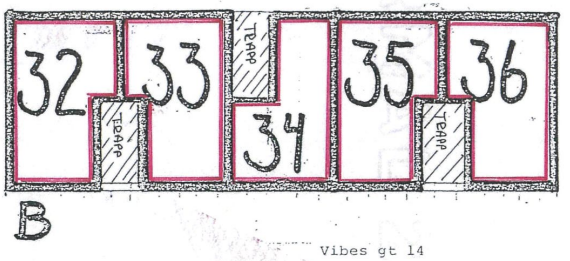
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/91662/105
Uthentet 2023-08-18 10:32

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

Jan-Petter Haugen

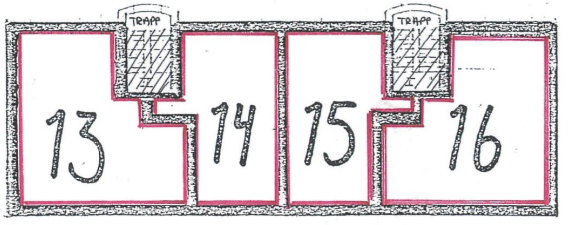
Riktig kopi bekreftes
JAN-PETTER HAUGEN
Statsautorisert eiendomsmegler

4. ETASJE



B

Vibes gt 14
Plan av 4.-etasjene



A

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/91662/105
Uthentet 2023-08-18 10:32

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/91662/105
Uthentet 2023-08-18 10:32

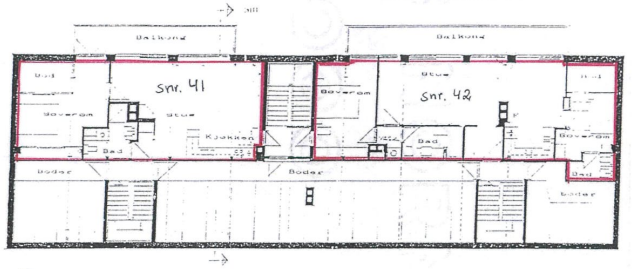
GNR. 214 BNR. 415 i Oslo. Vibesgt 14 A & B

Jan-Petter Haugen

Riktig kopi bekreftes

JAN-PETTER HAUGEN
Statsautorisert eiendomsmegler

LOFTSPLAN


Balkong
Balkong
Snr. 41
Snr. 42
Stue
Soverom
Kjøkken
Bad
Bad
Bad
Bad
Bad
Bad
Soverom
Soverom
Bad
Bad
Bad
Bad
Bad
Bad

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Celine Spånberg - saksbehandler
Tommy Monge - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Christopher Hauge Sørensen
Vibes gate 14 A
0356 OSLO

Dato: 26.06.2020

Deres ref.:	Vår ref.: 201901970-7	Saksbeh.: Celine Spånberg	Arkivkode: 531
	Oppgis alltid ved henvendelse		

Byggeplass:	VIBES GATE 14A	Eiendom:	214/415/0/0
Tiltakshaver:	Christopher Hauge Sørensen	Adresse:	Vibes gate 14 A, 0356 OSLO
Søker:	Christopher Hauge Sørensen	Adresse:	Vibes gate 14 A, 0356 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Vibes gate 14 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for Bruksendring av bod til bolig, mottatt 21.06.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201901970			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan			1/3

Klagefristen er tre uker

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Christopher Hauge Sørensen
Vibes gate 14 A
0356 OSLO

Dato: 11.02.2019

Deres ref.:	Vår ref.: 201901970-3	Saksbeh.: Simen Ellingsen Madsen	Arkivkode: 531
CHRISTOPHER HAUGE SØRENSEN	**Oppgis alltid ved henvendelse**		

Byggeplass:	VIBES GATE 14A	Eiendom:	214/415/0/0
Tiltakshaver:	Christopher Hauge Sørensen	Adresse:	Vibes gate 14 A, 0356 OSLO
Søker:	Christopher Hauge Sørensen	Adresse:	Vibes gate 14 A, 0356 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Tillatelse til tiltak - Vibes gate 14 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring av bod til bolig mottatt 04.02.2019.

