NORDVIK

# Vibes gate 11A

2 soverom | 42 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

# Vibes gate 11A

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 13 | Om boligen |
| 23 | Nabolagsprofil |
| 25 | Tilstandsrapport |
| 45 | Egenerklæringsskjema |
| 52 | Andre vedlegg |
| 120 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 123 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 124 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 23.07.2026

# Nøkkelinformasjon




## Lys og innbydende 3-roms i vakker, klassisk bygård på beste Majorstuen - Svært god planløsning - Lave felleskostnader

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **5 500 000,-** |
| Omkostninger | **1 380,-** |
| Totalpris | **5 672 855,-** |
| Fellesgjeld | **171 475,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **3 402,-** |
| BRA-i | **42 kvm** |
| Soverom | **2** |
| Boligtype | **Andelsleilighet** |
| Byggeår | **1893** |
| Eierform | **Andel** |

## Kort fortalt

Velkommen til Vibes gate 11A! En lys og innbydende 3-roms i en vakker klassisk bygård fra 1893. Her bor du tilbaketrukket i en rolig sidegate, skjermet fra Bogstadveien, men med umiddelbar nærhet til det pulserende bylivet. Området byr på et rikt utvalg av butikker, kafeer og restauranter, samt gangavstand til flotte parker som Frognerparken og Stensparken.

Høydepunkter:

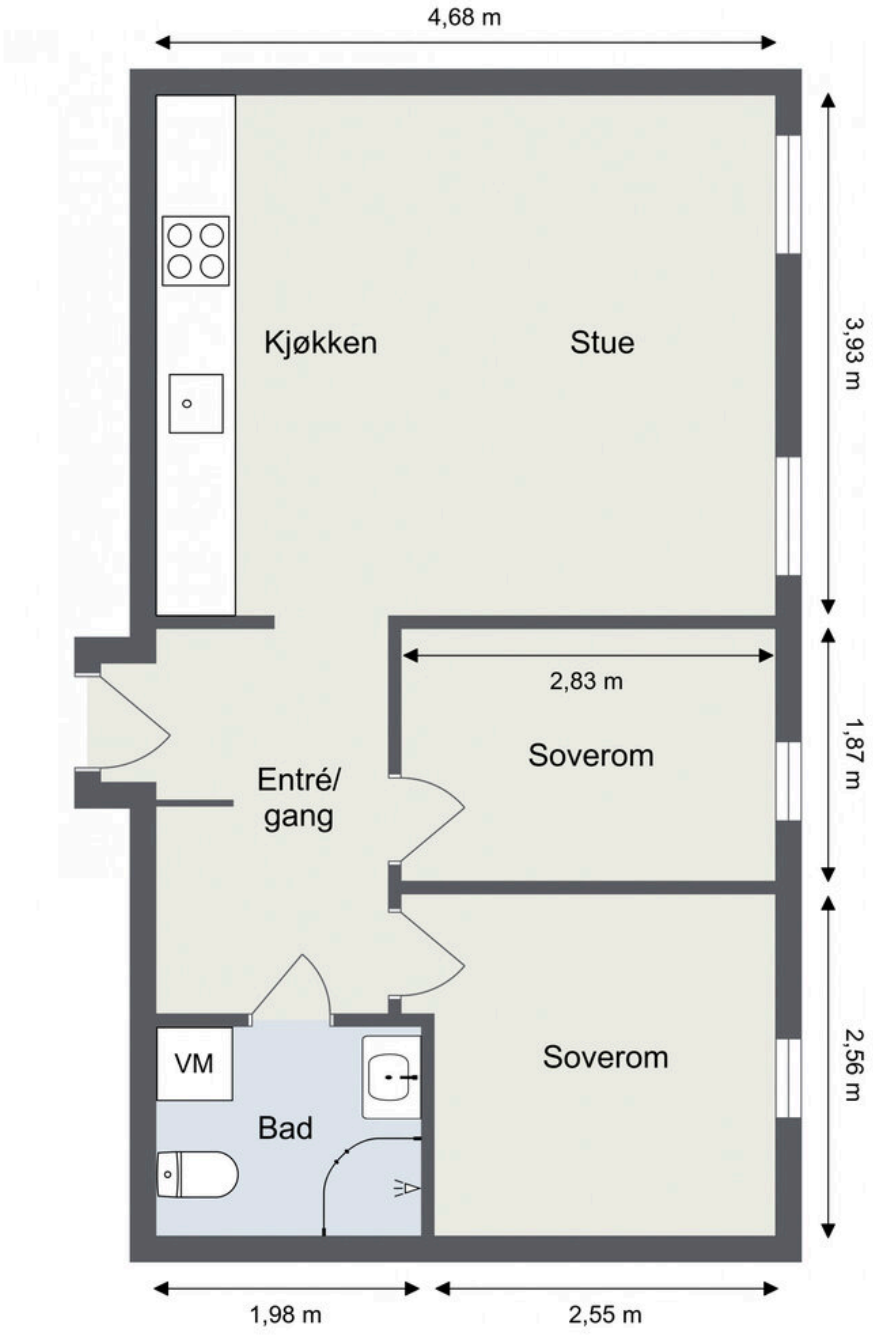
- Fabelaktig planløsning
- Store vindusflater og raus takhøyde på 2,78m som gjør leiligheten svært lys og luftig
- Moderne, flislagt bad med opplegg for vaskemaskin
- Bod på 6 kvm
- IN-ordning. Ved innfrielse av fellesgjeld blir felleskost kun kr. 2 419,- pr. mnd
- To gode soverom
- Hyggelig bakgård med boder for oppbevaring av sykler
- Både leiligheten og bygården ble omfattende oppusset i 2006/2007

# Planløsning

**Underetasje**
Total BRA: 6 kvm

TAKST G 15
THORVALD C. WAHL
Takstmann / Tømrermester

## Vibes gate 11 A




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.
Utført av Makeløs AS.


