NORDVIK

Vibes gate 10

1 soverom | 55 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Vibes gate 10

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
26	Nabolagsprofil
28	Tilstandsrapport
44	Egenerklæringsskjema
52	Andre vedlegg
126	Kontaktinfo
129	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.08.2026







Nøkkelinformasjon

Klassisk 2-roms hjørneleilighet m/peis og vakre detaljer - Stukkatur, rosett og svært god takhøyde - God standard

Prisantydning	**6 990 000,-**
Omkostninger	**183 140,-**
Totalpris	**7 465 585,-**
Fellesgjeld	**292 445,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 923,-**
BRA-i	**55 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1895**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Klassisk og gjennomført 2-roms hjørneleilighet m/meget etterspurt beliggenhet i hjertet av Majorstuen. Her bor man m/umiddelbar nærhet til alt Majorstuen har å tilby og det er kort gange til Frogner. Leiligheten har meget god takhøyde på hele 3,15m, som sammen m/stukkatur, rosett og peis gir boligen et elegant bygårdspreg. Den romslige stuen har store vindusflater som gir gode lysforhold og en luftig atmosfære. Beboerne har også enkel adkomst til en hyggelig bakgård m/felles uteplass, perfekt for late sommerdager!

Leiligheten holder god standard, m/Kvik-kjøkken fra 2018 og stilrent, nyoppusset bad fra 2022. I 2025 gjennomførte sameiet også utskifting av samtlige vinduer.

Kvaliteter:
Peis
Hjørneleilighet
God takhøyde
Perfekt for par
Klassiske detaljer
Store vindusflater
Pent bad fra 2022

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 55 kvm

Vibes gate 10
2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
































HILMA AF KLINT









Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0309/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Vibes gate 10, 0356 OSLO
Gnr 214, bnr 411, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Karina Wessel
Andreas Søbstad

Kjøpesum og omkostninger
6 990 000,- (Prisantydning)
292 445,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 282 445,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
182 050,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
183 140,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
196 140,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 465 585,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 478 585,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1895

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 62 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré, bad, soverom, stue og kjøkken
Total BRA: 55 kvm.

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

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av utformingen av planet og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

Rom utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i boligens bruksareal (BRA-e) basert på opplysninger fra eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører boenheten.

Innhold
2. etasje: Stue, kjøkken, soverom, bad, entre.
Leiligheten disponerer en bod i kjelleren på ca. 7 kvm.

Standard
Stue: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling med stukkatur . Panelovn og vedovn.

Kjøkken: Tregulv og malt overflate i himling med rosett og stukkatur. Panelovn. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for vaskemaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, stekovn, platetopp og oppvaskmaskin.

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

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare

dusjdører, naturlig avtrekk, servantskap, veggmontert wc, rørfordelingsskap og stoppekran.

Entre: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon og garderobeskap.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

Etasjeskille og gulv mot grunn
Vurdering av avvik: et er foretatt skjevhetsmålinger i stue og kjøkken, som viser høydeforskjeller på henholdsvis 15 mm over hele rommet (20 mm på 2 m) og 25 mm over hele rommet (22 mm på 2 m). De registrerte skjevhetene ligger over det som anses som normalt for bygningens alder og byggemåte. Skjevheter i denne størrelsesorden vurderes som avvik, men er ikke uvanlig for et bygg fra 1895. Utbedring av gulvskjevheter vil kunne medføre kostnader, og skjevhetene kan oppleves som sjenerende ved møblering og montering av innredning.

Kjøkken, avtrekk
Vurdering av avvik: Kullfiltervifte uten avtrekk til det fri gir redusert bortledning av fuktig luft og kan medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning i kjøkkenet.

Vannledninger
Vurdering av avvik: I innkassingen er rørene sammenkoblet med messingkoblinger/90-graders bend. Koblingspunktene ligger i et rom uten sluk og vanntett gulv. Ved eventuell lekkasje fra koblinger eller andre komponenter kan vann trenge inn i innkassingen og medføre fuktskader på gulv og omkringliggende konstruksjoner før lekkasjen oppdages.

Våtrom, overflate gulv
Vurdering av avvik: Det er registrert enkelte avvik/svakheter i fallforholdene i dusjsonen. Gulvet har fall mot sluk, men ikke alle områder har optimalt fall. Dette kan medføre at noe bruksvann blir liggende lenger på gulvet enn ønskelig, og gir noe økt fuktbelastning på overflater og tettesjikt.

Våtrom, ventilasjon
Vurdering av avvik: Rommet har naturlig ventilasjon. Denne ventilasjonstypen kan ha begrenset effekt, da luftutskiftingen i stor grad er avhengig av temperaturforskjeller og vindforhold. Dette kan gi redusert luftskifte i perioder og økt risiko for fuktbelastning og svekket inneklima.

Bygningsdeler med TGIU:
- Hulltaking/fuktmåling: Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt, da bygningsmessige forhold med murvegger og tilstøtende nabo gjør slik undersøkelse fysisk umulig. Målingene omfatter kun tilgjengelige flater og utelukker derfor ikke forekomst av fukt i skjulte eller utilgjengelige konstruksjoner. Manglende mulighet for hulltaking innebærer at våtrommets konstruksjoner ikke fullt ut kan vurderes med hensyn til fukt.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Badet ble totalrenovert av Ullern Bygg AS i oktober 2022. Det foreligger dokumentasjon, og det er 5 års garanti på arbeidet.
Sameiet gjennomførte utskifting av alle vinduer i 2025.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Badet ble totalrenovert av Ullern Bygg AS i oktober 2022. Arbeidet omfattet ny membran, nytt sluk, nye rør, nytt elektrisk anlegg, flislegging og ny baderomsinnredning.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Membran, tettesjikt og sluk ble fornyet i forbindelse med totalrenoveringen av badet utført av Ullern Bygg AS i oktober 2022.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Dokumentasjon fra totalrenoveringen av bad utført av Ullern Bygg AS i oktober 2022 foreligger.

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. I regi av sameiet ble det gjennomført utskifting av vinduer og rehabilitering av fasaden mot bakgården i 2025. Pipeløp ble rehabilitert før vår eiertid i 2021 i regi av sameiet.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget,

enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, det foreligger samsvarserklæring.
Det elektriske anlegget på badet ble fornyet i forbindelse med totalrenoveringen utført av Ullern Bygg AS i oktober 2022. Elektroarbeid ble utført av registrert elektroinstallatør. Tidligere eier har informert om at det også ble gjort arbeid på det elektriske anlegget da tidligere eier flyttet kjøkkenet fra original plassering (dagens soverom) til stue.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei, ikke i vårt eierskap.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei, det er kommunal ladeplass for el-billading i Vibes gate.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Arbeid på vann- og avløpsinstallasjoner ble utført i forbindelse med totalrenovering av badet i oktober 2022. Arbeidet omfattet nye vann- og avløpsrør til badet samt nytt sluk. Arbeidet ble utført av Ullern Bygg AS.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja. Var dette søknadspliktig? Nei.
Kjøkkenet er flyttet fra original plassering til stuen i 2018 av tidligere eiere. Tidligere eier gjennomførte prosjektet og har informert om at det foreligger dokumentasjon på arbeidet som er gjort (både fra rørlegger og elektriker).

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja, leiligheten har avløpspumpe til kjøkkenet.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Nei, ikke i vårt eierskap.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Tidligere eier pusset opp og flyttet kjøkkenet fra dagens soverom til stue i 2018 for å få en bedre planløsning. Kjøkkenet er fra Kvik og installert av Kvik sine egne montører. Tidligere eiere har opplyst om at det foreligger ferdigattest fra rørlegger og samsvarserklæring fra elektriker. Sameiet oppgraderte bakgården i 2023 med ny platting, pergola og opparbeidede utearealer.

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

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei, ingen feil etter at vi totalrenoverte badet i 2022.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei, ingen problemer i vårt eierskap. Det er observert en sprekk i veggen rett bak peisen. Pipeløp ble rehabiliert i 2021 i regi av sameiet (før vår eiertid).

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, ingen problemer i vårt eierskap. Tidligere eier informerte om at det tidligere har vært fuktig i kjeller. Det er i dag plassert en avfukter i kjelleren.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei, fasade (mot bakgård) og vinduer ble byttet i 2025.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei, ikke i vårt eierskap.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja, bygård fra 1895 med originale tregulv. Det er naturlige skjevheter i gulvet.

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

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, ikke i vårt eierskap. Tidligere eier opplyste om tidligere forekomst av skjeggkre. Sameiet gjennomførte sanering via forsikringen, og vi har ikke opplevd skjeggkre i vår eiertid.

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

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Nei, ingen vedtatte planer om å øke felleskostnadene eller gjennomføre større vedlikeholdsprosjekter som vi kjenner til.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Tidligere eier har informert om at kjøkkenet ble flyttet i 2018 fra opprinnelig plassering (dagens soverom) til stuen for en bedre planløsning. Avløpspumpen ble skiftet ut i 2025 og fungerer normalt. Badet ble totalrenovert av Ullern Bygg AS i oktober 2022. Det foreligger dokumentasjon, herunder samsvarserklæringer og FDV-dokumentasjon fra totalrenoveringen. Sameiet skiftet alle

vinduer i 2025.

Bygningssakkyndig
Christian Omre

Byggemåte
Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av naturstein/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Innbo og løsøre
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Medfølger ikke salget:
- Svart taklampe på kjøkken
- Panelovn på kjøkken
- Hvit String-hylle i metall på kjøkken (kan eventuelt medfølge etter nærmere avtale)
- Hvit String-hylle med skap og skrivebord i stuen (kan eventuelt medfølge etter nærmere avtale)
- Hattehylle i gangen
- Brun hylle i gangen
- Hvit lampe i stue
- To mørke hyller i stue

Medfølger salget:
- Vaskemaskin (kombi vask/tørk)
- Integrerte hvitevarer (oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser)

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Ildsted
- Elektrisitet

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6 157 kWh i 2024 og 7 991 kWh for 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 923,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader kr. 5 624,-
Bredbånd kr. 299,-

Felleskostnader inkluderer: kommunale avgifter, strøm fellesområder, TV og bredbånd, vaktmester og renhold, felles forsikring, forretningsførsel, reparasjon og vedlikehold.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Innboforsikring

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 743 216,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 6 972 863,- pr. 2025
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes

høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
TV/bredbånd fra Telia er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Vibes Gate 10, orgnr. 914800250

Om sameiet
Sameiet Vibesgate 10 består av 16 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 214 bnr. 411 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art.

Kapitalinnhenting:
Pussfasade og tillegsarbeid på vinduer har dessverre blitt dyrere enn opprinnelig estimert. For å dekke kostnadene vil styret gjennomføre en kapitalinnhenting fra seksjonseierne. Kapitalinnhentingen dekkes av nåværende eier.

Saker på agenda for 2026/2027:
- Fikse Defigo tilgang (oppgang B), er på sak
- Sette opp gitter i fellesarealer i kjeller. Dette for å forminske rot og for å oppnå bodplass for oppbevaring av sameiets eiendeler
- Vurdere snømåking og isfjerning avtale
- Fikse lokk på søppelkasse
- Reklamasjonssak, Noveta/Frekkhaug - barnesikring på vinduer faller av (sak innsendt), må følges opp
- Reklamasjonssak, balkongteam, mangler ved innsatt balkongdør
- Avklare forhold knyttet til bruksformål for A01 - H0101

Forretningsfører
PHM Forvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 292 445,-pr. 31.12.2025

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Resterende gjeld: 4 926 522,03,-
Lånenummer: 1516.14.48017
Lånetype: Annuitet MV
Antall forfall pr. år: 12
Antall terminer: 232
Rentetrinn: 0,00 - 0,00 6,75 (på hele beløpet)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 60 219,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viste et underskudd på kr 2 356 092,-. I budsjett for inneværende år er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr 251 455,- i overskudd.

Sameiet har utbedret blant annet pussing av fasade og vinduer. Kostnaden oversteg de tilstrekkelige midlene til sameiet, derfor negativt underskudd. Det er gjennomført store rehabiliteringsprosjekter, som nå er gjennomført. Kostnaden tilknyttet dette dekkes av selger via kapitalinnkreving fra styret.

Vedtekter og husordensregler
Sammendrag fra husordensregler:
- Fellesarealene i kjeller kan benyttes til sykler, diverse utstyr som sameiet benytter i fellesskap og utstyr som tilhører firma som sameiet har avtale med
- Det er ikke lov å røyke i fellesarealene, heller ikke i bakgården
- Det skal være tydelig skilting på ringeklokker og postkasser
- Det skal være ro mellom 23.00 og 07.00 på hverdager. Ved spesielle anledninger – gi beskjed til naboer

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Husdyr er tillatt. De skal ikke forlates i trapperom, portrom eller bakgård. Hundelort fjernes umiddelbart.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 85723834

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 361 kvm (Eiertomt)

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et av Oslos mest attraktive områder – med Bogstadveien kun to gater unna, har du tilgang på alt av servicetilbud, butikker, kaféer og restauranter – og samtidig bor du i et fredelig og rolig sameie i en stille sidegate. Her kombineres det beste fra to verdener: urbant og sentralt, men likevel skjermet og stille.

Utmerkede transportmuligheter
Offentlig kommunikasjon er en av områdets store styrker. Under ti minutters gange tar deg til Majorstuen T-banestasjon med alle T-banens linjer, 21-bussen og 20-bussen. Du finner trikkelinje 19 kun fem minutter unna ved Bogstadveien, og Bislett trikkeholdeplass (linje 17 og 18) er også i nærheten. Med andre ord er du godt knyttet til resten av byen – enten du skal til jobb, studier eller på helgeutflukt.