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter bruksendring av en bod internt i boligen til hoveddel.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg, nåværende* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene, og tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tidligere reguleringsplan, S-2255, vedtatt 28.07.1977 er i sin helhet opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tiltakshavers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets kvaliteter

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml.§§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Tiltakets utforming

Plan- og bygningsetaten imøtekommer tiltak som gir høyere grad av utnyttbare romløsninger og gir økt komfort og kvalitet i bygg.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201901970			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan			1/3

Ansvar

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der du kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner du på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201901970

Når tiltaket er ferdig, må du søke om ferdigattest. Dersom du ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Du må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at du må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

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

Bruk byggesakens prosjektside for å sende inn opplysninger
Alle byggesaker har en egen prosjektside. Der kan du sende inn opplysninger eller søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner du på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside.

Følg saken på Saksinnsyn
D kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan du også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.02.2019 av:

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[1] • 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning leiligheter på loft

Arbeidssted	Matr nr	Jnr
Vibes gate 14	Gnr.214, bnr.415	88/3930

Byggherre
Aarnes Loftutvikling A/S
Fougstadgata 8

0173 OSLO 1

Ansvarshavende
Ing. Vidar Aarnes
c/o Aarnes Loftutvikling A/S
Fougstadgata 8
0173 OSLO 1

LOS/tfn
Dato 5.oktober 1990

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

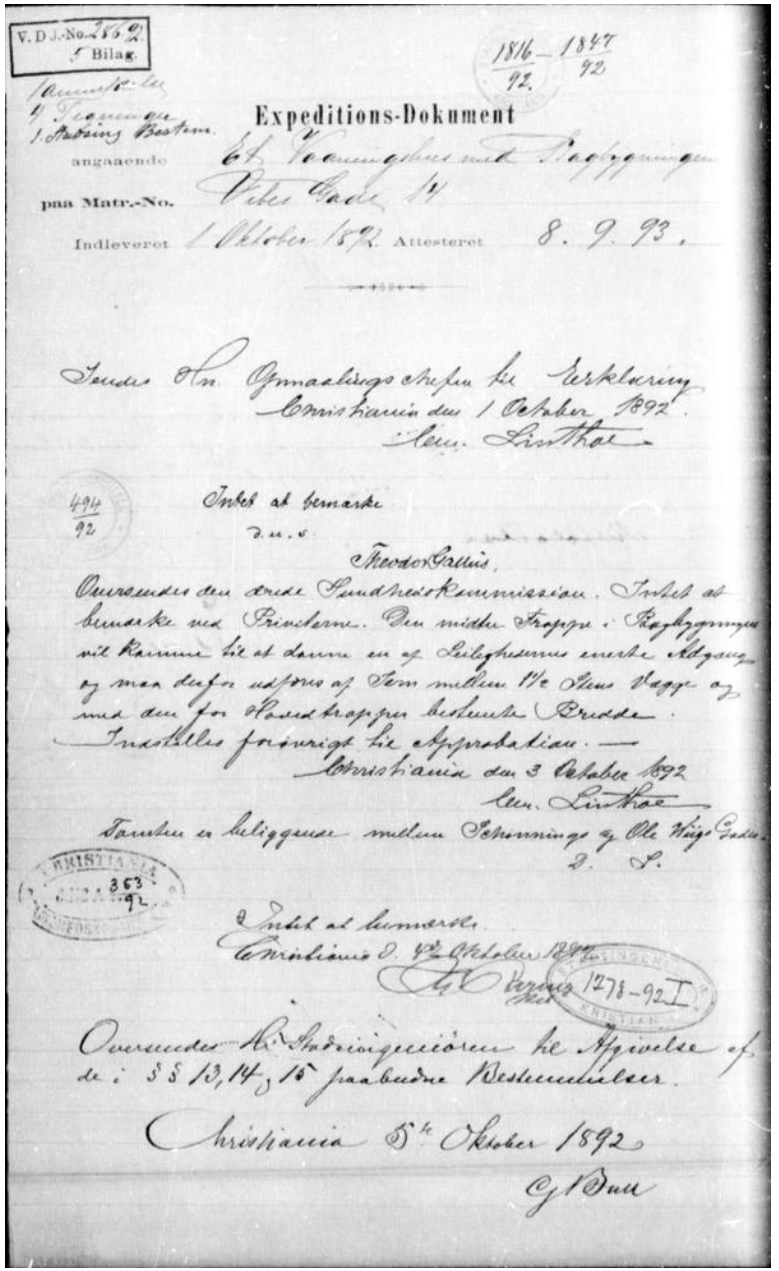
28/5 - 90
6/6 - 90
4 mnd
+ 2 dager

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Leif O. Solheim

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

Skl. C/16 ANDVORD



V. D. J.-No. 2862
5 Bilag.

1816–1847
92. 92.