PRADA
HERMÈS
CHANEL





















# 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**
13-0165/26

**Boligtype og eierform**
Andelsleilighet (Andel)

**Adresse og betegnelse**
Vibes gate 11A, 0356 OSLO
Gnr 214, bnr 412 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 5 i Vibes gate 11 Borettslag , org.nr. 992885645

**Selger**
Morten Dæhlen

**Kjøpesum og omkostninger**
5 500 000,- (Prisantydning)
171 475,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 671 475,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 672 855,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 682 355,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**
1893

**Etasje**
2

**Antall soverom**
2

**Arealer**
BRA-i: 42 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 48 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entré/gang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken i åpen løsning.
Total BRA: 42 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod i kjeller
Total BRA: 6 kvm.

**Innhold**
Leiligheten inneholder entré, to soverom, bad og stue/kjøkken i åpen løsning.

Kjellerbod på 6 kvm.

**Standard**
Kjøkken:
HTH kjøkkeninnredning fra 2007, laminat benkeplate, plate over benk, kullfilter vifte, nedfelt kum, integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Plass til kjøleskap med frysedel. Det er ikke montert komfyrvakt og ikke waterguard. Dette anbefales utført, men var ikke et krav da kjøkkenet ble montert.

Bad:
Moderne flislagt bad fra 2007 med flislagte veggflater og malt innvendig himling med downlights. Baderommet har vegghengt wc, servantskap, dusj i hjørne med innad slående dører, samt opplegg for vaskemaskin. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 25 mm. Naturlig ventilering, plastsluk og ukjent tettesjikt/membran produkt. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Innvendige overflater:
Gulvflater: Eik parkettgulv.
Veggflater: Glatte malte flater.

Innvendig himling: Malte flater. Takhøyde i stue- 2,78 meter.
Innvendige dører: Innvendig har leiligheten fyllingsdører.

Diverse:
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.
Varmtvannstanken er på ca. 80 liter plassert over himling på bad

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

Bad:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membransystemer.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Vannskadet innredning og vannskadet dørkarm/gerikt bør utbedres.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Etasjeskillere:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dører:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Ytterdøren subber i karm.

Elektrisk anlegg:
- Det elektriske anlegget har fått Tg2.

Ventilasjon:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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

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

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

**Sammendrag selgers egenerklæring**
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei.
Eventuell kommentar: Sisterne til toalett er byttet.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei.
Eventuell kommentar: Noe er gjort i kjeller.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Kjøleskap og fryser som fulgte med leiligheten ved kjøp i 2017 er deffekt og vil bli fjernet.

Selger opplyser i tillegg følgende:
Ringen på dolokket har et brudd og er ødelagt (må byttes).
Lysbryteren for lyset over benken virker, men selve bryteren er litt løs
Lampen (benkebelysning) nærmest døra under benken er defekt
Det er et lite hull i stuegolvet (under teppet)

Selger har lastet opp vedlegg til egenerklæringsskjemaet. Disse er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå disse nøye før bud inngis.

**Bygningssakkyndig**
Thorvald C. Wahl

**Byggemåte**
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Grunnmur av teglstein/naturstein til lastfordelende fundament. Yttervegger av teglsten, utvendig pusset med trekninger og gesimser mot gate. Yttertak i trekonstruksjon tekket med taksten/plater, ikke besiktiget. Etasjeskiller av trebjelkelag isolert med stubbloftsleire. Avvik registrert i stue/kjøkken, normale mindre skjevheter i etasjeskiller- byggeåret tatt i betraktning.

Da dette er et boligselskap med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.
Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2002. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur, bruk av rom og lysforhold kan dette være

vanskelig å oppdage. Uansett alder på vinduer så kan punktering forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.
Brann klassifisert entrédør fra Jømna Bruk.

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
- Vaskemaskin

Kjøleskap og fryser er defekt og vil bli fjernet før overtakelse.

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

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

**Adgang til utleie**
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Energimerking på boligen er D
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.

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

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

**Oppvarming**
Leiligheten har elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad.

**Informasjon om strømforbruk**
Boligen har vært utleid og selger innehar derfor ikke denne informasjonen.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 3 402,- pr. mnd.
Kommunale avgifter, honorarer, forretningsførsel, vaktmester, felles renhold, felles forsikring, felles strøm, kollektiv avtale med Telenor (fiber/brebånd og abonnement (T-we)), drift og vedlikehold samt andre driftskostnader.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
- Husleie kr. 2 419,-
- Nedbetaling av IN lån kr. 983,-

**Andre utgifter**
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader kr. 3 402,- per mnd.

Strømkostnader kommer i tillegg.