Butikker og servicetilbud rett i nærheten
Innen fem minutters gange finner du Rema 1000, Meny, Kiwi, Coop Extra og en søndagsåpen Bunnpris. Det er også kort vei til vinmonopol, apotek, treningssentre og et rikt tilbud av spesialforretninger og spisesteder langs Bogstadveien og Hegdehaugsveien.

Flotte turområder og rekreasjon
Er du glad i frisk luft og grønne omgivelser, har du mye å glede deg over her. Favorittutflukten går med T-banen opp til Sognsvann – et perfekt utgangspunkt for turer innover i Nordmarka, både sommer og vinter. Mer lokalt ligger Stensparken kun en kort rusletur unna, og du når både St. Hanshaugen og Frognerparken til fots. Frognerparken gir også gode muligheter for løping, tennis og svømming i Frognerbadet.

Barnehager, skoler og idrettsanlegg
Området er godt tilrettelagt for både studenter og familier. Universitetet i Oslo på Blindern ligger kun en kort T-banetur unna, og det finnes flere barnehager og skoler i nærområdet. For de aktive er det kort vei til Bislett Stadion, Marienlyst kunstgress, Friggfeltet, Lille-Bislett og Majorstuen flerbrukshall.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 02.12.1894 som gjelder våningshus.
Det foreligger ekspedisjonsdokument, datert 4.11.35 som gjelder innredning av bad og wc.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:
- Det foreligger ferdigattest for bruksendring av loft til bolig, datert 20.11.2020
- Det foreligger ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, datert 06.02.2024
- Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av syv piper, datert 07.04.2020
- Det foreligger ferdigattest for innredning av leiligheter på loftet, datert 17.08.1988

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

Det foreligger byggegodkjente tegninger, men det er avvik fra disse. Kjøkkenet er flyttet ut til stuen, mens soverommet er flyttet til der kjøkkenet opprinnelig var. Endring fra hoveddel til hoveddel utløser ikke en søknadsplikt hos kommunen.

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

Regulerings- og arealplaner
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 boligbebyggelse og anlegg nåværende. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen ligger i et område som viser:
Hensynssoner med restriksjoner for sprengning og brønnboring, for å sikre eksisterende og fremtidige tunneler.
Her kan du lese mer om områder med restriksjoner for anlegg i grunnen:§ 14.2 i kommuneplanen.

Kommuneplanen kap. 12 om hensynssoner .

Hensynssoner bevaring kulturmiljø: I dette området må det tas spesielle hensyn for å sikre bevaring av kulturmiljøet. Her kan du lese mer om hensynssoner for bevaring av kulturmiljø: § 15 i kommuneplanen.
Denne kategorien inneholder spesielt verdifulle bygningsmiljøer på Majorstuen–Fagerborg, Bislett–St. Hanshaugen–Ila og Grünerløkka–Sofienberg. I disse områdene er målet å sikre kulturminneinteressene. Nye tiltak skal derfor plasseres og utformes slik at man viderefører viktige elementer i eksisterende gate-, byroms- og bebyggelsesstruktur. Bygninger med nasjonalt og regionalt viktige kulturminneverdier bør bevares.

Områder med nasjonale kulturminneinteresser: I områder med nasjonal kulturminneinteresse er målet å ta vare på bevaringsverdiene. Saksbehandlingen vil avklare graden av bevaring. Nye bygninger som grenser til bygg eller anlegg med nasjonal verneverdi, bør plasseres og utformes slik at man viderefører viktige elementer i eksisterende gate-, byroms- og bebyggelsesstruktur. Eksempler på områder: Kvadraturen, Kampen og Ullevål Hageby.
Eksempler: Kvadraturen, Kampen, Ullevål Hageby, Slottet og Stortinget. Her kan du lese mer om kategori 1 indre by: § 8 i kommuneplanen § 3.2 i kommuneplanen

Eiendommen ligger i et område for støy, både rød og gul sone. Her kan du lese mer om støy: § 7.1 i kommuneplanen.

Pågående plansaker:

Vibes gate 10 - utskifting av vinduer
Saksnummer: 2025/12810 - Byggesak
Mottatt: 21.10.2025
Status: Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om utskifting av vinduer mottatt 19.08.2025.

Dronning Astrids gate 7 A - endring av bærekonstruksjon
Saksnummer: 2026/05002 - Byggesak
Mottatt: 04.05.2026
Status: Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om reparasjon av bærekonstruksjoner, som vi mottok 30.04.2026.

Bogstadveien 27 B - bruksendring til forretning i 2. etasje, påbygg og fasadeendringer
Saksnummer: 2026/07814 - Byggesak
Mottatt: 03.07.2026
Status: Søknad om rammetillatelse er send, kommunen har ikke vurdert saken enda.

Bogstadveien 24 - bruksendring av lokale fra bakeri til butikk
Saksnummer: 2025/14146 - Byggesak
Mottatt: 21.10.2025
Status: Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for bruksendring av lokale fra bakeri til butikk, mottatt 01.05.2026

Planprogram for Fornebubanen:
Planprogrammet er første fase i arbeidet med reguleringsplaner for Fornebubanen og tilknyttet byutvikling fra Lysaker til og med Skøyen, som kan ses på som en utvidelse av Fjordbyen. Fornebubanen er en utvidelse av det eksisterende T-banenettverket, fra Majorstuen til Fornebu. Banen bygges i samarbeid med Oslo kommune og Viken fylkeskommune. T-banestrekningen skal gå i tunnel fra Majorstuen til Fornebu. Planprogrammet redegjør for videre planarbeid og planprosess.

Les mer om Fornebubanen her:
https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fornebubanen/#toc-1

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

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

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

301/214/411/5:
24.08.1936 - Dokumentnr: 304001 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:411
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.1976 - Dokumentnr: 508825 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTE TINGLYSTE KJØPESUM
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.1976 - Dokumentnr: 508825 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 7/105

30.06.1987 - Dokumentnr: 42817 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 71/1202
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73/1202
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 5
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 7/105
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 17 SEKSJONER

30.06.1987 - Dokumentnr: 42817 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 72/1202

24.12.2012 - Dokumentnr: 1094844 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 72/1231

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som

den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 58 259,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** (valgfritt 3500) kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 19 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 400,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr ca. (kan variere) kr. 4 000,-
Informasjon forretningsfører kr. 5 407,-
Utlegg foto ca. (fakturerer direkte) kr. 5 800,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (fakturerer direkte) kr. 8 200,-

Samlet skal selger betale kr. 137 366,- 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 21. august 2026

Ansvarlig megler
Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 40881458

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

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

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

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

Vibes gate 10

Nabolaget Majorstuen østre - vurdert av 219 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	10 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	11 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	11 min 0.9 km

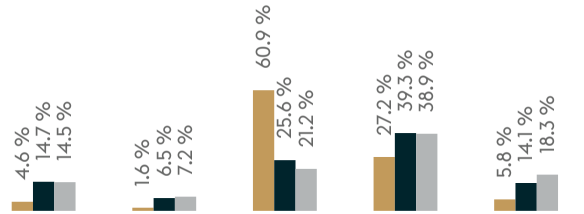
Offentlig transport

Bogstadveien	Linje 11, 19	2 min 0.1 km
Bogstadveien	Linje 1N, 2N, 11N	2 min 0.2 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

Barnehager

Godbiten barnehage (0-5 år)	39 barn	3 min 0.2 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år)	86 barn	4 min 0.4 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 ...	71 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Høflige 57/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

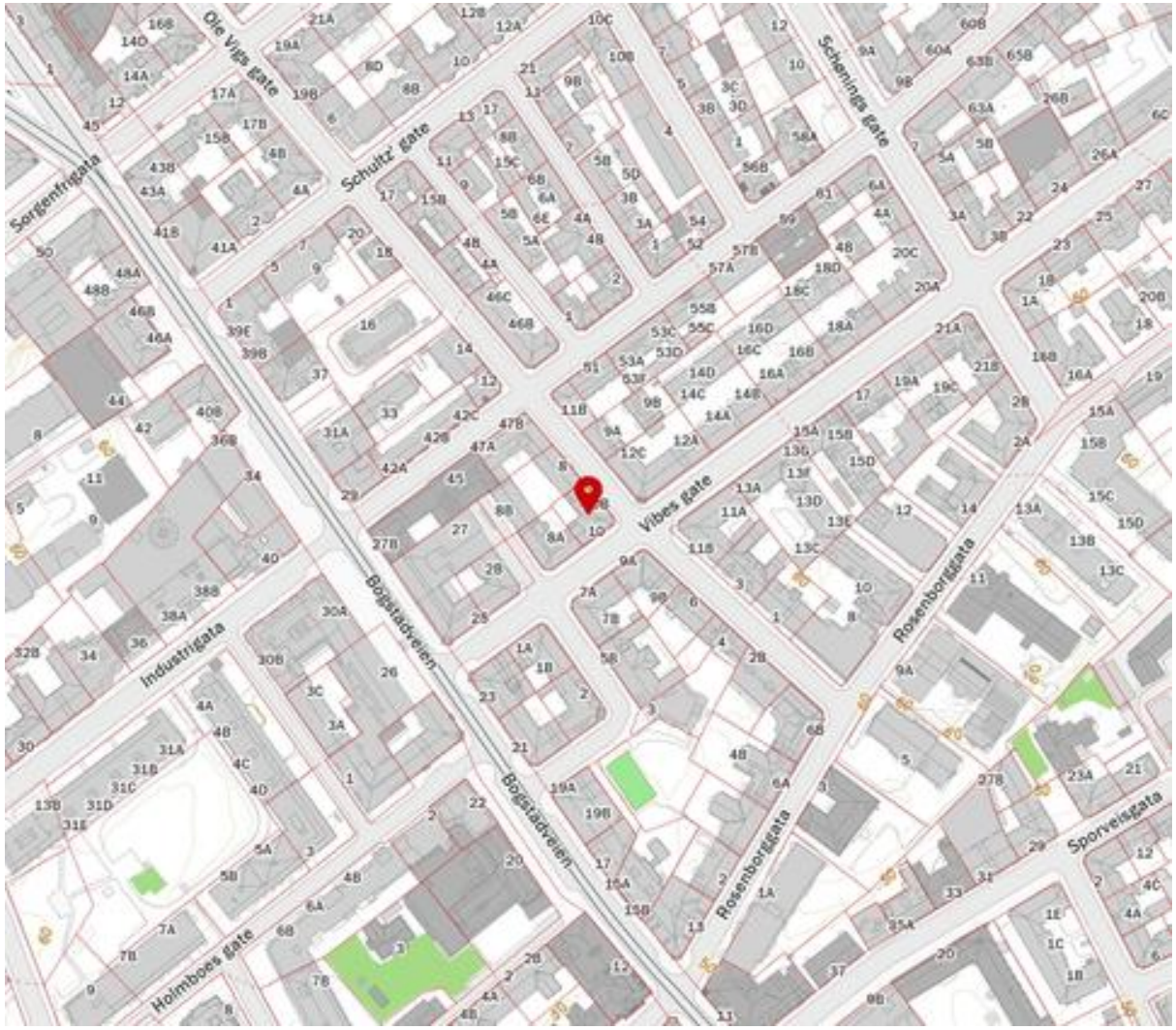
Sport

Dronning Astrids plass streetb...	2 min
Den tysk-norske	4 min
SATS Yoga Majorstuen	3 min
Fresh Fitness Majorstuen	4 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 81/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 78/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Vibes gate 10
0356 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1895
BRA:	62 m^2
BRA-i:	55 m^2
Rapportdato:	7.7.2026 (Gyldig til 7.7.2027)



Samlet vurdering

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

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	- grunnet skjevheter
Kjøkken - Trekk	- omluftsvifte uten avtrekk til det fri
Vannledninger	- grunnet manglende lekkasjesikring av vannrør i kasse på soverom
Våtrom - Overflate gulv	- utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen
Våtrom - Ventilasjon	- grunnet naturlig ventilasjon

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking fysisk umulig mot våtsone.

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Kjøkkenet er flyttet fra opprinnelig plassering. Flytting av kjøkken utløser normalt ikke søknadsplikt så lenge tiltaket ikke medfører endring av bærende konstruksjoner, brannskillende konstruksjoner eller andre søknadspliktige forhold.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
6.7.2026	**7.7.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Andreas Søbstad**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Karina Wessel**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Christian Omre**	Telefon:	**93060672**
Firma:	**Fidens as**	Epost:	**rodelokkatakst@gmail.com**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Rodeløkka Takst AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Rodeløkka Takst AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er satt anslag for utbedringskostnader på alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG 3. Kostnadene er et forsiktig overslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og anbefalte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, materialpriser og tjenesteytere. Det kan også foreligge forhold som ikke kommer frem i rapporten.

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser, der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner.

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 benyttes også på bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for kontroll når disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er særskilt beskrevet i rapporten.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. Årlige driftskostnader for eiendommen er ikke vurdert.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapport for leiligheter, slik dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke selvstendig vurdert om objektet skulle vært klassifisert som leilighet eller bolig. Bygningsdeler som normalt ville vært vurdert i en boligtakst, som yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur/fundamenter, kjeller og loft, er derfor ikke undersøkt.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Vibes gate 10, 0356 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**214**	Bruksnr:	**411**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**5**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1895**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av naturstein/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**55**	**55** Romfordeling: Entre, bad, soverom, stue, kjøkken.	**0**	**0**	**0**
Kjeller	**7**	**0**	**7** Romfordeling: Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**62**	**55**	**7**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av utformingen av planet og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

Rom utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i boligens bruksareal (BRA-e) basert på opplysninger fra eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører boenheten.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2025. Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer og entredør er skiftet. Alder på entredør er ukjent.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Type	**Trebjelkelag**

Resultat skjevhetsmåling
Måleresultat: Skjevhetsmålinger er gjennomført i 2 utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet: Stue– Måler 20 mm på 2 m og 15 mm over hele rommet Kjøkken- Måler 22 mm på 2 m og 25 mm over hele rommet

Oppsummering	**TG-2**

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det er foretatt skjevhetsmålinger i stue og kjøkken, som viser høydeforskjeller på henholdsvis 15 mm over hele rommet (20 mm på 2 m) og 25 mm over hele rommet (22 mm på 2 m). De registrerte skjevhetene ligger over det som anses som normalt for bygningens alder og byggemåte. Skjevheter i denne størrelsesorden vurderes som avvik, men er ikke uvanlig for et bygg fra 1895. Utbedring av gulvskjevheter vil kunne medføre kostnader, og skjevhetene kan oppleves som sjenerende ved møblering og montering av innredning.