Expeditions-Dokument

angaaende Et Vaaningshus med Bygning

paa Matr.-No. Vikes Gade 14

Indleveret 1 Oktober 1892. Attesteret 8. 9. 93.

Tjenstl. Hr. Ordfører Sheiken Se Erklæring
Christiania den 1 Oktober 1892.
Lien. Linstow

494/92

Intet at bemærke
d. u. s.
Theodor Collin.

Overrænder den anden Sundhedskommission. Intet at bemærke ved Projekterne. Den midterste Trappe i Bygningen vil kunne tilstedes at danne en af Leilighedernes mørke Adgang og maa derfor udføres af Sten mellem Vægge og med den for Hovedtrappen bestemte Bredde.
Iøvrigt tilstilles for Approbation.
Christiania den 3 Oktober 1892
Lien. Linstow

Tomten er beliggende mellem Schønnings og Ole Vigs Gade.
J. L.

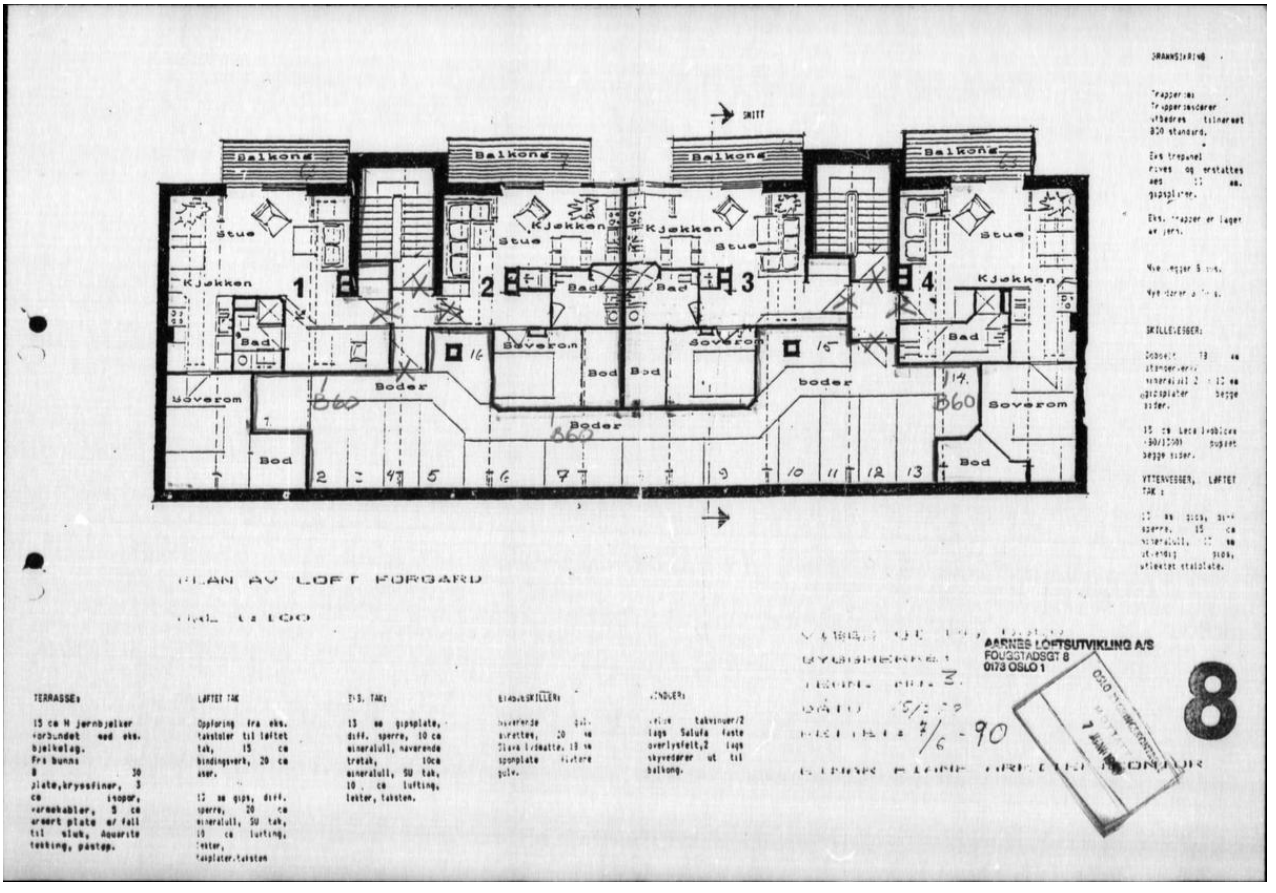
363/92

Intet at bemærke.
Christiania d. 4de Oktober 1892.