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

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 387 120,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 548 480,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

**TV/Internett/Bredbånd**
Leiligheten er tilknyttet kollektiv avtale med Telenor

«Frihet S», som inkluderer bredbånd og TV-/strømmetjenesten T-We. Hver boenhet disponerer 200 poeng, som per i dag gir bredbåndshastighet på opptil 1000 Mbit/s og bredbåndsruter. Beboer kan selv tilpasse poengbruken mellom bredbånd og TV-innhold, samt kjøpe tilleggstjenester ved behov.

# Borettslaget

**Om borettslaget**
Borettslaget består av 28 andelsleiligheter.
Vibesgate 11 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992885645, og ligger i bydel 5 Frogner i Oslo kommune med følgende adresse: Vibes Gate 11
Gårds- og bruksnummer: 214 / 412
Epost/tlf.: styretvg11brl@gmail.com

Forretningsførselen er utført av SK Eiendom AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Svein Johannessen, daglig leder i SK Eiendom AS.

Innkommende sak på årsmøtet 30.04.2026 - reseksjonering:
Årsmøtet behandlet sak om reseksjonering av sameiet, og det ble enstemmig vedtatt å gjennomføre flere endringer i seksjoneringen. Dette innebærer blant annet at seksjon 3 endrer formål fra næring til bolig, at deler av seksjon 4 overføres til fellesareal og seksjon 1, samt at seksjon 4 deles opp i 27 boligseksjoner. Det ble også vedtatt enkelte justeringer av sameiebrøker og overføring av hemsareal til seksjon 28, 29 og 30. Styret gis fullmakt til å gjennomføre vedtaket og signere nødvendig søknad om reseksjonering.

Oppsummering av styrets arbeid 2025:
- Kloakkpumpe: Borettslaget har kloakkpumpe i kjelleren som krever jevnlig service gjennom serviceavtale med Pumpeservice AS. Styret minner om at kun toalettpapir skal kastes i toalettet, da fremmedlegemer tidligere har ført til store skader og kostnader.

- Bomiljø: Styret behandler klagesaker fortløpende og arbeider for et godt bomiljø i borettslaget. Det er også gjort oppgraderinger i bakgården med planter og utemøbler for å skape et hyggeligere fellesområde.

- Søppelhåndtering og rotteproblemer: Det har vært gjennomført flere tiltak mot rotteproblemer, blant annet utbedring av sprekker, nye søppeldunker og sikring av søppelrommet. Styret minner samtidig om viktigheten av riktig søppelhåndtering og at større avfall må leveres til avfallsstasjon.

- Drift og vedlikehold: Styret har gjennom året fulgt opp generell drift og vedlikehold, inkludert boning av trappeoppganger, utskiftning av låsekolber og oppgradering av bakgården. Det har også vært løpende oppfølging av henvendelser fra andelseiere.

Informasjon fra styret 12.05.2026:
Per i dag har vi ikke planer om større vedlikeholdsarbeid som vil innebære en økning i felleskostnader.

**Forretningsfører**
SK EIENDOM AS

**Forkjøpsrett**
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

**Styregodkjennelse**
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 171 475,-pr. 29.04.2026

Lånebeløp kr 6.359.370,00
Låneform Annuitet
Nominell rente f.t. 5,700 %
Ny rente fra 30.10.2025 5,490 %
Ny eff. rente 30.10.2025 5,640 %
Renteberegning: Etterskudd
Kapitalisering: Ved innbetaling
Løpetid: 30 år og 7 mnd
Innfrielsesdato: 30.04.2056
Første forfall: 30.10.2025
Terminlengde: 1 mnd
Terminbeløp kr 36.641 frem til 30.10.2025
Terminomkostninger: kr 50
Utbetalingsdato: 18.12.2015

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 35 072,- pr. 31.12.2025

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Forrige års regnskap viste er overskudd på kr. 144 680,-. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kr. 25 000,-.

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Dugnad må påregnes.

**Dyrehold**
Det er forbudt å holde dyr i boligselskapet. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler

for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget, jfr. § 5-11 fjerde ledd i borettslagsloven/ § 19 sjette ledd i eierseksjonsloven.
Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling/sameiermøte.

**Borettslagets forsikring**
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 88897493

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 631 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

**Adkomst**
Det vil bli skiltet med Nordvik eiendomsmegling ifm felles visning

**Radonmåling**
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

# Områdebeskrivelse

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

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

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

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

Fra boligen er det gangavstand til høgskoler og Universitetet i Oslo.
Området tilbyr også et bredt spekter av treningsmuligheter og Bislett bad ligger i gangavstand fra boligen.