6.3 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Kvik etablert i 2018 med glatte fronter og kompositt benkeplate. Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys og nedsenket underlimt oppvask kum. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. Opplegg for vaskemaskin

Merknad: Kjøkkenavløpet er utført med mekanisk pumpeløsning som følge av manglende naturlig fall på avløpsledningen. Jevnlig tilsyn og vedlikehold av pumpeløsningen anbefales. Pumpen er nylig skiftet, opplyst av dagens eier.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning — **TG-1**

Kjøkkenet har innredning fra Kvik etablert i 2018 med glatte fronter og kompositt benkeplate, samt integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys med nedsenket underlimt oppvaskkum. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, innredning eller hvitevarer.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**

Kullfiltervifte over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:

- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk — **TG-2**

Kullfiltervifte uten avtrekk til det fri gir redusert bortledning av fuktig luft og kan medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning i kjøkkenet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales, dersom det er praktisk og teknisk mulig, å etablere mekanisk avtrekk med avkast via yttervegg eller over tak. I eldre bygninger er dette ofte vanskelig eller ikke mulig å gjennomføre på grunn av byggets konstruksjon eller felles ventilasjonsløsninger, og det må derfor påregnes at avviket ikke nødvendigvis kan utbedres. Før eventuell endring av ventilasjonsløsningen på kjøkkenet må tiltaket avklares og godkjennes av sameiet eller borettslaget.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**

Kjøkkenet er flyttet fra opprinnelig plassering. Flytting av kjøkken utløser normalt ikke søknadsplikt så lenge tiltaket ikke medfører endring av bærende konstruksjoner, brannskillende konstruksjoner eller andre søknadspliktige forhold.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Takhøyder er målt til: Stue: 3,15 m.	
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.5 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Bygningen består av flere boenheter, og kontroll av om avløpsanlegget/kloakken er luftet over tak er ikke foretatt. Forholdet er ikke nærmere undersøkt, da lufting av felles avløpssystem normalt ligger utenfor tilgjengelig kontrollområde for den enkelte boenheten.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.6 Vannledninger — TG-2



Type vannledninger	**Kobber, Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Fordelerskap er plassert på bad.	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Det ligger et eldre kobberrør i kassa på soverommet, men det ser ut til å være plumbert/ikke i bruk.	

Oppsummering **TG-2**

Det er registrert nyere vannrør ført i innkassing på soverom. I innkassingen er rørene sammenkoblet med messingkoblinger/90-graders bend. Koblingspunktene ligger i et rom uten sluk og vanntett gulv. Ved eventuell lekkasje fra koblinger eller andre komponenter kan vann trenge inn i innkassingen og medføre fuktskader på gulv og omkringliggende konstruksjoner før lekkasjen oppdages.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere automatisk lekkasjestopper med fuktføler og automatisk avstengning av vanntilførselen. Dette vil kunne redusere skadeomfanget ved en eventuell lekkasje.

6.7 Elektrisk



Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang. Hover sikringer er av skrusikring.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Det er framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999. Hele anlegget er ikke dekket.	

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang, hvor hovedsikringene er av typen skrusikring. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene. Det er fremlagt samsvarserklæring på enkelte arbeider utført etter 01.01.1999, men hele anlegget er ikke dekket. Kursfortegnelse foreligger, og det er ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader ved den forenklede kontrollen. Eier oppgir at sikringene ikke løses ut ofte, og at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Kontrollen er forenklet i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18, og det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

6.8 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.9 Varmtvannsbereder — TG-1

Plassering bereder	**Kjøkkenbenk**
Fundament	**Kjøkkenskap med ukjent understøttelse**
Årstall	**Ukjent, antatt 2018 når kjøkkenet ble etablert.**
Størrelse	**107 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Varmtvannsbereder på 107 liter er antatt montert i 2018 i forbindelse med etablering av kjøkken, og er plassert i kjøkkenbenk. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen, og alderen tilsier ikke usikkerhet om fremtidig funksjon. Berederen står imidlertid ikke i eget rom med lekkasjesikring, og understøttelsen i kjøkkenskapet er ukjent. En eventuell fremtidig lekkasje vil dermed kunne medføre fuktskade på tilstøtende konstruksjoner uten at dette fanges opp av sluk eller lekkasjestopper.

6.10 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Naturlig ventilasjon via avtrekk på bad og spalteventiler i vinduer.

Oppsummering TG-1

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegg og spalteventiler i vinduer. Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

6.11 Våtrom TG-2



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Våtrommet er oppgradert i 2022, opplyst av dagens eier.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våtsone.

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1

Baderommet har flislagte vegger. Rommet er mindre enn 4,0 kvm, og hele rommet regnes derfor som våtsone, hvor det er plassert dør. Materialet i døren vurderes som egnet for plassering i våtsone. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn til sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**

Det er registrert hullyd under enkelte gulvfliser. Det ble ikke observert sprekkdannelser eller løse fliser på befaringsdagen. Forholdet vurderes isolert sett ikke som et vesentlig avvik. Fliser med hullyd kan være mer utsatt for sprekkdannelser ved punktbelastning eller støt, for eksempel dersom en hard gjenstand mistes ned på gulvet. Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendig. Områdene bør holdes under normalt tilsyn, og eventuelle sprekker eller løse fliser bør utbedres dersom dette oppstår.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv	TG-2

Det er registrert enkelte avvik/svakheter i fallforholdene i dusjsonen. Gulvet har fall mot sluk, men ikke alle områder har optimalt fall. Dette kan medføre at noe bruksvann blir liggende lenger på gulvet enn ønskelig, og gir noe økt fuktbelastning på overflater og tettesjikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det vurderes ikke som nødvendig med utbedring av fallforholdene på nåværende tidspunkt. Badet fremstår som relativt nytt og er for øvrig i god stand. Gulvet har fall mot sluk, selv om fallet er mindre enn dagens anbefalte nivå, vurderes kostnaden ved en utbedring som uforholdsmessig høy sett opp mot den forventede nytteverdien.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**

Type tettesjikt	**Banemembran under flis dokumentert utførelse**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**

Måles til 60 mm, OK.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Type utstyr	Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett, Dusjvegger/dusjhjørne
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilasjon	Naturlig ventilasjon
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon	TG-2

Rommet har naturlig ventilasjon. Denne ventilasjonstypen kan ha begrenset effekt, da luftutskiftingen i stor grad er avhengig av temperaturforskjeller og vindforhold. Dette kan gi redusert luftskifte i perioder og økt risiko for fuktbelastning og svekket inneklima.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilasjonsforholdene bør vurderes nærmere. Selv om ventilasjonstypen kan ha tilfredsstilt krav ved oppføringstidspunktet, anbefales det å vurdere forbedret ventilasjon for å sikre mer stabil luftutskifting. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt

TGIU: På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking fysisk umulig mot våtsone. Murvegger og nabo.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei

Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på tilgjengelige veggflater i og mot våtrommet. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre indikasjoner på fuktskader ved befaringen. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at slike målinger kun gjelder tilgjengelige flater, og at resultatene ikke utelukker forekomst av fukt i utilgjengelige konstruksjoner

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på tilgjengelige veggflater i og mot våtrommet, uten at det ble registrert forhøyede verdier eller andre indikasjoner på fuktskader ved befaringen. Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt, da bygningsmessige forhold med murvegger og tilstøtende nabo gjør slik undersøkelse fysisk umulig. Målingene omfatter kun tilgjengelige flater og utelukker derfor ikke forekomst av fukt i skjulte eller utilgjengelige konstruksjoner. Manglende mulighet for hulltaking innebærer at våtrommets konstruksjoner ikke fullt ut kan vurderes med hensyn til fukt.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei

Oppsummering dokumentasjon	TG-1
Det foreligger dokumentasjon for badet, og det er ikke registrert manglende dokumentasjon på befaringstidspunktet.	

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Karina Wessel	9578-5999-4-3758567	2026-08-03 11:12:26
Andreas Holtan Søbstad	9578-5999-4-3588195	2026-08-05 12:36:14

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
3. aug. 2026

Oppdragsnummer
8-0309/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vibes gate 10, 0356 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Karina Wessel, Andreas Søbstad

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 85723834
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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert av Ullern Bygg AS i oktober 2022. Arbeidet omfattet ny membran, nytt sluk, nye rør, nytt elektrisk anlegg, flislegging og ny baderomsinnredning.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran, tettesjikt og sluk ble fornyet i forbindelse med totalrenoveringen av badet utført av Ullern Bygg AS i oktober 2022.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon fra totalrenoveringen av bad utført av Ullern Bygg AS i oktober 2022 foreligger.

---

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: I regi av sameiet ble det gjennomført utskifting av vinduer og rehabilitering av fasaden mot bakgården i 2025. Pipeløp ble rehabilitert før vår eiertid i 2021 i regi av sameiet.

---

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: Det elektriske anlegget på badet ble fornyet i forbindelse med totalrenoveringen utført av Ullern Bygg AS i oktober 2022. Elektroarbeid ble utført av registrert elektroinstallatør. Tidligere eier har informert om at det også ble gjort arbeid på det elektriske anlegget da tidligere eier flyttet kjøkkenet fra original plassering (dagens soverom) til stue.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i vårt eierskap

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er kommunal ladeplass for el-billading i Vibes gate

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid på vann- og avløpsinstallasjoner ble utført i forbindelse med totalrenovering av badet i oktober 2022. Arbeidet omfattet nye vann- og avløpsrør til badet samt nytt sluk. Arbeidet ble utført av Ullern Bygg 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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Kjøkkenet er flyttet fra original plassering til stuen i 2018 av tidligere eiere. Tidligere eier gjennomførte prosjektet og har informert om at det foreligger dokumentasjon på arbeidet som er gjort (både fra rørlegger og elektriker).

---

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

Ja

Beskriv: Leiligheten har avløpspumpe til kjøkkenet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i vårt eierskap

---

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: Tidligere eier pusset opp og flyttet kjøkkenet fra dagens soverom til stue i 2018 for å få en bedre planløsning. Kjøkkenet er fra Kvik og installert av Kvik sine egne montører. Tidligere eiere har opplyst om at det foreligger ferdigattest fra rørlegger og samsvarserklæring fra elektriker. Sameiet oppgraderte bakgården i 2023 med ny platting, pergola og opparbeidede utearealer.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i vårt eierskap

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

Eventuell kommentar: Ingen feil etter at vi totalrenoverte badet i 2022

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen problemer i vårt eierskap. Det er observert en sprekk i veggen rett bak peisen. Pipeløp ble rehabiliert i 2021 i regi av sameiet (før vår eiertid)

---

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

Eventuell kommentar: Ingen problemer i vårt eierskap. Tidligere eier informerte om at det tidligere har vært fuktig i kjeller. Det er i dag plassert en avfukter i kjelleren.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Fasade (mot bakgård) og vinduer ble byttet i 2025.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i vårt eierskap.

---

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

Ja

Beskriv: Bygård fra 1895 med originale tregulv. Det er naturlige skjevheter i gulvet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i vårt eierskap.

---

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

Eventuell kommentar: Ikke i vårt eierskap. Tidligere eier opplyste om tidligere forekomst av skjeggkre. Sameiet gjennomførte sanering via forsikringen, og vi har ikke opplevd skjeggkre i vår eiertid.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i vårt eierskap.

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ny tilstandsrapport er utarbeidet i forbindelse med salgsprosess. Rapporten ble utarbeidet av Rodeløkka Takst AS i juli 2026.

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? I tilstandsrapporten fra juli 2026 er arealet målt på nytt

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

Eventuell kommentar: Ingen vedtatte planer om å øke felleskostnadene eller gjennomføre større vedlikeholdsprosjekter som vi kjenner til.

---

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?

Ja

Beskriv: Tidligere eier har informert om at kjøkkenet ble flyttet i 2018 fra opprinnelig plassering (dagens soverom) til stuen for en bedre planløsning. Avløpspumpen ble skiftet ut i 2025 og fungerer normalt. Badet ble totalrenovert av Ullern Bygg AS i oktober 2022. Det foreligger dokumentasjon, herunder samsvarserklæringer og FDV-dokumentasjon fra totalrenoveringen. Sameiet skiftet alle vinduer i 2025.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 8-0309/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Andreas Holtan Søbstad	**2026-08-05**	**Karina Wessel**	**2026-08-03**

Identifikasjon

Andreas Holtan Søbstad

Identifikasjon

Karina Wessel

Signicat

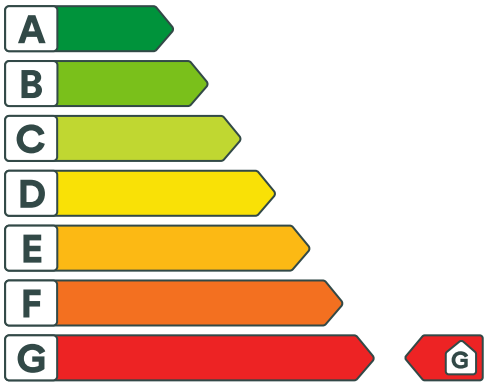
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Vibes gate 10, 0356 OSLO**	
Dato for energimerking **10.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-329095**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80519427**
Gårdsnummer **214**	Bruksnummer **411**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1895**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **55,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **55,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **309,98 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **309,98 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 143 kWh**

Majorstuen Eiendomsmegling AS

Att.: Elise Graneng Olafsen

Deres ref.: 8-0309/26
Vår ref.: 221-A-05 Thomas Foss

Sameiet Vibes Gate 10 - Seksjonsnummer 5 - Wessel, Karina og Søbstad, Andreas Holtan

Deres henvendelse av 22.07.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon nr. 5 i Sameiet Vibes Gate 10 er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Sameie:	Sameiet Vibes Gate 10
Org.nr.:	914800250
Seksjonsnr.:	05
Seksjonseier:	Wessel, Karina Søbstad, Andreas Holtan
Adresse:	Vibes gate 10, 0356 OSLO

Forsikring

Sameiets forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	85723834

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	292 445
Andel formue pr 31.12.2025	60 219

Felleskostnader
Felleskostnader pr mnd:

BREDBÅND	299,00
FELLESKOSTNADER	5 624,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 5 923,00

Ligningsmessige opplysninger for seksjonen må innhentes av eieren.