Th. Owren

1278-92 I

Overrænder Kl. Stadsingeniøren Se Afgivelse af de i §§ 13, 14, 15 paabudne Bestemmelser.

Christiania 5te Oktober 1892
Cj. Thue



PLAN AV LOFT FORGARD

Mål 1:100

ÅARNES LOFTSUTVIKLING A/S
FOUGSTADSGT 8
0173 OSLO 1

8

TERRASSE:

15 cm H jernbjelker forbundet med eks. bjelkelag. Fra bunns 8 30 plate, kryssfiner, 3 cm isopor, varmekabler, 5 cm ensert plate av fall til sluk, Aquaristetting, pastep.

LØFTET TAK

Opplaring fra eks. takstoler til løftet tak, 15 cm bindingsverk, 20 cm asbr.

12 mm gips, diff. sperre, 20 cm mineralull, 50 tak, 10 cm lufting, lekter, takplater.takstein

T=S. TAK:

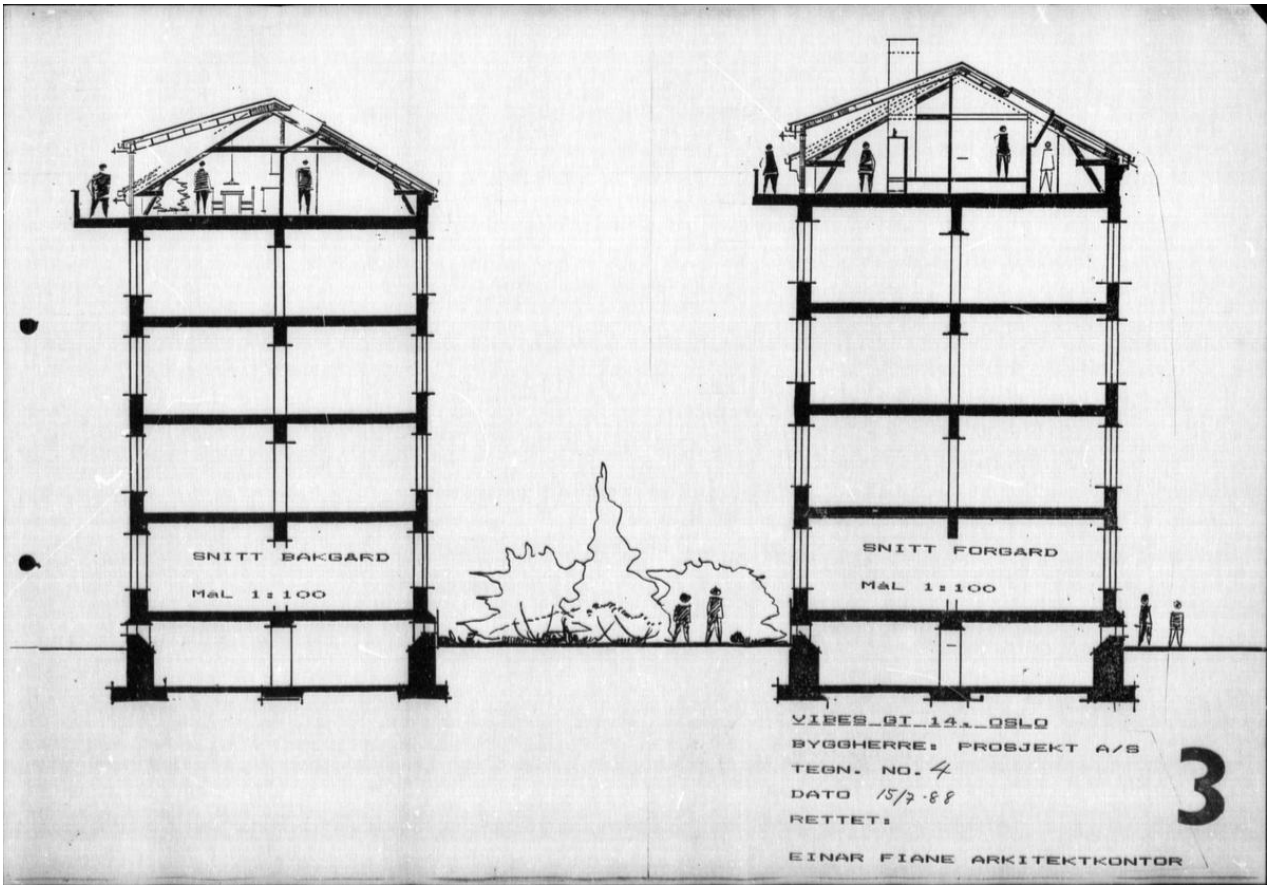
13 mm gipsplate, diff. sperre, 10 cm mineralull, nåværende tretak, 10cm mineralull, 50 tak, 10 cm lufting, lekter, takstein.