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

**Bebyggelse**
Området består av variert bygårdsbebyggelse.

**Skoler og barnehager**
Eiendommen sokner til Uranienborg skole.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus datert 13.12.1893 og for innstallering av vannklosetter datert 24.05.1946. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av fem balkonger datert 08.01.2025 og ombyggning av loft til leiligheter i borettslaget datert 16.01.2008.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for endringer av boligenheter datert 11.07.2007 og 20.04.2007. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei. Vannledninger:  Det er avløpsrør av støpejern og plast.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg med gjeldende reguleringpkan S-2255, vedtaksdato 28.07.1977. Videre går eiendommens grenser ut i Ole Vigs gate som er regulert til offentlig kjørebane/veigrunn med gjeldende reguleringsplan S-132GO, vedtaksdato 03.02.1939. Planene er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Iht. kommuneplanen er eiendommen avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg, nåværende. Videre ligger eiendommen innenfor hensynssonene H570 bevaring kulturmiljø og H190_2 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen), kulturminnevern samt deler av eiendommen ligger innenfor støysonene veg gul sone og veg rød sone. Kommuneplanen ligger ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: https://www.oslo.kommune.no/get-file/1125932/a5aa1fab56d1c7b655ddbb55331e12cbaec8293b30074db1d058f9ae898a1bd4

Eiendommen er også underlagt kommunedelplanen KDP-17 for torg og møteplasser. KDP-17 ligger ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=15137879

Byggesaker i nærheten:

Vibes gate 10 - utskifting av vinduer
- Saksnr. 2025/12810
- Mottatt sak: 21.10.2025
- Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202557205
- Status: Under behandling
Meglers kommentar: Søknaden gjelder utskifting av vinduer på en bygård. Nye vinduer vil være tilnærmet like de eksisterende i inndeling, utseende og materialvalg.

Industrigata 49 - Bruksendring av loft til bolig på eksisterende bygg og oppføring av nytt boligbygg
- Saksnr. 202303854
- Mottatt sak: 10.03.2023, avsluttet 10.12.2025
- Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/17939
- Status: Saken er avsluttet
Meglers kommentar: Det er søkt om bruksendring av loftsetasjen i den eksisterende hjørnegården til bolig og å føre opp et nytt boligbygg på fire etasjer. Det ble gitt rammetillatelse 19.07.2023 iht. saksinnsyn.

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/214/412:
19.01.1893 - Dokumentnr: 900013 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA ROSENBORGGT 12B - UTGÅTT

02.06.2006 - Dokumentnr: 263108 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 177/1412
Snr: 2
Formål: Næring
Sameiebrøk: 41/1412
Snr: 3
Formål: Næring
Sameiebrøk: 55/1412
Snr: 4
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1139/1412
Gjelder denne registerenheten med flere

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

992885645/5:
19.05.2026 - Dokumentnr: 547568 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver:  Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

**Legalpant**
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

**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**
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt inkl kostnad for utsatt betaling kr. 13 000,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 760,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. (Direktefaktureres kunde) kr. 5 000,-

Utlegg tilstandsrapport ca. (Direktefaktureres kunde) kr. 14 000,-

Samlet skal selger betale kr. 156 285,- 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 23. juli 2026

**Ansvarlig megler**
Camilla Lindstad, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90915649

**Megler 2**
Anders Myren Røste, Eiendomsmegler
Tlf. 91006031

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

**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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Vibes gate 11A

Nabolaget Majorstuen østre - vurdert av 219 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Skoler

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

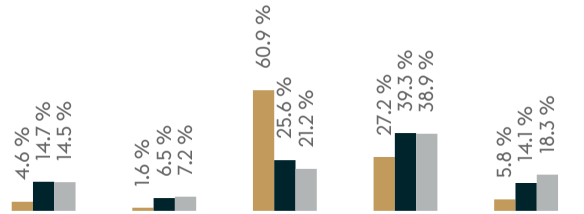
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Bogstadveien** | **2 min** |
| Linje 11, 19 | 0.2 km |
| **Bogstadveien** | **2 min** |
| Linje 1N, 2N, 11N | 0.2 km |
| **Majorstuen** | **9 min** |
| Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 0.8 km |
| **Nationaltheatret stasjon** | **19 min** |
| Totalt 10 ulike linjer | 1.7 km |
| **Oslo S** | **11 min** |
| Totalt 24 ulike linjer | 3.9 km |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Godbiten barnehage (1-5 år)** | **3 min** |
| 35 barn | 0.3 km |
| **Hjelmsgate barnehage (0-5 år)** | **5 min** |
| 84 barn | 0.4 km |
| **Fagerborggaten barnehage (0-5 ...** | **6 min** |
| 72 barn | 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 | 4 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

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Vibes gate 11 A, 0356 OSLO
OSLO kommune
gnr. 214, bnr. 412
Andelsnummer 5

**Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 42 m²**



**Befaringsdato:** 29.05.2026 **Rapportdato:** 17.06.2026 **Oppdragsnr.:** 15383-2582 **Eiendomsverdi ref nr:** QA2233

**Autorisert foretak:** Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl **Sertifisert Takstingeniør:** Thorvald C. Wahl

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

## Norsk takst

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

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

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

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

## Takst G 15 tømrermester Thorvald C. Wahl

**Rapportansvarlig**



Thorvald C. Wahl
Uavhengig Takstingeniør
wahl@g15.no
901 77 776

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1893**

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Grunnmur av teglstein/naturstein til lastfordelende fundament.
Yttervegger av teglsten, utvendig pusset med trekninger og gesimser mot gate.
Yttertak i trekonstruksjon tekket med taksten/plater, ikke besiktiget.
Etasjeskiller av trebjelkelag isolert med stubbloftsleire.