.

Lån
Se tilleggsopplysninger.

Diverse
Se årsmøteprotokoll vedr. vedtektsendring som ikke er med i vedlagte versjon av vedtektene.
Det utarbeides ny versjon av vedtektene snart.

Styret
Styreleder: Felix Gudbrand Fløtaker, e-post: felix@flotaker.no styrets e-post

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og personnr. med e-post/telefonnr. for ny(e) eier(e) for eksempel i form av kjøpekontrakt. Dette for at vi skal kunne innberette eiers andel i sameiet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får giro for betaling av felleskostnader.
Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjør for å sjekke eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 0,00

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i selskapet. Eierskiftet skal godkjennes av styret via vårt kontor.

Eierskiftegebyr - kr 6.725,- ink. mva
Det blir foretatt en regulering av gebyr/honorarer per 01.01. Reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende sameiet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må lagets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene 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.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Eierskiftemelding bes sendes vårt kontor PHM Forvaltning – eiendom@phm.no.

Stabekk, 22.07.2026
for Sameiet Vibes Gate 10

Vennlig hilsen
PHM Forvaltning AS

Thomas Foss

Protokoll

Ekstraordinært årsmøte

Vibes Gate 10

Tidsrom	29. juni 19:00 - 20:00
Invitasjon sendt	25. jun. 20:25
Møteform	Fysisk
Møteleder	Felix Gudbrand Fløtaker
Referent	Morten Henriksen
Protokollvitner	Marcus Eriksson Andreas Aas-Jakobsen

Kommentar
via Teams



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Møteleder

Felix Gudbrand Fløtaker

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Styreleder Felix Gudbrand Fløtaker ble valgt som møteleder.

1.2. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Innkallingen ble enstemmig godkjent.

1.3. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Dagsordenen ble enstemmig godkjent.

1.4. Referent

Morten Henriksen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Morten Henriksen, fra forretningsfører PHM Forvaltning AS, ble valgt som referent.

1.5. Protokollvitner

Marcus Eriksson, Andreas Aas-Jakobsen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Marcus Eriksson og Andreas Aas-Jakobsen ble valgt som protokollvitner.

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Det var seks seksjonseiere tilstede, samt tre som var representert via fullmakt. Totalt ni stemmer.

2. Gjennomgang av siste faktura

Beskrivelse
Sameiet har mottatt en sluttfaktura knyttet til pussing av fasade og vinduer på kr 1.678.055.

Per dags dato har sameiet kr 1.519.562 på konto. Dette innebærer at sameiet ikke har tilstrekkelige midler til å dekke den utestående kostnaden.

kr 1 342 444,05 eks mva
kr 1 678 055,05 inkl mva

Vedlegg
Sluttoppgjør Vibes gate 10 revidert 2.pdf

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Styreleder gjennomgikk sluttoppgjøret fra entreprenøren Noveta og presenterte en status på sameiets likviditet. Det er pt ikke nok likviditet til å betale sluttoppgjøret til entreprenøren.

3. Budsjett

Beskrivelse
Vedlagt finner dere budsjettet for 2026 slik styret forventer at det vil se ut, inkludert de ekstra kostnadene som har påløpt i løpet av året inklusive sluttfakturaen.

Budsjettet for 2027 viser at sameiet i utgangspunktet har stabile inntekter på rundt 1,2 millioner kroner, hovedsakelig fra felleskostnader. På overflaten ser dette tilstrekkelig ut til å dekke de løpende driftsutgiftene, som samlet ligger på omtrent 865.000 kroner. Det betyr at den daglige driften isolert sett faktisk går med et overskudd på rundt 345.000 kroner.

Problemet oppstår når vi tar med finanspostene. Sameiet har betydelige finanskostnader, med renter og avdrag som til sammen utgjør rundt 449.000 kroner. Dette spiser opp hele driftsoverskuddet og mer til. Resultatet blir derfor negativt, med et underskudd på cirka 104.000 kroner selv i et år uten ekstraordinære oppussinger eller store investeringer.

Dette er det viktigste poenget: selv i et “normalår” uten nye prosjekter klarer ikke sameiet å gå i balanse. Det er ikke de daglige driftskostnadene som er hovedproblemet, men gjelden og kostnadene knyttet til den. Derfor vil enhver økning i lån eller rente forverre situasjonen ytterligere.

Sameiet har kr 1 519 562 i egenkapital.

Vedlegg
Egenkapital Vibes Gate 10.png
Budsjett Vibes Gate.pdf

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Styreleder gjennomgikk revidert budsjett for 2026 og budsjettet for 2027. Det viser at det er nødvendig å få ned kostnadene for å få et positivt driftsresultat i et normalår uten større vedlikeholdsprosjekter.

4. Saker fra styret

4.1. Kapitalinnkalling

Beskrivelse
Pussfasade og tillegsarbeid på vinduer har dessverre blitt dyrere enn opprinnelig estimert. Det er viktig å presisere at hoveddelen av endringsmeldingene som har ført til

kostnadsøkningen, i all hovedsak ble godkjent av tidligere styre.

Nåværende styret har ikke involvert i prosjektets gang og ble først klar over tillegskostnadene etter styrevervet var tatt over.

Nåværende styret har forhandlet frem en løsning til sluttoppgjøret med prosjektleder i Noveta den 24.06.2026. I dette forslaget er oppsettet revidert, og det er gjort flere justeringer for å redusere kostnadene. Blant annet er alt påslag knyttet til økt dieselforbruk fjernet (15%), og all ekstra bistand fra prosjektleder er tatt ut. Samlet sett innebærer dette en reduksjon på om lag kr 120.000 inkl. mva sammenlignet med tidligere foreslått sluttoppgjør.

Etter forhandlinger, har vi oppnådd enighet om å dele opp sluttoppgjøret i to fakturaer:

//
Faktura 1 sendes 25.06.2026 på kr 1.200.000 eks. mva (kr 1.500.000 inkl. mva)

Faktura 2 sendes 30.11.2026 på kr 142.444 eks. mva (kr 178.055 inkl. mva)
//

Begge fakturaene har forfall på 60 dager.
Første faktura forventes 30.juni og ikke den 25. Ettersom at styret må informere sameiet før kostnadene kan godkjennes.

Styrets løsning:

Når styret vurderer sameiets økonomiske situasjon, er det tydelig at det ikke er forsvarlig å finansiere de økte kostnadene gjennom ytterligere låneopptak. Det foreligger en reel risiko for fremtidige renteøkninger, noe som vil bidra til å øke finanskostnadene ytterligere.

Renten på dagens fellesgjeld er allerede høy, og rentekostnadene dekkes gjennom felleskostnadene. Samtidig får den enkelte seksjonseier ikke fradragsført sin andel av disse rentekostnadene på samme måte som ved et privat boliglån.

Styret mener derfor at det vil være økonomisk uforsvarlig å øke sameiets fellesgjeld ytterligere.

Styret vurderer heller ikke en ytterligere økning av felleskostnadene som et hensiktsmessig alternativ. Flere seksjoner har allerede et høyt nivå på felleskostnadene, og ytterligere økninger vil påvirke markedsverdien på boligene direkte negativt.

På bakgrunn av dette anser styret verken økt fellesgjeld eller ytterligere økning i felleskostnadene som forsvarlige eller bærekraftige løsninger.

For å dekke kostnadene vil styret gjennomføre en kapitalinnhenting fra seksjonseierne, tilsvarende i gjennomsnitt kr 30.000 per enhet. Endelig beløp per seksjon fordeles etter

sameiebrøk i henhold til eierseksjonsloven paragraf 29. Oversikt ligger vedlagt.

Kapitalinnhentingen foreslås gjennomført i to runder:

Første innbetaling på totalt kr 255.000 med frist 20.08.2026, hvor hver seksjon betaler halvparten av sin andel.
Andre innbetaling på totalt kr 255.000 med frist 20.11.2026, hvor resterende andel betales.

Tilsammen kr 510.000.

Forslag til vedtak
Styret ber om fullmakt til å inngå avtale med Noveta om sluttoppgjør på kr 1.678.055,07,- inkl mva, samt kapitalinnkalling på kr 510.000,- til å delfinansiere sluttoppgjøret og kunne betjene løpende kostnader. Resterende finansiering skjer via sameiets egenkapital.

Vedlegg
Sluttoppgjør Vibes gate 10 revidert 2.pdf
Fordeling.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Styreleder redegjorde for hvorfor det er nødvendig med en kapitalinnkalling for å delfinansiere sluttoppgjøret fra Noveta.

Seksjonseier Verlo hadde følgende kommentarer:
* Han reagerte spesielt på den høye kostnaden på dieselforbruket i sluttoppgjøret.
* Noveta og tidligere styre har et ansvar for kostnadsoverskridelsene.
* Forretningsfører har "sovet i timen" og ikke fulgt opp kostnadene versus budsjett på en god nok måte. Sjekk tilbud fra andre aktører.
* Setter pris på at det styret har tatt tak i dette og har gjort en meget god jobb med å få oversikt og lande en løsning med entreprenøren.

Det ble deretter stemt over styrets forslag, med følgende resultat:
Det ble enstemmig vedtatt å gi styret fullmakt til å inngå avtale med Noveta om sluttoppgjør på kr 1.678.055,07,- inkl mva, samt kapitalinnkalling på kr 510.000,- til å delfinansiere sluttoppgjøret og kunne betjene løpende kostnader. Resterende finansiering skjer via sameiets egenkapital.

Signaturer

Felix Gudbrand Fløtaker /sign	01.07.2026 13:41
Marcus Eriksson /sign	01.07.2026 16:18
Andreas Aas-Jakobsen /sign	01.07.2026 16:44

Vedtekter for boligsameiet Vibesgate 10

Vedtatt i sameiermøte den 4. juli 2002 i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31

§1 Navn og formål
Sameiet Vibesgate 10 består av 16 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Sameiet har til formål å i vareta sameierenes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 214 bnr 411 med fellesanlegg av enhver art.

§2 Organisering av sameiet og råderett
Alle seksjonseierene er medeiere av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierene overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiermotet, jfr. §6 om godkjennelse. Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer skal meldes til styret.

§3 Fellesutgifter (husleie)
Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Sameierne må i rimelig utstrekning gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet, jfr§14, i den grad dette ikke er regulert i lov om eierseksjoner.

§4 Vedlikehold
Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. For vann og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§5 Vedlikeholdsfond
Sameiermøtet kan opprette fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i betalingene til dekning av fellesutgiftene.

§6 Godkjennelse av sameiere
Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjennelse. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§7 Styret
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 1 – 3 andre medlemmer med 1 varamedlem. Styret velges av sameiermøtet, blant sameierne, deres ektefeller/samboere eller sameiers verge, og for ett år av gangen. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§8 Styrets kompetanse
Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn 2 deltakere, gjør lederens stemme utslaget.

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

§9 Sameiermøtet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30/4. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmer med varsel på minst 8 dager høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest 3 uker før møtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§10 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:
1.Konstituering
2.Årsmelding fra styret
3.Årsregnskap, herunder anvendelse av årsoverskudd/dekning av årsunderskudd
4.Valg av styre
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§11 Møteledelse og avstemming
Sameiermøtet ledes av styrets leder. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør styrelederens stemme utslaget. Når styreleder ikke har stemt, og ved valg, foretas loddtrekning.

§12 Om sameiermøtet
I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde forstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er nevnt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver

boligsseksjon samt en ekstra fra hver næringsseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og til å uttale seg.

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

§13 Revisjon og regnskap
Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§14 Sikkerhet
Såfremt annet ikke fremgår av lov om eierseksjoner har sameiet uten tinglysning, rettsvern mot sameiernes kreditorer og mot senere rettstiftelser i god tro i seksjonen for forpliktelser som følger av sameierforholdet.

§15 Misligholdt
Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen jfr. Eierseksjonslovens bestemmelser.

§16 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens og eierseksjonslovens bestemmelser.

§17 Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

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

§19 Habilitetsregler for sameiermøtet og styre
Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sammeiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig interesse i saken.

§20 Forholdet til lov om eierseksjoner
For såvidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Ordensregler Vibes gate 10

1.
Alt søppel skal plasseres i søppelkassene. Alt som ikke får plass må fjernes på annen måte. Søppel må ikke hensettes i portrommet eller på annet fellesareal!

2.
Fellesarealene i kjeller kan benyttes til sykler, diverse utstyr som sameiet benytter i fellesskap og utstyr som tilhører firma som sameiet har avtale med.

Leieboere kan i kortere perioder i forbindelse med inn/ut-flytting eller oppussing benytte fellesarealene til lagring av private gjenstander. Forutsetningen er at dette skal merkes med både navn og seksjonsnummer og hvor lenge oppbevaringen er planlagt.

Videre må lagring av private møbler og kasser aldri hindre tilgang til boder eller fremkommelighet i kjelleren.

Styret vil iverksette rydding og kasting av gjenstander som ikke er merket i tråd med ovenstående.