BYGNINGSKILLER:

nåværende gitt. murvetten, 20 cm Skive lydsatte, 13 cm spongplate fjerne gulv.

VINDUER:

vinduer takvinduer/2 lags Salufa faste overlysfelt,2 lags skyvedører ut til balkong.



VIBES GT 14 A OSLO
BYGGHERRE: PROSJEKT A/S
TEGN. NO. 4
DATO 15/7-88
RETTET:

EINAR FIANE ARKITEKTKONTOR

3

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nina Osnes
VIBES GATE 14A

Dato: 02.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86511031
8490714

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 415

Vi viser til bestilling av 20250502 for VIBES GATE 14A.

GNR. 214 BNR. 415

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.10.1892.

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

1173 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

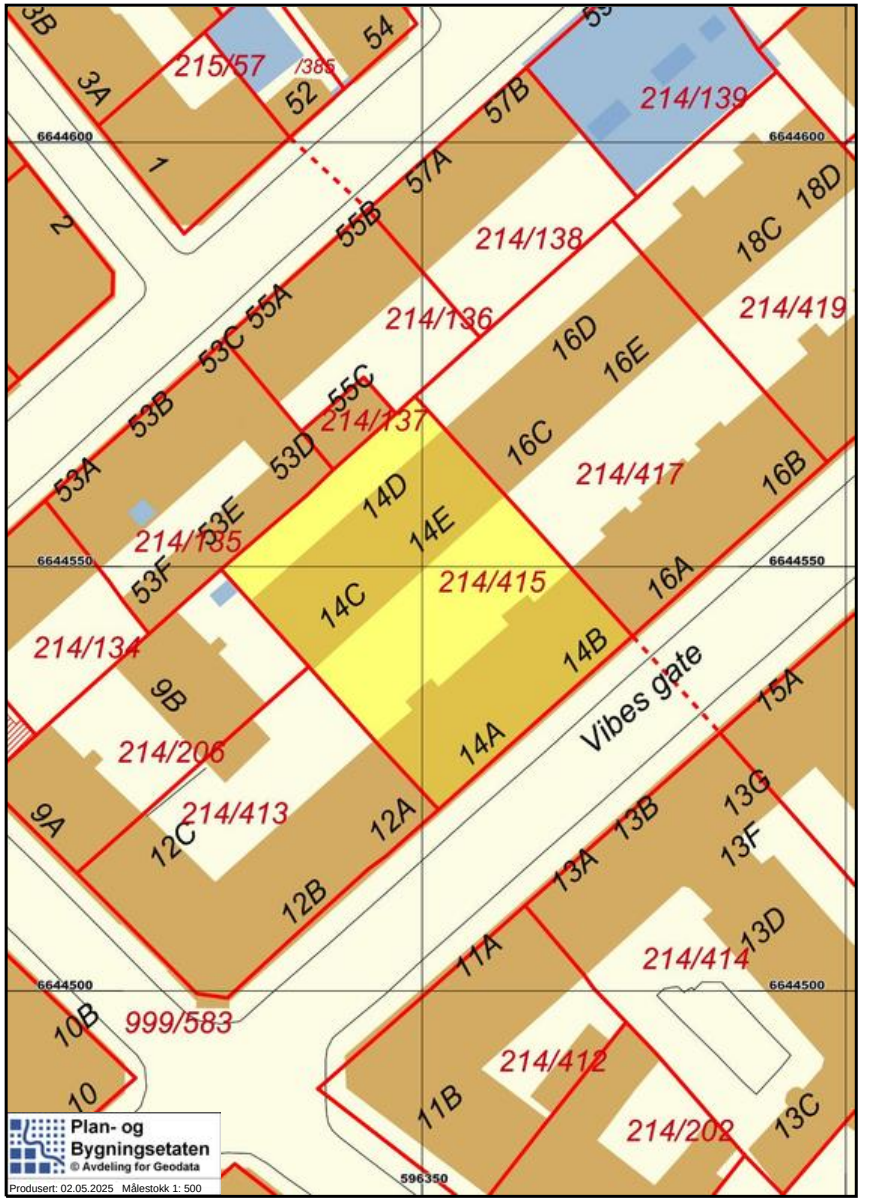
Kristin Tveit
Enhetsleder

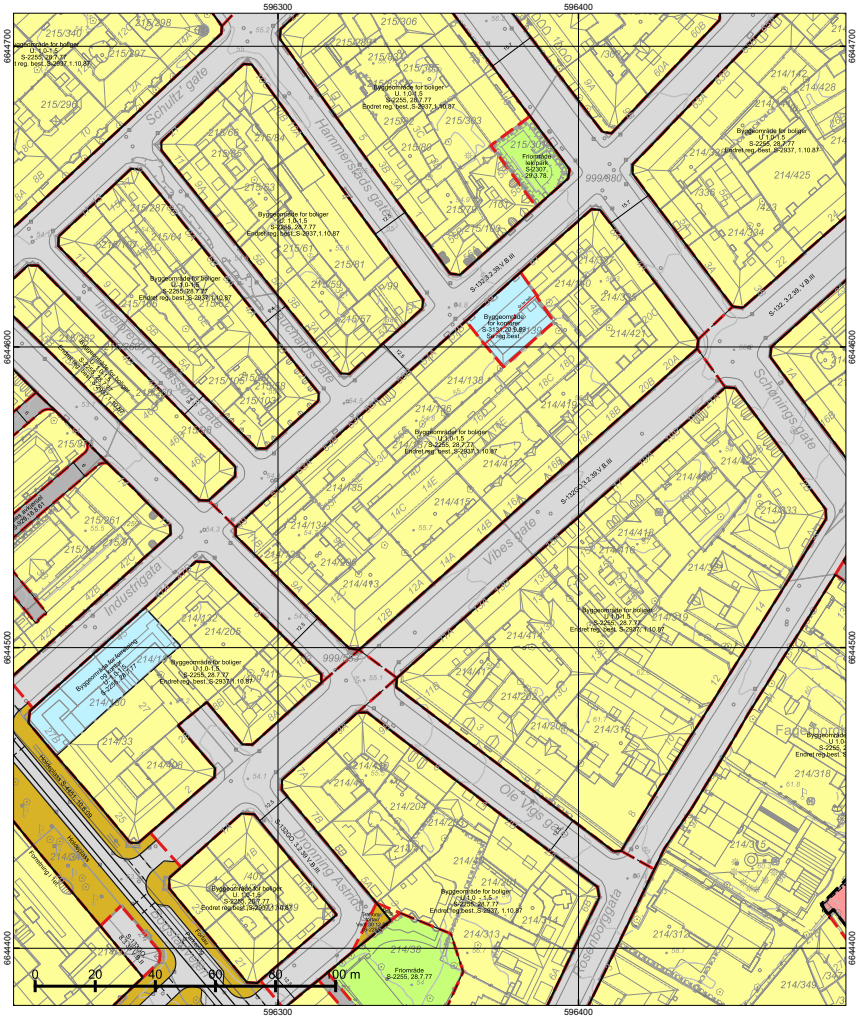
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