Da dette er et boligselskap med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige
bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2002.
Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur, bruk av rom og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Uansett alder på vinduer så kan punktering forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.
Brann klassifisert entrédør fra Jømna Bruk.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater: eik parkettgulv.
Veggflater: glatte malte flater.
Innvendig himling: malte flater
Takhøyde i stue- 2,78 meter.
Downlights i stue, kjøkken, entre/gang og bad.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Avvik registrert i stue/kjøkken, normale mindre skjevheter i etasjeskiller- byggeåret tatt i betraktning.

Innvendig har leiligheten fyllingsdører.
Leiligheten har elektrisk oppvarming.
Varmekabler på bad.
Varmekilder fungerer bra i følge eier.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom fra 2007.
Det er flislagte veggflater og malt innvendig himling med downlights.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 25 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran produkt.
Baderom med vegghengt wc, servantskap, dusj i hjørne med innad slående dører, samt opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

KJØKKEN Gå til side

HTH kjøkkeninnredning fra 2007, laminat benkeplate, plate over benk, kullfilter vifte, nedfelt kum, integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Det er ikke montert komfyrvakt og ikke waterguard. Dette anbefales utført, men var ikke et krav da kjøkkenet ble montert.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast.
Samlestokk plassert over himling på bad.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 80 liter plassert over himling på bad.
Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er ikke registrert åpenbare synlige alvorlige avvik som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

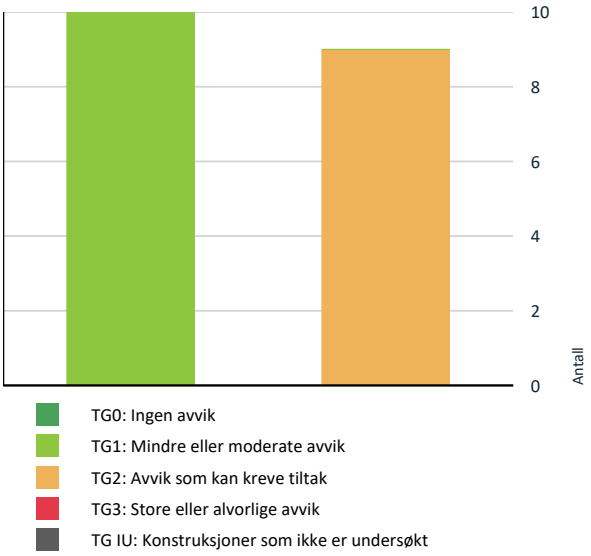
## Lovlighet Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |
| **Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 2 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Kjøkken > 2 etasje > Åpen kjøkkenløsning > Avtrekk** | Gå til side |

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet**

| | |
|---|---|
| Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

| Byggeår | Kommentar |
|---|---|
| 1893 | Byggeår i følge Norges Eiendommer. |

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2002.
Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur, bruk av rom og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Uansett alder på vinduer så kan punktering forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

### TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Brann klassifisert entrédør fra Jømna Bruk.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Ytterdøren subber i karm.

**Konsekvens/tiltak**

• Dører må justeres.

Ytterdøren bør justeres slik at den ikke subber i karmen, for å sikre funksjonalitet og forhindre unødvendig slitasje på dør og karm. Manglende utbedring kan føre til ytterligere skade og redusert levetid på døren.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Gulvflater: eik parkettgulv.
Veggflater: glatte malte flater.
Innvendig himling: malte flater
Takhøyde i stue- 2,78 meter.
Downlights i stue, kjøkken, entre/gang og bad.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Avvik registrert i stue/kjøkken, normale mindre skjevheter i etasjeskiller- byggeåret tatt i betraktning.

**Vurdering av avvik:**

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Konsekvens/tiltak**

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

# Tilstandsrapport



Avvik registrert i stue/kjøkken.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har leiligheten fyllingsdører.

### TG 1 Oppvarming

**Beskrivelse**

Leiligheten har elektrisk oppvarming.
Varmekabler på bad.
Varmekilder fungerer bra i følge eier.

## VÅTROM

2 ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom fra 2007.

2 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Det er flislagte veggflater og malt innvendig himling med downlights.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membransystemer.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å sikre at membransystemene fortsatt fungerer som forutsatt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert beskyttelse mot fukt, noe som øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

2 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 25 mm.



Fall til sluk målt med laser.

2 ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran produkt.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på løsningen er økt risiko for at membran og sluk ikke fungerer som forutsatt, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



PVC sluk.

2 ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Baderom med vegghengt wc, servantskap, dusj i hjørne med innad slående dører, samt opplegg for vaskemaskin.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Vannskadet innredning og vannskadet dørkarm/gerikt bør utbedres.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

# Tilstandsrapport

Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen.
Vannskadet innredning og vannskadet dørkarm/gerikt bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for fuktskader og mugg.
Manglende lekkasjevarsling kan føre til at lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan gi omfattende følgeskader.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er naturlig ventilering.

**Vurdering av avvik:**

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å etablere eller oppgradere ventilasjonsløsningen for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og et godt innemiljø. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.



Fuktsøk fra tilstøtende rom- ingen utslag.