3.
Ingen gjenstander skal hensettes i oppgangene, verken søppelposer, sko, ski eller lignende.

4.
Det er ikke lov å røyke i fellesarealene, heller ikke i bakgården.

5.
Det skal være ro mellom 23.00 og 07.00 på hverdager. Ved spesielle anledninger – gi beskjed til naboer.

6.
Husdyr er tillatt. De skal ikke forlates i trapperom, portrom eller bakgård. Hundelort fjernes umiddelbart.

7.
Det skal være tydelig skilting på ringeklokker og postkasser.

8.
Viktigst av alt; alle beboere må vise hensyn overfor de andre beboerne da vi bor i et fellesskap.

Vedtatt på sameiermøte 15. mai 2018

Innkalling

Ordinært årsmøte 2026

Vibes Gate 10

Tidsrom	26. mai 17:30 - 19:00
Invitasjon sendt	26. mai. 09:22
Møteform	Fysisk
Møteleder	Thomas Foss
Referent	Thomas Foss
Protokollvitne	Martine Femdal Hagen

Kommentar
Avholdes digitalt på Teams



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.3. Møteleder

Thomas Foss

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.4. Referent

Thomas Foss

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.5. Protokollvitner

Martine Femdal Hagen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

2. Årsrapport/Årsberetning

Beskrivelse
SAKER GJENNOMFØRT I 2025:
-Utskiftning av vinduer og oppussing av fasade mot bakgård.
-Mottatt klimtilskudd på 484 713 NOK
- Oppdaterte vedtekter

SAKER PÅ AGENDA FOR 2026/2027 :
-Fikse Defigo tilgang (oppgang B), er på sak
-Sette opp gitter i fellesarealer i kjeller. Dette for å forminske rot og for å oppnå bodplass for oppbevaring av sameiets eiendeler.
-Vurdere Snømåking og isfjerning avtale
- Fikse lokk på søppelkasse

-Reklamasjonssak, Noveta/Frekhaug – barnesikring på vinduer faller av (sak innsendt), må følges opp.
- Reklamasjonssak, balkongteam, mangler ved innsatt balkongdører
-Avklare forhold knyttet til bruksformål for A01 - H0101

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

3. Regnskap

Beskrivelse
Regnskap for 2025 følger vedlagt, og anbefales godkjent.
Budsjett for 2026 tas til orientering.

Vedlegg
221 Regnskap 2025.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Styret foreslår et honorar for perioden mellom ordinært årsmøte 2025 og ordinært årsmøte 2026 på totalt kr 60 000,- + AGA. Styret vedtar selv fordelingen blant sine medlemmer på styremøte i etterkant av årsmøtet.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

5. Saker fra styret

5.1. Vedtektsendring - Bruksformål for seksjon 1

Beskrivelse
Det gjenstår fortsatt uavklarte forhold knyttet til bruksformål for seksjon 1. Dagens vedtekter stemmer ikke overens med seksjoneringen, noe styret ønsker å rydde opp i.

Det foreslås at første setning i § 1 endres fra:
Sameiet Vibesgate 10 består av 16 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.
til
Sameiet Vibesgate 10 består av 17 seksjoner.
Endring av vedtektene krever 2/3 flertall.

Vedlegg
Nye Vedtekter Vibesgate 10-2025.pdf

Flertallskrav
2/3 dels flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

5.2. Vedtektsendring - Installasjoner på fellesareal

Beskrivelse
Styret har vært i løpende dialog med eier av seksjon 2 vedrørende aircondition-utstyr på sameiets fasade.

Fasaden er sameiets fellesareal, og bruk av dette til private installasjoner forutsetter samtykke fra sameiet. Styret er villig til å gi slikt samtykke, men forutsatt at eier påtar seg vedlikeholdsansvar mm., og at dette ansvaret fremgår av våre vedtekter.

Styret vil foreslå følgende tilføyelse i vedtektene (nytt §17)

§ 17 Installasjoner på fellesarealer

1. Krav om forhåndsgodkjenning
Installasjon av klimaanlegg, varmepumpe eller tilsvarende enhet på sameiets fellesareal, herunder fasade, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret.

2. Vilkår for godkjenning
Godkjenning kan gis dersom følgende vilkår er oppfylt:

a) Støydokumentasjon
Seksjonseier skal fremlegge teknisk dokumentasjon som godtgjør enhetens støynivå. Dokumentasjonen skal godkjennes av styret før bestilling og montering finner sted.

b) Fagmessig utførelse
Montering skal utføres av kvalifisert fagperson og være estetisk tilfredsstillende. Rørføring og øvrig installasjon skal fremstå ryddig og tilpasset bygningens uttrykk.

c) Utskiftingsplikt ved støyplager
Dersom enheten på et fremtidig tidspunkt medfører støyplager for øvrige seksjonseiere eller naboer, plikter seksjonseieren for egen regning å skifte ut enheten mot en støysvak erstatningsenhet, eller fjerne den dersom utskifting ikke er mulig innen rimelig tid.

3. Kostnads- og vedlikeholdsansvar
Alle kostnader knyttet til installasjon, drift, vedlikehold og eventuell fjerning av enheten bæres fullt ut av den enkelte seksjonseier. Sameiet har intet ansvar for slike kostnader.

Det fulle vedlikeholdsansvaret for enheten og den tilhørende installasjonen, herunder rørføring, fester og gjennomføringer i fasaden, påhviler den seksjonseier som til enhver tid har fått godkjenning etter denne bestemmelsen. Dette ansvaret gjelder også overfor etterfølgende eiere av seksjonen.

For den installasjonen som er godkjent for seksjon 2, har eier av seksjon 2 særskilt påtatt seg det fulle kostnads- og vedlikeholdsansvaret etter dette punkt 3. Ansvaret omfatter også utskifting eller fjerning av enheten dersom vilkårene i denne bestemmelsen ikke lenger er oppfylt.

Vedlikeholdsansvaret etter denne paragrafen er å anse som en del av den individuelle vedlikeholdsplikten etter eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

4. Overdragelse av seksjonen
Ved overdragelse av seksjonen plikter selger å informere kjøper om installasjonen og om det ansvar og de forpliktelser som følger av denne bestemmelsen. Ansvaret følger seksjonen og overføres automatisk til ny seksjonseier ved eierskifte.

5. Brudd på bestemmelsen
Installasjon som er gjennomført i strid med denne bestemmelsen, eller der vilkårene ikke lenger er oppfylt, gir styret rett til å kreve at enheten fjernes og at fasaden bringes tilbake til opprinnelig stand for seksjonseierens regning.

Endringer/tilføyelser til vedtektene krever 2/3 flertall. Det må i tillegg gis eksplisitt samtykke

fra eier av seksjon 2.

Vedlegg
Nye Vedtekter Vibesgate 10-2025.pdf

Flertallskrav
2/3 dels flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

6. Valg

Styreleder

Felix Gudbrand Fløtaker (Velges for Vilde Aall Rosendahl) (For 2 år)

Styremedlem

Ukjent kandidat (Velges for Karina Wessel) (For 2 år)

Varamedlem

Vedtektene krever et varamedlem (For 1 år)

BankID Signing
Wessel, Karina
2026-04-01
BankID Signing
Rosendahl, Vilde Aall
2026-04-04

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Vibes Gate 10 Org.nr. 914800250

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Vedlegg: Regnskap - 221 Regnskap 2025.pdf

Sameiet Vibes Gate 10

Resultatregnskap år 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		887 304	806 532	887 000	887 304
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		57 408	99 840	81 396	57 408
Andre inntekter		2 400 002	0	0	0
Sum inntekter		**3 344 714**	**906 372**	**968 396**	**944 712**
Kostnader					
Lønn	1	57 050	63 896	55 640	55 640
Kommunale avgifter		219 101	202 169	220 000	226 421
Strøm og varme		11 908	7 773	8 500	8 500
TV og bredbånd		63 986	105 708	81 396	68 000
Andre driftskostnader	2	12 264	133 123	15 000	20 000
Vaktmester og renhold	3	32 695	30 550	32 000	33 000
Reparasjon og vedlikehold	4	4 887 875	694 723	210 000	210 000
Forretningsførsel og honorarer	5	167 176	75 768	80 000	81 230
Forsikring		106 288	92 884	100 000	125 876
Andre kostnader	6	8 877	15 961	15 000	15 000
Sum kostnader		**5 567 219**	**1 422 554**	**817 536**	**843 667**
Driftsresultat		**-2 222 505**	**-516 182**	**150 860**	**101 045**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		18 972	8 631	10 000	10 000
Finanskostnader		152 560	106 793	110 000	362 500
Sum finans	7	**-133 587**	**-98 162**	**-100 000**	**-352 500**
Resultat		**-2 356 092**	**-614 343**	**50 860**	**-251 455**

Vedlegg: Regnskap - 221 Regnskap 2025.pdf

Sameiet Vibes Gate 10

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		56 302	4 833
Forskuddsbetalte kostnader		5 083	5 083
Sum fordringer	**8**	**61 385**	**9 916**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**9**	**1 055 945**	**155 797**
Sum omløpsmidler		**1 117 330**	**165 713**
Sum eiendeler		**1 117 330**	**165 713**

Sameiet Vibes Gate 10

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	10	-4 013 481	-1 657 389
Sum egenkapital		**-4 013 481**	**-1 657 389**
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner	11	5 000 000	1 630 000
Sum langsiktig gjeld		**5 000 000**	**1 630 000**
Annen kortsiktig gjeld	12	130 812	193 102
Sum kortsiktig gjeld		**130 812**	**193 102**
Sum egenkapital og gjeld		**1 117 330**	**165 713**

OSLO, 18.03.2026
Sameiet Vibes Gate 10

Vilde Aall Rosendahl
Styrets leder

Karina Wessel
Styremedlem

Vedlegg: Regnskap - 221 Regnskap 2025.pdf

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Foretaket er et Aksjeselskap i kommune 0301-Oslo .

Note 1 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	50 000	56 000	40 000	40 000
Godtgjørelse til styre	0	0	10 000	10 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 896	5 640	5 640
Sum lønnskostnader	**57 050**	**63 896**	**55 640**	**55 640**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2025 er kr 50 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 2 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie container o.l.	4 457	0	0	5 000
Brannvern	12 002	133 123	15 000	15 000
Periodiseringskonto	-4 195	0	0	0
Sum andre driftskostnader	**12 264**	**133 123**	**15 000**	**20 000**

Note 3 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renhold	32 695	28 550	32 000	33 000
Vaktmesterhonorar	0	2 000	0	0
Sum vaktmester og renhold	**32 695**	**30 550**	**32 000**	**33 000**

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold prosjekt	4 829 029	0	0	0
vedlikehold bygg	53 846	680 392	170 000	170 000
Vedl. vann/kloakk/rør	0	10 931	0	0
Vedl.uteareal	5 000	3 400	40 000	40 000
Sum vedlikehold	**4 887 875**	**694 723**	**210 000**	**210 000**

Vedlegg: Regnskap - 221 Regnskap 2025.pdf

Note 5 Honorarer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Regnskapshonorar	77 732	75 768	80 000	81 230
Honorar for juridisk bistand	89 444	0	0	0
Sum honorar	**167 176**	**75 768**	**80 000**	**81 230**

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kontorrekvisita	1 504	1 500	1 500	1 500
Møter, kurs, oppdatering o.l.	669	0	0	0
Kontingent, fradragsberettiget	2 200	2 130	2 000	2 000
Øreavrunding	-4	0	0	0
Bankgebyr	2 969	2 754	11 500	11 500
Andre gebyrer	39	8 664	0	0
Annen kostnad,	1 500	914	0	0
Sum andre kostnader	**8 877**	**15 961**	**15 000**	**15 000**

Note 7 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Bankrenter	9 519	0	0	0
Renteinntekt kundefordringer	18	0	0	0
Forsikringsutbytte	9 435	8 631	10 000	10 000
Sum finansinntekter	**18 972**	**8 631**	**10 000**	**10 000**
Renter Lån	105 707	106 793	110 000	362 500
Annen rentekostnad	11 538	0	0	0
Renter lån 1516.14.48017	35 315	0	0	0
Sum finanskostnader	**152 560**	**106 793**	**110 000**	**362 500**
Sum finans	**-133 587**	**-98 162**	**-100 000**	**-352 500**

Vedlegg: Regnskap - 221 Regnskap 2025.pdf

Note 8 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kundefordringer - reskontro	38 241	4 833
Mellomvern Forr.f	18 061	0
Sum kundefordringer	**56 302**	**4 833**
Periodiserte kostnader	5 083	5 083
Sum andre fordringer	**5 083**	**5 083**
Sum fordringer	**61 385**	**9 916**

Periodiserte kostnader gjelder . TV/ bredbånd 2026.

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 9 Bank
Bankinnskudd består av boligselskapets driftskontokr 1 055 945 og skattetrekkskonto i DNB.
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01	-1 657 389	-1 043 046
Årets resultat	-2 356 092	-614 343
Egenkapital 31.12	**-4 013 481**	**-1 657 389**

Vedlegg: Regnskap - 221 Regnskap 2025.pdf

Note 11 Langsiktig gjeld

Lån 1636.94.48432		
Renter 31.12.25: 7,25%, løpetid 20 år		
Opprinnelig lånebeløp 2024	1 630 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	1 630 000	
Lånesaldo 31.12		0
Beregnet innfrielsesdato: 02.07.2044		
Lån 1516.14.48017		
Renter 31.12.25: 6,55%, løpetid 20 år		
Opprinnelig lånebeløp 2025	5 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
Lånesaldo 31.12		5 000 000
Beregnet innfrielsesdato: 01.12.2045		
Sum langsiktig gjeld		5 000 000

Lånet er et annuitetslån med løpende avdrag. Med annuitetslån er terminbeløpet likt mens fordelingen mellom renter og avdrag endres over tid der avdragene øker og rente delen går ned.