Oslo

Dato: 02.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

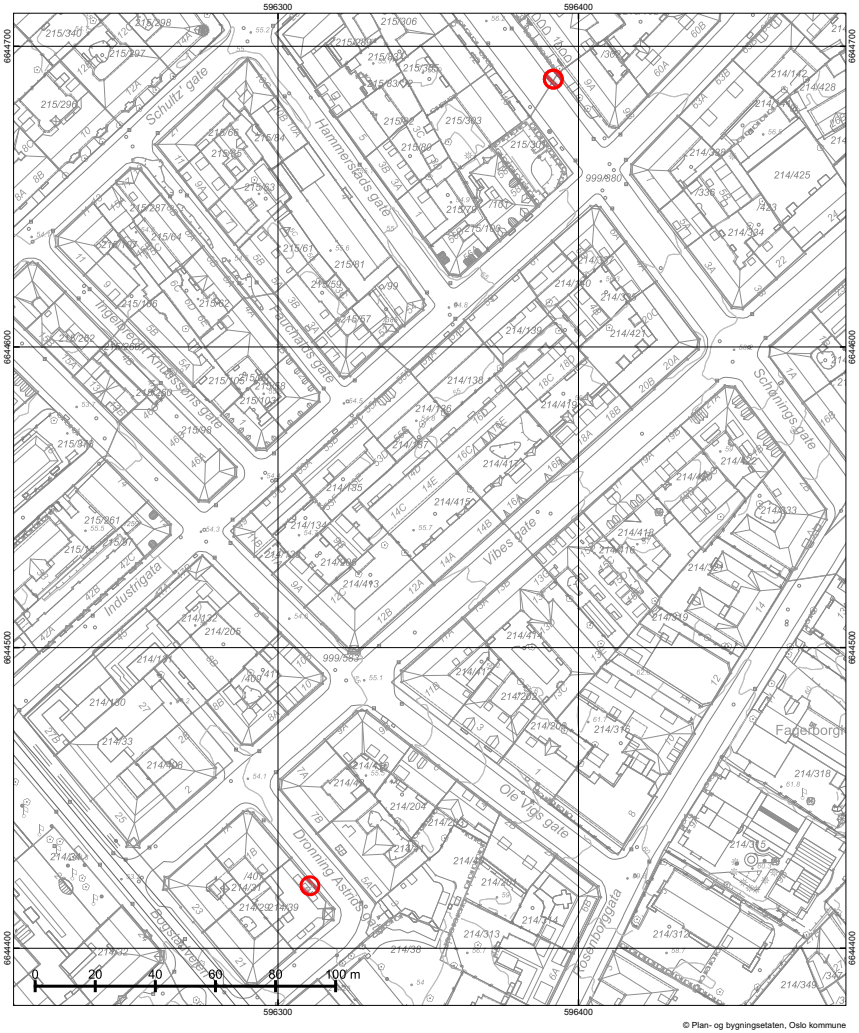
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 142217/ 86511030
Deres ref.: 41464/ NINOS@MSNOP
Adresse: VIBES GATE 14A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/415