# KJØKKEN

## 2 ETASJE > ÅPEN KJØKKENLØSNING

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

HTH kjøkkeninnredning fra 2007, laminat benkeplate, plate over benk, kullfilter vifte, nedfelt kum, integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Det er ikke montert komfyrvakt og ikke waterguard. Dette anbefales utført, men var ikke et krav da kjøkkenet ble montert.

## 2 ETASJE > ÅPEN KJØKKENLØSNING

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader, lukt og dårlig inneklima.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast.
Samlestokk plassert over himling på bad.



Samlestokk med stoppekran.

### TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

### TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken er på ca. 80 liter plassert over himling på bad.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann.
Varmtvannstanken er over 20 år, noe som øker risikoen for plutselige skader og lekkasjer. Det anbefales å vurdere utskifting av tanken for å unngå vannskader og driftsstans.

# Tilstandsrapport



Bereder.

## TG 2 Elektrisk anlegg

*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.*

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

**Beskrivelse**

Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **1893 Anlegget har senere blitt oppgradert ved behov.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

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

# Tilstandsrapport

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja Det anbefales alltid kontroll av det elektriske anlegget når eltilsynsrapport ikke foreligger fra de siste fem år.**

**I følge DIBK (direktoratet for byggkvalitet) er det ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.**

**Tilstandsgrad er ikke satt da takstmann kun foretar en visuell kontroll av det synlige anlegget.**
**Løs stikkontakt på bad må festes.**
**Det ble ikke observert eller opplyst om feil/skader på det elektriske anlegget i leiligheten på befaringsdagen.**

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

Det er ikke registrert åpenbare synlige alvorlige avvik som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.
Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko for beboere.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2 etasje | 42 | | | 42 | |
| Kjeller | | 6 | | 6 | |
| **SUM** | **42** | **6** | | | |
| **SUM BRA** | **48** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 2 etasje | Entré/gang, bad, soverom, soverom 2, stue, åpen kjøkkenløsning | | |
| Kjeller | | Bod | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 29.5.2026 | Thorvald C. Wahl | Takstingeniør |
| | Morten Dæhlen ga opplysninger | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 214 | 412 | | 0 | 630.2 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Vibes gate 11 A

**Hjemmelshaver**

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| 5/VIBESGATE 11 BORETTSLAG | 992885645 | 5 | SK Eiendom | Dæhlen Morten |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
5

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Hyggelig beliggende leilighet i veletablert boligområde på Majorstuen.
Leiligheten har en bra beliggenhet med gode solforhold.
Kort avstand til offentlig kommunikasjon.
Det finnes forretninger, post, skole og barnehage i området.

Tomten er pent opparbeidet.

Boliggård fra 1893 -normalt vedlikeholdt med normal bruksslitasje, bygningens alder tatt i betraktning.
Generelt normalt vedlikehold må påregnes.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

Hyggelig leilighet med praktisk innvendig romløsning.
Leiligheten ligger i andre etasje med lys fra en side.

Ved omsetning av boliger har både kjøper og selger selvstendig undersøkelses- og opplysningsplikt, jfr.
Avhendingsloven av 1993. Tilstandsrapport fritar ikke partene for disse pliktene. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre
bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig.
I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen. Uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve leiligheten. Forøvrig henvises til rapportens enkelte punkter. (Tilstandsgrader på konstruksjoner til boligselskapets felles bygningsmasse er ikke satt.) Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normal slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid. Det anbefales å lese årsberetning vedrørende utførte og fremtidige vedlikeholdsplaner for selskapet.

### Adkomstvei

Offentlig vei.

### Tilknytning vann

Offentlig- privat stikkledning.

### Tilknytning avløp

Offentlig- privat stikkledning.

### Regulering

Ja, regulert området- det henvises til de gjeldene reguleringsbestemmelser og reguleringsplaner for området.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Egenerklæring er forevist takstmann-ingen alvorlige avvik i forhold til egne observasjoner. | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Opplysninger gitt av eier | Gjennomgått | | Nei |
| Megler | | Opplysninger fra forr.fører sendt pr epost fra megler. | Gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | | Opplysninger hentet fra Eiendomsverdi.Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 17.06.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/QA2233

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Morten Dæhlen | 9578-5999-4-1288665 | 2026-06-04 02:43:51 |

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
4. juni 2026

Oppdragsnummer
13-0165/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Vibes gate 11A, 0356 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Bygdøy Allé

**Selgere**
Morten Dæhlen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
13. januar 2017

**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?**
Nei

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 26794730
Forsikret i: Landbruksforsikring

## Utført arbeid

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

**Eventuell kommentar:** Sisterne til toalett er byttet.

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

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

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Noe er gjort i kjeller

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Kjøleskap og fryser som fulgte med leiligheten ved kjøp i 2017 er deffekt og vil bli fjernet.