Note 12 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Leverandørgjeld reskontro	27 886	17 573
Forskudd fra kunder	18 061	37 395
Syldig styrehonorar	57 050	124 896
Påløpt rente	27 815	13 238
Sum annen kortsiktig gjeld	**130 812**	**193 102**

Vedlegg: Regnskap - 221 Regnskap 2025.pdf

Note 13 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**-27 389**	**311 872**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-2 356 092	-614 343
Fradrag for avdrag langsiktig lån	3 370 000	275 082
B. Årets endring i disponible midler	1 013 908	-339 262
C. Disponible midler 31.12	**986 519**	**-27 389**

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr.egen note.

Vedlegg: Regnskap - 221 Regnskap 2025.pdf

Vedtekter
for Boligsameiet Vibesgate 10

Vedtatt i årsmøte den 13.Mai.2025 i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

§1 Navn og formål

Sameiet Vibesgate 10 består av 16 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 214 bnr. 411 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 5. mai 1976.

§2 Organisering av sameiet og råderett

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer skal meldes til styret.

§3 Fellesutgifter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Kostnader som kan måles individuelt for enkelte seksjoner eller for næringsdelen eller boligdelen som helhet, kan avregnes etter forbruk etter vedtak i styret. Det samme gjelder andre kostander som etter sin art kan allokeres til enkeltseksjoner.

Vedlegg: Vedtektsendring - Bruksformål for seksjon 1 - Nye Vedtekter Vibesgate 10-2025.pdf

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§4 Vedlikehold

Seksjonseiers vedlikeholdsansvar

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) tremmer, belegg og innvendige vegger på terrasser/balkonger

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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

I årsmøte 2020 ble det av årsmøte gikk tillatelse til utbygging av balkonger. Seksjonseiere med balkong har vedlikeholdsansvaret, herunder utskiftningsansvar, for balkongen og balkongdøren.
Seksjonseiere med takterrasse har vedlikeholdsansvaret, herunder utskiftningsansvar, for skyvedør ut til terrasse.

Sameiets vedlikeholdsansvar

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 6.1. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter felles installasjoner som går gjennom bruksenheter/ tilleggsdeler, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene/tilleggsdeler hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum.

Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

§5 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan beslutte å opprette en konto til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i betalingene til dekning av fellesutgiftene.

§6 Godkjennelse av seksjonseiere

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjennelse. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§7 Styrets sammensetning og tjenstetid

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 1-3 andre medlemmer og 1 varamedlem. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styret velges av årsmøtet og for to år av gangen, hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styrets leder velges særskilt.

§8 Styrets kompetanse

Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene

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

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

§9 Årsmøtet

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

§10 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

§ 11 Møteledelse og flertallskrav

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§12 Om årsmøtet

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at annet er nevnt. Fullmakten kan når som heist kalles tilbake.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§13 Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38 . Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39

§14 Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne. skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 15 Fellesregler om forsikringsskader

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale

forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Alle forsikringsskader skal umiddelbart meldes til styret.

§16 Habilitetsregler for årsmøtet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

§17 Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedlegg: Vedtektsendring - Bruksformål for seksjon 1 - Nye Vedtekter Vibesgate 10-2025.pdf

Vedtekter
for Boligsameiet Vibesgate 10

Vedtatt i årsmøte den 13.Mai.2025 i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

§1 Navn og formål

Sameiet Vibesgate 10 består av 16 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 214 bnr. 411 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 5. mai 1976.

§2 Organisering av sameiet og råderett

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer skal meldes til styret.

§3 Fellesutgifter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Kostnader som kan måles individuelt for enkelte seksjoner eller for næringsdelen eller boligdelen som helhet, kan avregnes etter forbruk etter vedtak i styret. Det samme gjelder andre kostander som etter sin art kan allokeres til enkeltseksjoner.

Vedlegg: Vedtektsendring - Installasjoner på fellesareal - Nye Vedtekter Vibesgate 10-2025.pdf

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) tremmer, belegg og innvendige vegger på terrasser/balkonger

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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

I årsmøte 2020 ble det av årsmøte gikk tillatelse til utbygging av balkonger. Seksjonseiere med balkong har vedlikeholdsansvaret, herunder utskiftningsansvar, for balkongen og balkongdøren.
Seksjonseiere med takterrasse har vedlikeholdsansvaret, herunder utskiftningsansvar, for skyvedør ut til terrasse.

Sameiets vedlikeholdsansvar
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlegg: Vedtektsendring - Installasjoner på fellesareal - Nye Vedtekter Vibesgate 10-2025.pdf

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 6.1. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter felles installasjoner som går gjennom bruksenheter/ tilleggsdeler, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene/tilleggsdeler hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum.

Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

§5 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan beslutte å opprette en konto til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i betalingene til dekning av fellesutgiftene.

§6 Godkjennelse av seksjonseiere

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjennelse. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§7 Styrets sammensetning og tjenstetid

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 1-3 andre medlemmer og 1 varamedlem. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styret velges av årsmøtet og for to år av gangen, hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styrets leder velges særskilt.

§8 Styrets kompetanse

Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene

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

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

§9 Årsmøtet

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

§10 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

§ 11 Møteledelse og flertallskrav

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§12 Om årsmøtet

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at annet er nevnt. Fullmakten kan når som heist kalles tilbake.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§13 Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38 . Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39

§14 Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne. skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 15 Fellesregler om forsikringsskader

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale

forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Alle forsikringsskader skal umiddelbart meldes til styret.

§16 Habilitetsregler for årsmøtet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

§17 Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Protokoll

Ordinært årsmøte 2026

Vibes Gate 10

Tidsrom	26. mai 17:30 - 19:00
Invitasjon sendt	26. mai. 09:22
Møteform	Fysisk
Møteleder	Thomas Foss
Referent	Thomas Foss
Protokollvitne	Martine Femdal Hagen

Kommentar
Avholdes digitalt på Teams



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Innkalling godkjennes

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Dagsorden godkjennes

1.3. Møteleder

Thomas Foss

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Thomas Foss ble valgt som møteleder

1.4. Referent

Thomas Foss

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Thomas Foss ble valgt som referent

1.5. Protokollvitner

Martine Femdal Hagen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Martine Femdal Hagen ble valgt som protokollvitne

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
8 seksjoner tilstede, 2 fullmakter. Totalt 10 stemmer.

2. Årsrapport/Årsberetning

Beskrivelse
SAKER GJENNOMFØRT I 2025:
-Utskiftning av vinduer og oppussing av fasade mot bakgård.
-Mottatt klimtilskudd på 484 713 NOK
- Oppdaterte vedtekter

SAKER PÅ AGENDA FOR 2026/2027 :
-Fikse Defigo tilgang (oppgang B), er på sak
-Sette opp gitter i fellesarealer i kjeller. Dette for å forminske rot og for å oppnå bodplass for oppbevaring av sameiets eiendeler.
-Vurdere Snømåking og isfjerning avtale
- Fikse lokk på søppelkasse

-Reklamasjonssak, Noveta/Frekhaug – barnesikring på vinduer faller av (sak innsendt), må følges opp.
- Reklamasjonssak, balkongteam, mangler ved innsatt balkongdører
-Avklare forhold knyttet til bruksformål for A01 - H0101

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Styrets årsberetning ble tatt til orientering

3. Regnskap

Beskrivelse
Regnskap for 2025 følger vedlagt, og anbefales godkjent.
Budsjett for 2026 tas til orientering.

Vedlegg
221 Regnskap 2025.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Årsregnskap for 2025 godkjennes. Budsjett for 2026 ble tatt til orientering. Det ble påpekt at inntekter i budsjett ikke gjenspeiler økning i felleskostnader fra 01.01.2026. Korrekt inntekt for 2026 blir 1 210 980. Dette gir et driftsresultat på kr 367 313, og et resultat på kr 14 813,-.

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Styret foreslår et honorar for perioden mellom ordinært årsmøte 2025 og ordinært årsmøte 2026 på totalt kr 60 000,- + AGA. Styret vedtar selv fordelingen blant sine medlemmer på styremøte i etterkant av årsmøtet.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Styrehonorar for perioden mellom ordinært årsmøte 2025 og ordinært årsmøte 2026 fastsettes til kr 60 000,- + AGA. Styret vedtar selv fordelingen blant sine medlemmer på styremøte i etterkant av årsmøtet.

5. Saker fra styret

5.1. Vedtektsendring - Bruksformål for seksjon 1

Beskrivelse
Det gjenstår fortsatt uavklarte forhold knyttet til bruksformål for seksjon 1. Dagens vedtekter stemmer ikke overens med seksjoneringen, noe styret ønsker å rydde opp i.

Det foreslås at første setning i § 1 endres fra:
Sameiet Vibesgate 10 består av 16 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.
til
Sameiet Vibesgate 10 består av 17 seksjoner.
Endring av vedtektene krever 2/3 flertall.

Vedlegg
Nye Vedtekter Vibesgate 10-2025.pdf

Flertallskrav
2/3 dels flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Vedtatt med 7 stemmer for, 3 stemmer mot.

5.2. Vedtektsendring - Installasjoner på fellesareal

Beskrivelse
Styret har vært i løpende dialog med eier av seksjon 2 vedrørende aircondition-utstyr på sameiets fasade.

Fasaden er sameiets fellesareal, og bruk av dette til private installasjoner forutsetter samtykke fra sameiet. Styret er villig til å gi slikt samtykke, men forutsatt at eier påtar seg vedlikeholdsansvar mm., og at dette ansvaret fremgår av våre vedtekter.

Styret vil foreslå følgende tilføyelse i vedtektene (nytt §17)

§ 17 Installasjoner på fellesarealer

1. Krav om forhåndsgodkjenning

Installasjon av klimaanlegg, varmepumpe eller tilsvarende enhet på sameiets fellesareal, herunder fasade, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret.

2. Vilkår for godkjenning
Godkjenning kan gis dersom følgende vilkår er oppfylt:

a) Støydokumentasjon
Seksjonseier skal fremlegge teknisk dokumentasjon som godtgjør enhetens støynivå. Dokumentasjonen skal godkjennes av styret før bestilling og montering finner sted.

b) Fagmessig utførelse
Montering skal utføres av kvalifisert fagperson og være estetisk tilfredsstillende. Rørføring og øvrig installasjon skal fremstå ryddig og tilpasset bygningens uttrykk.

c) Utskiftingsplikt ved støyplager
Dersom enheten på et fremtidig tidspunkt medfører støyplager for øvrige seksjonseiere eller naboer, plikter seksjonseieren for egen regning å skifte ut enheten mot en støysvak erstatningsenhet, eller fjerne den dersom utskifting ikke er mulig innen rimelig tid.

3. Kostnads- og vedlikeholdsansvar
Alle kostnader knyttet til installasjon, drift, vedlikehold og eventuell fjerning av enheten bæres fullt ut av den enkelte seksjonseier. Sameiet har intet ansvar for slike kostnader.

Det fulle vedlikeholdsansvaret for enheten og den tilhørende installasjonen, herunder rørføring, fester og gjennomføringer i fasaden, påhviler den seksjonseier som til enhver tid har fått godkjenning etter denne bestemmelsen. Dette ansvaret gjelder også overfor etterfølgende eiere av seksjonen.

For den installasjonen som er godkjent for seksjon 2, har eier av seksjon 2 særskilt påtatt seg det fulle kostnads- og vedlikeholdsansvaret etter dette punkt 3. Ansvaret omfatter også utskifting eller fjerning av enheten dersom vilkårene i denne bestemmelsen ikke lenger er oppfylt.

Vedlikeholdsansvaret etter denne paragrafen er å anse som en del av den individuelle vedlikeholdsplikten etter eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

4. Overdragelse av seksjonen
Ved overdragelse av seksjonen plikter selger å informere kjøper om installasjonen og om det ansvar og de forpliktelser som følger av denne bestemmelsen. Ansvaret følger seksjonen og overføres automatisk til ny seksjonseier ved eierskifte.

5. Brudd på bestemmelsen
Installasjon som er gjennomført i strid med denne bestemmelsen, eller der vilkårene ikke lenger er oppfylt, gir styret rett til å kreve at enheten fjernes og at fasaden bringes tilbake til opprinnelig stand for seksjonseierens regning.

Endringer/tilføyelser til vedtektene krever 2/3 flertall. Det må i tillegg gis eksplisitt samtykke fra eier av seksjon 2.

Vedlegg
Nye Vedtekter Vibesgate 10-2025.pdf

Flertallskrav
2/3 dels flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Vedtatt med 7 stemmer for, 3 stemmer mot. Nytt styre bes se på muligheten for å få innlemmet en støyterskel som er målbar.

6. Valg

Styreleder

Felix Gudbrand Fløtaker (Velges for Vilde Aall Rosendahl) (For 2 år)

Vedtak
Felix Gudbrand Fløtaker ble valgt som styreleder for 2 år

Styremedlem

Ukjent kandidat (Velges for Karina Wessel) (For 2 år)

Vedtak
Marcus Eriksson ble valgt som styremedlem for 2 år

Varamedlem

Vedtektene krever et varamedlem (For 1 år)

Vedtak
Martine Femdal Hagen ble valgt som varamedlem for 1 år

Signaturer

Thomas Foss /sign	27.05.2026 09:20
Martine Femdal Hagen /sign	27.05.2026 14:45

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

S-132GO

Vestre bydeler III

Vedtaksdato: 03.02.1939

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 193901367

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 847, 981, 16082, V211243, 17353, 25161, V241293, 3483, 54052, V311090, V120462, 38476, V110764, 41972, V241293N2, V110494, 31950, V200905, V070199

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

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).

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

VEDTEKT 172A
Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.
A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult. Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene om kring.
Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf. 29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".
Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.
Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til mur livets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m . Bygninger som ligger på hjørne eller i

vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front- (ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.
Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e.murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER (på byplan anført S.B.)
1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b. Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.
==========

VEDTEKT 172B

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE.