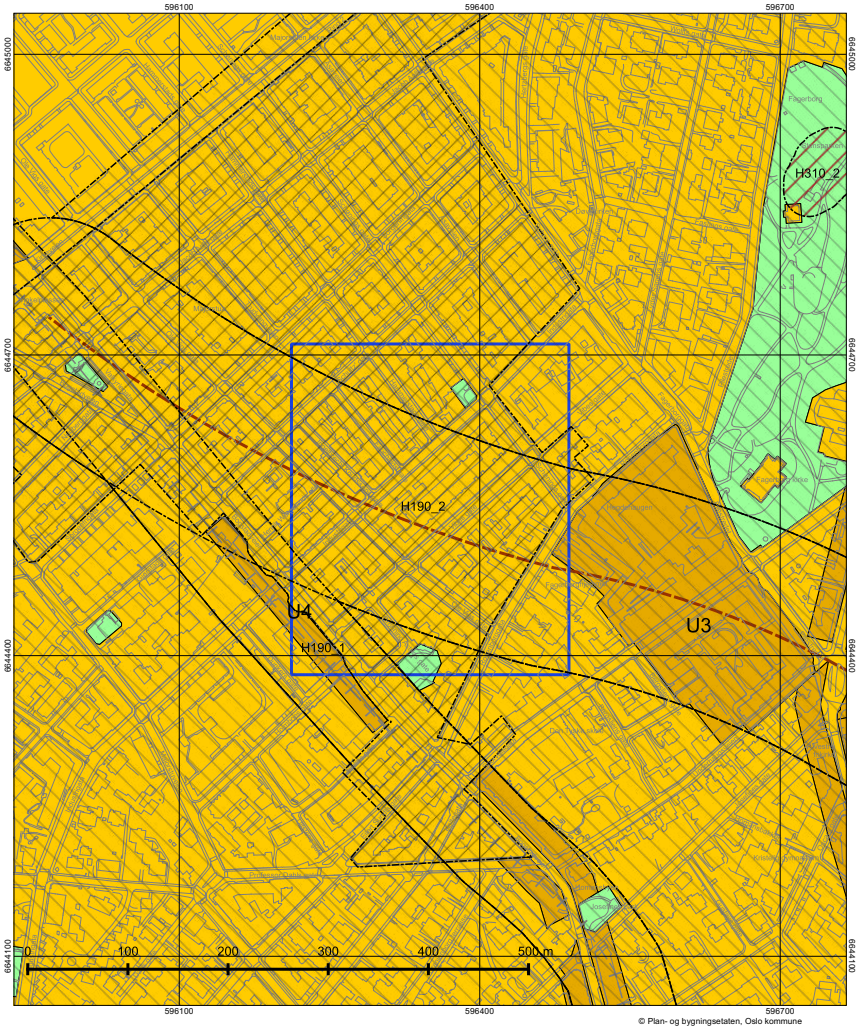
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 02.05.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	**Naturmangfold** **– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).** **– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.** PlottID/Best.nr: 142217/ 86511030 Deres ref.: 41464/ NINOS@MSNOP Adresse: VIBES GATE 14A Kommentar: Gnr/Bnr: 214/415	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 02.05.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 142217/86511030 Deres ref.: 41464/ NINOS@MSNOP	**Kommuneplanen 2015–2030** Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262 Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene. Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Vibes gate 14A

Nabolaget Majorstuen østre - vurdert av 215 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	10 min 0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	11 min 0.9 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km
Heltberg Bislett		10 min

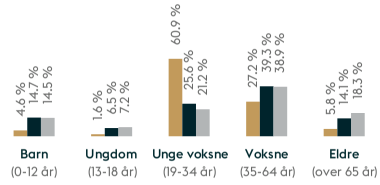
Offentlig transport

Bogstadveien	Linje 11, 19	3 min 0.2 km
Bogstadveien	Linje 1N, 2N, 11N	3 min 0.2 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.1 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

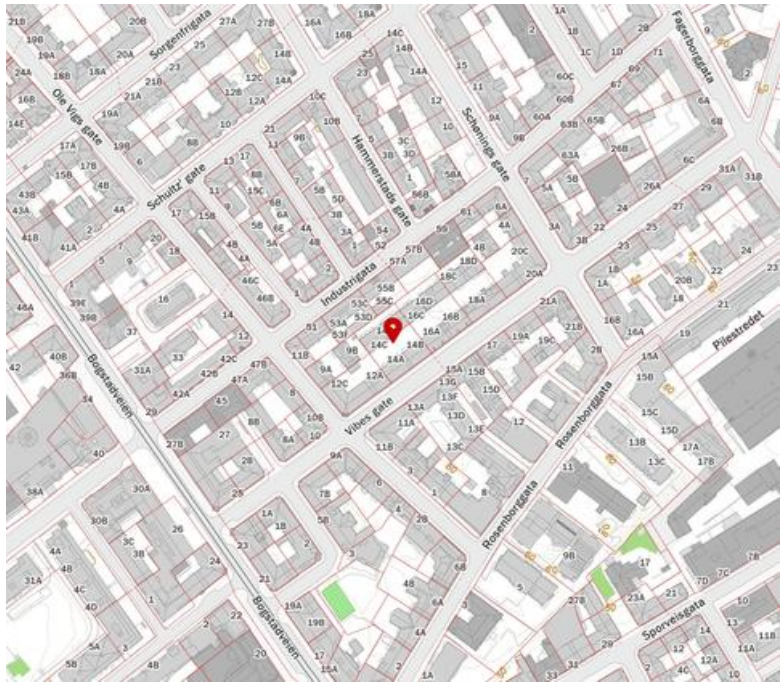
Sport

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

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 80/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 78/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu 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/skoeyen

22049898

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: 13-0212/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vibes gate 14A 0356 OSLO

Betegnelse: Gnr 214, bnr 415, snr 38 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no