## Offentlige og private forhold

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 13-0165/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Morten Dæhlen** | **2026-06-04** |

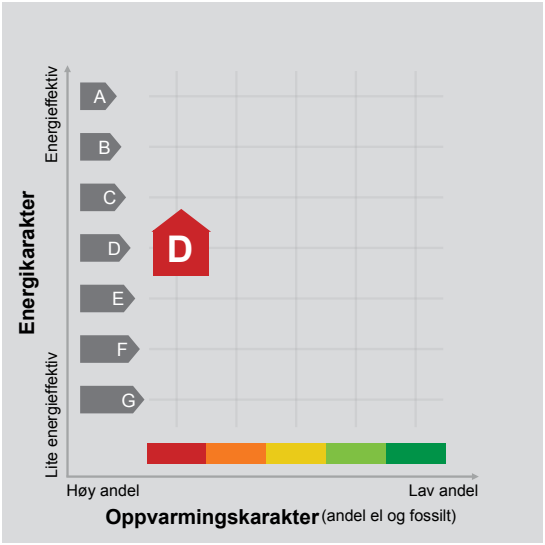
Identifikasjon

Morten Dæhlen

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Vibes gate 11B |
| Postnummer | 0356 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 214 |
| Bruksnummer | 412 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80519435 |
| Bruksenhetsnummer | H0104 |
| Merkenummer | 0de46cd2-0338-4a22-99a5-1d6367cc23dd |
| Dato | 02.07.2024 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
**- Vask med fulle maskiner**
**- Tiltak utendørs**
**- Montere automatikk på utebelysning**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 2007 |
| **Bygningsmateriale:** | MurTeglstein |
| **BRA:** | 24 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.*

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

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.**

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Vibes gate 11B
Postnummer: 0356
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0104
Dato: 02.07.2024 16:44:23
Energimerkenummer: 0de46cd2-0338-4a22-99a5-1d6367cc23dd

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 214
Bruksnummer: 412
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80519435

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

# Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

**Ekstraordinær generalforsamling i Vibesgate 11 Borettslag avholdes tirsdag 26. mai 2026 kl. 16.00 via Microsoft Teams.**
**Trykk her for å komme til møtet til møtet på Teams**

**Til behandling foreligger:**

**1. Konstituering**
- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. Godkjenning av reseksjonering av Sameiet Vibesgt 11**
Bakgrunn for saken er at borettslaget er eier av seksjon nr 4 i Sameiet Vibesgt 11. Sameiet skal reseksjoneres. OBOS-Banken, som har pant i borettslagets seksjon, har bedt om vedtak i borettslaget før reseksjonering av sameiet gjennomføres.
Vedtaket har ingen reel betydning for borettslaget. Det er tidligere mangler som nå rettes opp, blant annet at areal på hems for de 3 leilighetene i øverste etasje nå formelt innlemmes i leilighetene. Styret i borettslaget har allerede gitt sin tilslutning til tilsvarende vedtak i Sameiet Vibesgt 11, se vedlagte protokoll.

Forslag til vedtak, krever 2/3 flertall:

Generalforsamlingen samtykker til følgende reseksjonering av Sameiet Vibesgt 11:
- Seksjon 3 endrer formål fra næring til bolig.
- Deler av seksjon 4 (areal i kjeller) overføres til fellesareal.
- Del av seksjon 4 overføres til seksjon 1.
- Telleren i sameiebrøken for snr 1 økes med 35 og telleren for snr 4 reduseres tilsvarende.
- Seksjon 4 deles i 27 boligseksjoner.
- Fellesareal på hems overføres til hhv. snr 28, 29 og 30.

Oslo 20.05.26
Styret i Vibesgate 11 Borettslag

Sheerin Agha Husain /s/ Julie Brustad /s/ Pål Ødeskaug /s/

# PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE
# I
# SAMEIET VIBESGT. 11

Dato og sted: 30.4.2026 på Microsoft Teams.

Til stede: Kai Sjøvold fra Vibesgt 11 Næring AS og Ida Zellén og Pål Ødeskaug fra Vibesgate 11 Borettslag.

Øvrige: Frank Kjærnes fra SK Eiendom AS, forretningsfører.

Kai Sjøvold ble valgt som møteleder og Ida Zellén og Pål Ødeskaug ble valgt til å underskrive protokollen.

Frank Kjærnes ble valgt som sekretær.

Det var ingen merknader til innkallingen.

Det var følgende saker til behandling:

**Sak nr 1: Reseksjonering**
Det ble gjort slikt enstemmig vedtak:

Det gjennomføres slik reseksjonering:

Seksjon 3 endrer formål fra næring til bolig.
Deler av seksjon 4 (areal i kjeller) overføres til fellesareal.
Del av seksjon 4 overføres til seksjon 1.
Telleren i sameiebrøken for snr 1 økes med 35 og telleren for snr 4 reduseres tilsvarende.
Seksjon 4 deles i 27 boligseksjoner.
Fellesareal på hems overføres til hhv. snr 28, 29 og 30.
Ingen andre endringer.