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr	Vedtatt	Godjent av bystyret	Stadfestet av dept.	Byplan
170	6/4-37	20/1-1938	3/2-1939	I B.III
172B	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
176	27/9-38	16/10-1942	22/12-1942	I B.IV
200	Del av Grunerløkka	23/5-1947	26/9-1947	I B.I
180	29/8-39	27/8-1942	6/11-1942 (s-176)	I B.I
182B	28/11-39		28/4-1947	Ø B. V
187	23/4-40			I B. V
195	16/8-38	(Maks ges. + 12.0) par. 19 havneloven		Sjursøya

Byplanvedtekt.

§ 1.

A. Det tillates med de nedenfor under p. B nevnte unntak bare ført opp bygninger bestemt for boliger eller forretningslokaler forutsatt at disse ikke er i strid med bygningsvedtektenes par.63 - 1. Det er dessuten adgang til oppførelse av stall, garasje eller lignende bebyggelse til oppbevaring av driftsmidler.

B. Unntatt fra foranstående er arealer som er satt av til:
   1. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på reguleringsplanen merk. "Off. bebygg.".
   2. Industribebyggelse, på reguleringsplanen merket med gult. På tomter, hvor det finnes eldre industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygning av disse selv om de ikke ligger på de foran nevnte arealer.

§ 2. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er angitt er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser og side og bakbygninger er her tillatt i sånn utstrekning at bygningslovens krav til lys og luft for oppholdsrom for mennesker tilfredsstilles.
Denne bebyggelses høyde må ikke overstige de tilhørende gårdsroms minste utstrekning:
Er gårdsrommet uregelmessig kan bygningsrådet fastsette en gjennomsnittshøyde.
Hvor flere gårdsrom støter til hverandre og er sikret mot bebyggelse, skal bygningsrådet kunne beregne høyden i forhold til disses sammenlagte utstrekning.
På side og bakbygninger tillates ikke tilbaketrukne overetasjer over denne høyde, og taket skal være flatt med heldningsvinkel på maksimum 10 grader.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter iøvrig tillater. Dette gjelder såframt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombyning eller er til hinder for gjennomføringen av byplanen.(Denne paragraf er i den foreliggende form vedtatt av reguleringsrådet 6/6 og 8/8-1944, godkjent av "ordføreren" 30/11-1944 og stadfestet av innenriksdepartementet 9/1-1945)

§ 3. Bygningen skal føres opp til den største gesimshøyde som er fastsatt ved byplanen. Hvor det ikke er påført gesimshøyder eller etasjeantall skal bebyggelsen føres opp til den største høyde som er tillatt etter vedtekt til bygningsloven par 71
Over gesimsen kan - eventuelt skal - føres opp overetasjer i slikt antall og innenfor den vinkel, som er anført på regulerings planen. Hvor ingenting er anført om takvinkelen skal overetasjen ligge innenfor en

hellingsvinkel på 45 grader. Mellom overetasjen og gesimsen skal taket være flatt, taket for øvrig skal være flatt med en hellingsvinkel på maksimum 10 grader.

§ 4. Bygningene skal på alle fra gaten synlige sider (heriblant også branngavler, for så vidt disse ikke er dekket av nabohus) ha fasademessig utstyr. De forskjellige bygningers ytre skal for sammenhørende bygningsgrupper være i det vesentlige i samsvar med hverandre, utført i noenlunde ensartede materialer og farge samt - så vidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 5. Hvor det er regulert tilbaketrukket byggelinje skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent "parkgjerde" av høyst 0,50 m høyde. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Innhegningen skal være av samstemmende ut- seende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av åpent område mellom bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1,80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 6. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

Særbestemmelser.
(på reguleringsplanen anført S.B.)

1. (Indre bydel III,vedtekt nr.170 og Vestre bydel III,vedtekt nr.172,B) Bebyggelsen rundt St.Olavs plass skal føres opp til den høyde for gesims og overbygning som er vist på plan og skjema vedtatt av Oslo reguleringsråd 22. oktober 1936. Fasade mot gårdsplass kan føres opp til samme høyde. Langs de tilstøtende gater skal hovedgesimsen på de tomter som støter til plassen føres opp til samme høyde og over denne kan det føres opp overetasjer innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

2. (Indre bydel III,vedtekt nr.170) På bebyggelsen i kvartalet mellom Torget - Kirkegata - Karl Johans gate - Kongens gate skal hovedgesimsen ligge omkring kote + 28,0 hvorover det skal være balustrade med overkant omkring + 29,0. Over hovedgesimsen skal oppføres overetasje, 3,0 m høy og 1,20 m tilbaketrukket fra fasadeflukten. På Torget 2´s fasade mot Kirkegata skal 1ste etasjes ytterflate legges ca. 2,25 m tilbaketrukket fra den tidligere bestemte gatelinje (sidepartiene). Det derved frilagte areal reguleres som fortau, men med adgang til anbringelse av søyler for de overliggende etasjer.(siste avsnitt er vedtatt av reguleringsrådet 31/1 og 11/4-1939)

3. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mot Karl Johans gate mellom Rosenkranzt gate og Universitetsgata skal overetasje eller arker på kote + 28,80. Takene skal overkant av hovedgesims ligge på kote +26.30 og overkant ha samme helling som nr. 33 og ingen del (skorstener og ventilasjonspiper unntatt) ligger over kote + 32,30.

4. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mellom Nedre Hammersborg gate - Møllergata - Krist kirkegård - Just Høegs gate kan taket ha en hellingsvinkel på inntil 30 grader.

5. Opphevet ved vedtak av 24/8-1943.

6a. (Indre bydel III,v edtekt nr.170) På Storgatas vestside mellom Youngs gate og Bernt Akers gate skal 1ste etasjes byggelinje våre 7,0 m tilbaketrukket fra gatelinjen og fortauet med en fri høyde på minst 4,5 m tillates anbragt på denne del. 6b. Bæresøylene i 4,5 meters høyde utføres med det minste tverrsnitt som statiske hensyn tilsier.

7. Opphevet ved vedtak av 11/3 og 6/5-1947.

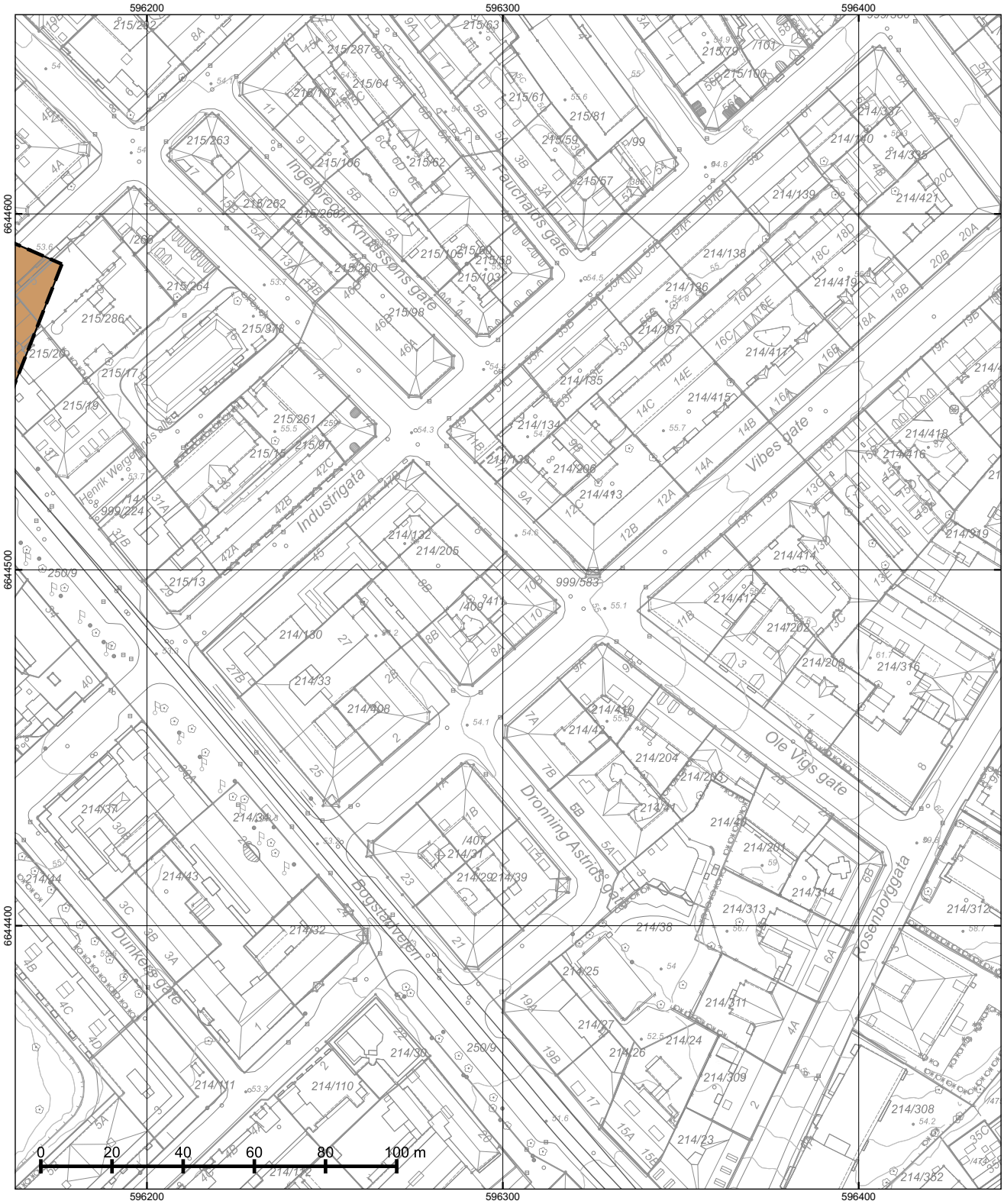
8. (Indre bydel IV, vedtekt nr.176) I den indre fløybebyggelse i kvartalet mellom Stenersgata - Lybekkergatas forlengelse - Karl 12's gate - Gunnerus gatas forlengelse og Nygata kan rom til varig opphold for mennesker bare innredes i de to øverste etasjer.

9. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Bebyggelsen mot Fridtjof Nansens plass skal ha 2 etasjers oppbygg over hovedgesimsen med ubrudt fasadevegg 2 m innenfor reguleringslinjen.

10. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Fasaden langs Drammensveiens sørside mellom Observatoriegata og Cort Adelers gate skal utføres etter en samlet felles plan, tiltrått av alle grunneiere. Den i byplanen regulerte gesimshøyde og byplanvedtektens bestemmelse i par. 3 er ikke obligatoriske, men gesimshøyden er fastsatt som maksimumshøyde.

11. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) I havneområdet er den under par. 3 nevnte gesimshøyde ikke obligatorisk idet de tall som er fastsatt i byplanen angir de største tillatte høyder.

§ 7. Reguleringsrådet, eller hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtektene hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

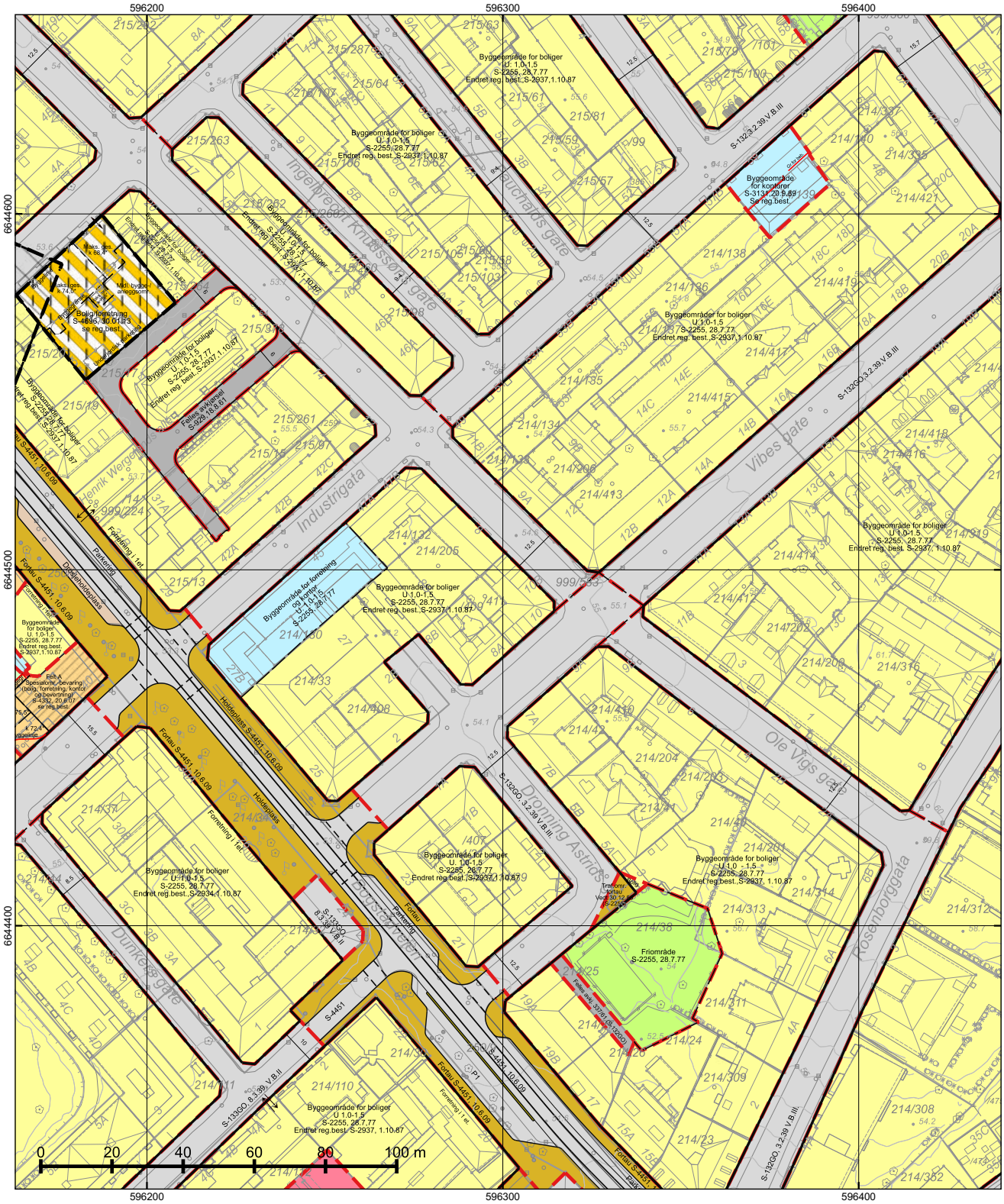
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 160565/ 86536601
Adresse: VIBES GATE 10
Gnr/Bnr: 214/411

Deres ref.:
Kommentar:

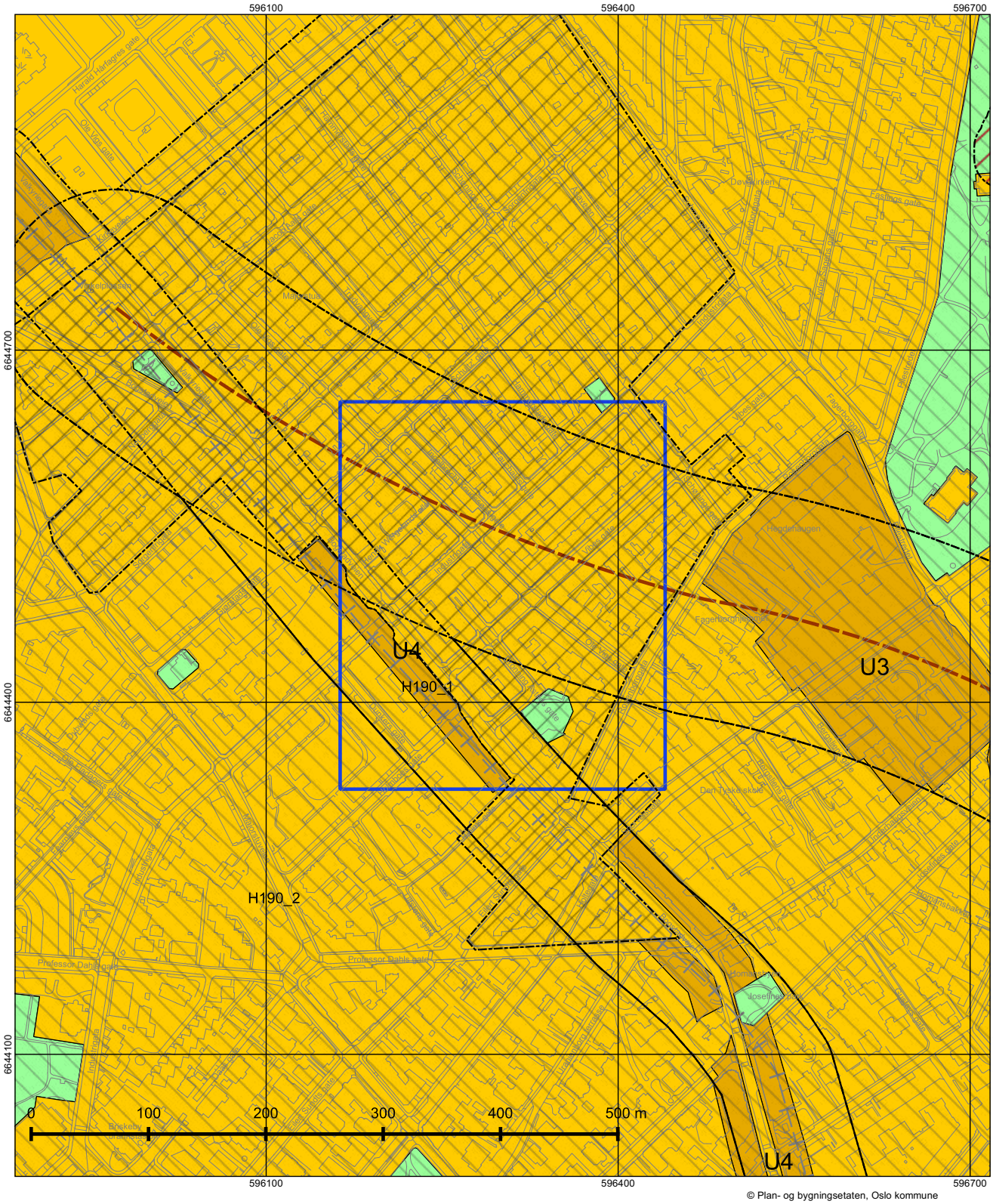
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


596200
596300
596400
6644600
6644500
6644400
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for kontorer S-3131, 20.9.89 Se reg.best.
Bolig/næringsbygg S-4696, 30.01.13 se reg.best.
Felles avkjørsel S-926, 15.6.61
Fortau S-4451, 10.6.09
Fortau
Parkering
Fortau S-4451, 10.6.09
Fortau S-4451, 10.6.09
Fortau S-4451, 10.6.09

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160565/86536601
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

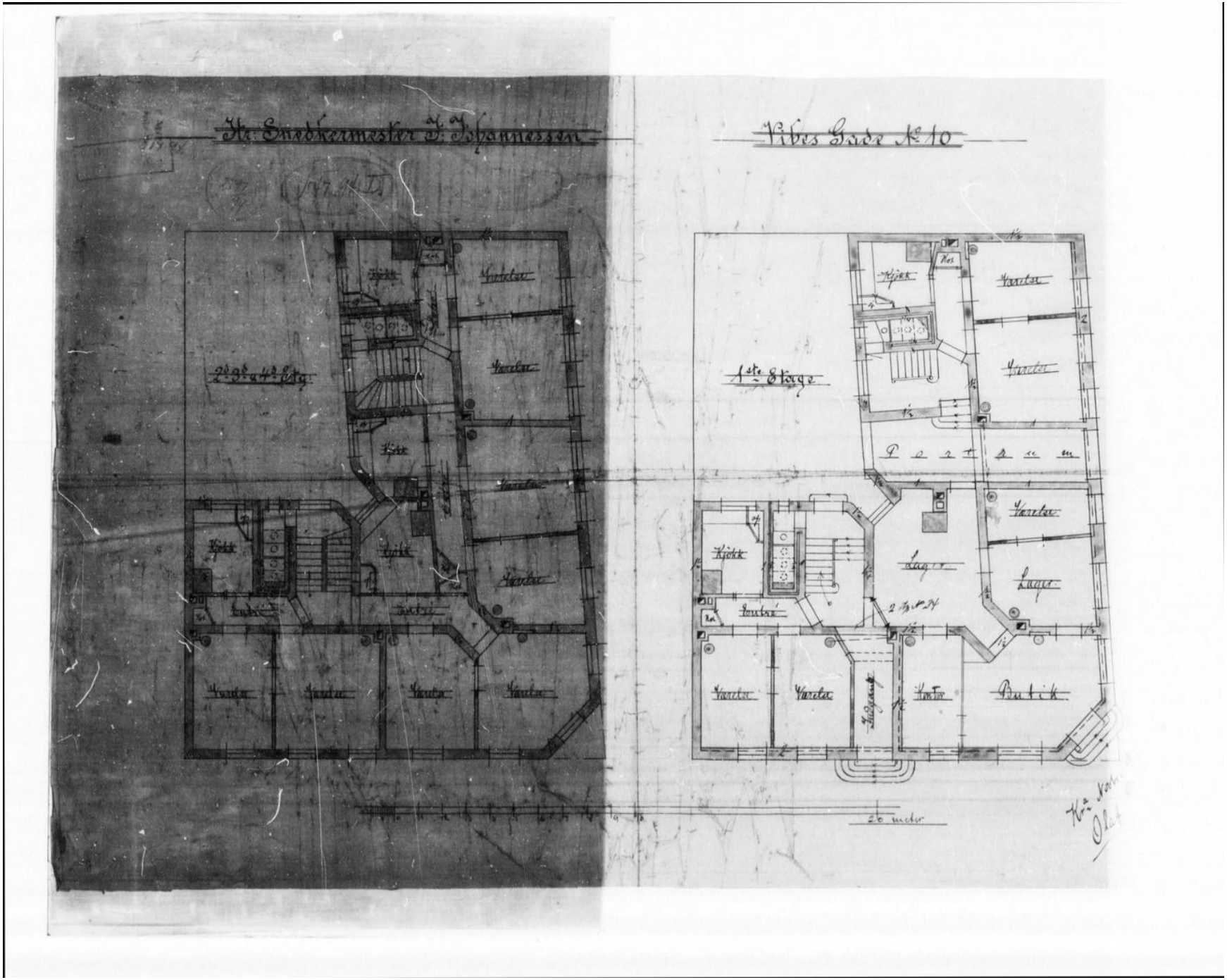
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan




Vibes Gade № 10
1ste Etage
Kjökk
Værelse
Lager
Butik
Gang
Trappe
26 meter

N.D. 2121/35

A N M E L D E L S E .

Tegninger (2 stk.)
Statiske beregn.
Fullmakt fra eieren.

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. bad og W.C.s m.v.

på matr.nr. 10 Vibes gate

Innlevert 4.nov.1935. Attestert

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 5-11-1935.

GM/VW.

Ad: 10 Vibesgate, jnr. 1532/35.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

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

Badegulvene må støpes vanntett med fall til sluk.

Fyrrummet for kjelen i kjelleren må ha gasstett tak, stålpusset gulv og ventil for tilstrekkelig lufttilførsel direkte utenfra. Røkpipen for kjelen må ikke opta røkavtrekk fra andre ildsteder eller gis åpninger for ventilasjonsavtrekk.

Oslo helseråd den 27. november 1935.

Efter bemyndigelse

27 NOV. 1935

A.d. til igangsettelse
Oslo 28/11-35

Nr 2076 1931

Anmelder
v/ Tegningen
Berdymåg

Ekspedisjons-Dokument

angående åpning i innv. vegg og ubo kjøreutbikk

på matr.nr. 10 Vibesgate

Innlevert 9 desember 1931 Attestert

Til innstilling

Oslo den 10de desember 1931

Kielland

Overlæge Oslo helseråd til uttalelse.

Oslo 12/12 31. Gleditsch.

EB/VW.

Ad: 10 Vibesgt.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Intet å bemerke.

Oslo helseråd den 18. desember 1931.

Efter bemyndigelse

19 DEC. 1931

Odd Sundt.

V. D. I.-No. 2/7 94
Gillar

Anmeldelse
i Tvivlsmål

2797 - 2882
94

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 16 Vika Gade

Indleveret 5 - 12. 94. Attesteret

Overtaxeringskommissionen
til Erklæring.
Christiania, 6 December 94.
Chr. Linthoe

700
94

Intet at bemærke
T. u. s.
Theodor Gallis.

Undertegnede som anden Sundhedskommissionær, Anmeldelsen træder i Stedet for en under J.№ 297/92 approberet Anmeldelse der medlagges. Hvad de nye Planer imidlertid at bemærke naar Primitivbygningen udføres og 1 Sten mod Karnidsernes istedetfor dem angivet ½ Sten Mur.

Christiania 7 December 1894.
Chr. Linthoe

611
94.

Byggningsinspektørens Bemærkninger haves
hos Chr. Gilfeldt. Ellers intet.
Christiania d. 8/12 December 1894.
A. Dahl
Kfu.

KRA. SUNDHEDSKOMMISSIONEN
J. No. 1574
II

Approberet med den i Indstillingen anførte Forandring. Stadsingeniørens under 15. Oktober 1892 approberede Bestemmelser medtages til Efterretning for Anmelderen. –

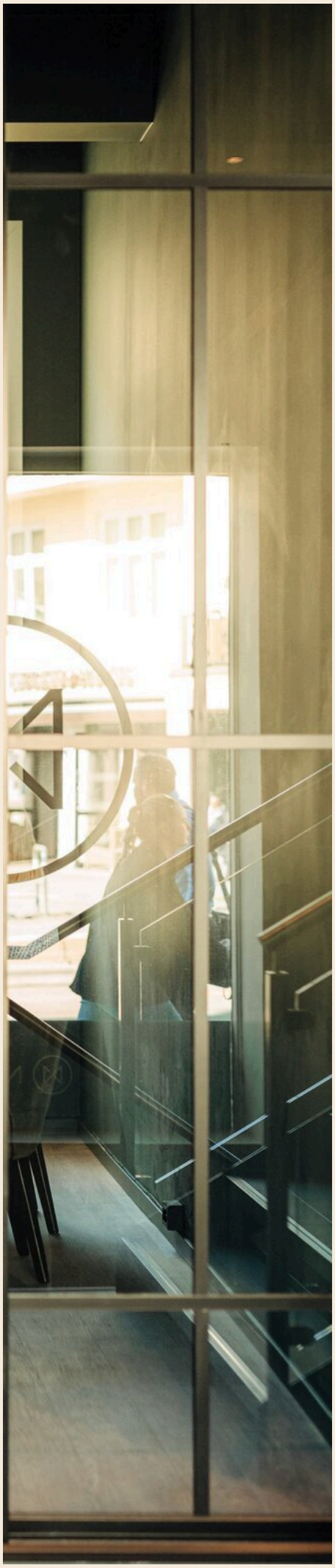
Christiania 12. December 1894
G. Bull

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0309/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vibes gate 10 0356 OSLO
Matrikkel: Gnr 214, bnr 411, snr 5 (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: _____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Fredrik Buer Moe

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
f.moe@nordvikbolig.no
408 81 458