Styret skal gjennomføre dette vedtaket ved å signere søknad om reseksjonering.

| | | |
|---|---|---|
| Kai Sjøvold<br>Møteleder<br>(elektronisk signert) | Ida Zellén<br>Protokollvitne<br>(elektronisk signert) | Pål Ødeskaug<br>Protokollvitne<br>(elektronisk signert) |

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/87b7b7c0-a8c2-4e8d-b37f-a34959214859
visma sign
www.vismasign.com

**SIGNATURES** **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 1 pages before this page
Dokumentet inneholder 1 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 1 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 1 sider før denne side
Detta dokument innehåller 1 sidor före denna sida

Kai Sjøvold
3245df5c-77c9-4095-af0b-9d34f87c9cfe - 2026-05-04 12:55:23 UTC +03:00
BankID - 16fdb011-5d63-4e74-afb0-8ad049cd87e3 - NO

Ida Maria Zellén
d0849750-0b43-4f9c-ae14-d8206cb38497 - 2026-05-05 14:22:38 UTC +03:00
BankID - 111c20f8-d0fc-4005-828c-07120f8a4a55 - NO

Pål Ødeskaug
f703661a-168c-4a7f-b97e-18a6a934f40d - 2026-05-05 17:54:10 UTC +03:00
BankID - ddc309a5-811e-4717-8f3a-976c14d17bb9 - NO

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| authority to sign | asemavaltuutus | ställningsfullmakt | autoritet til å signere | myndighed til at underskrive |
| representative | nimenkirjoitusoikeus | firmateckningsrätt | representant | repræsentant |
| custodial | huoltaja/edunvalvoja | förvaltare | foresatte/verge | frihedsberøvende |

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/87b7b7c0-a8c2-4e8d-b37f-a34959214859
visma sign
www.vismasign.com

Navn: Sofie K. M. Heggelund
Firma: Bygdøy Allé Eiendom AS
Avd: Nordvik Bygdøy Allé

Oslo, 29. april 2026

## Salg av andel 5 i Vibesgate 11 Borettslag for Morten Dæhlen (13-0165/26)

Vi viser til bestilling av den 28/4 og oversender:

- Innkalling, sakspapirer og referat fra siste ordinære generalforsamling
- Vedtekter og ordensregler
- Nedbetalingsplan for borettslagets lån

Videre opplyses at:

- Husleien er p.t. kr. 2.399 pr. mnd. I tillegg betales p.t. kr. 983 pr. mnd som nedbetaling av IN lån.
- Fellesutgiftene inkluderer en kollektiv avtale med Telenor (se nedenfor). Denne avtalen ligger p.t. som en del av felleskostnadene som fordeles etter brøk. Det vurderes å fordele denne kostnaden likt pr. leilighet fra 1.7.2026. Dette må eventuelt vedtas på årets generalforsamling.
- For nærmere opplysninger om felleslånet, se note 11 i regnskapet. Vedlegger nedbetalingsplan. Renten er p.t. 5,49 %. Dette er et IN lån.
- Leilighetens andel formue pr. 31.12.2025: 35.072.
- Leilighetens andel gjeld pr. 29.04.2026: 171.475.
- Gården er forsikret i Gjensidige Forsikring, polise nr. 88897493.
- Hva som er inkludert i felleskostnadene kommer frem av resultatregnskapet, og er blant annet:
  - Styrehonorar og arbeidsgiveravgift
  - Revisjons- og forretningsførerhonorar
  - Lettstyrt HMS
  - Drift og vedlikehold
  - Vaktmester og renhold
  - Forsikringer
  - Kommunale avgifter
  - Felles strøm
  - Kollektiv avtale med Telenor «**Frihet S»**
    - Gjennom produktet Frihet S gis de boenheter som er tilknyttet Kunden tilgang til tjenestene Bredbånd og TV- og strømmetjenesten T-We.
    - Hver beboer mottar:

- 200 poeng som i utgangspunktet er benyttet til Bredbånd 1000 Mbit/s
- Bredbåndsruter
- Beboeren kan velge å benytte poengene til annen bredbåndshastighet og/eller T-We innhold. Valg av T-We forutsetter at beboer har TV-boks/kort.
- Beboeren kan kjøpe tilleggspakker med ekstrapoeng for å velge ytterlige tjenester som ekstra T-We innhold.

- Styreleder, Ida Zellén, e-post: styretvg11brl@gmail.com, tlf 47846857.
- Vårt eierskiftegebyr/transportgebyr utgjør kr. 6.725 inkludert mva.

Med vennlig hilsen
Frank Kjærnes
SK Eiendom AS
PB 2646 Solli
0203 OSLO

tlf 23 27 11 33

OBOS Banken

Retur: OBOS-banken,
Pb. 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO

Dato 01.10.2025

Sidenr. 1 00992885645

9824

Org.nr. NO 911986884 Foretaksregisteret

Telefon: 22865800

Vibesgate 11 Borettslag
Epost:
post@skeiendom.no

Renteendring

Vedrørende lån 9820.74.88127

På grunn av endringer i pengemarkedsrenten setter vi ned renten på lån og innskudd. Endringen trer i kraft med virkning fra 30.10.2025.

Ny rentesatser blir:

Nominell rente: 5,490 % p.a.
Effektiv rente: 5,640 % p.a.

Oppdatert nedbetalingsplan for nytt terminbeløp ligger vedlagt.

Med vennlig hilsen
OBOS-banken

UL421

OBOS Banken

Retur: OBOS-banken,
Pb. 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO

Dato 01.10.2025

Sidenr. 1 00992885645

9824

Org.nr. NO 911986884 Foretaksregisteret

Telefon: 22865800

Vibesgate 11 Borettslag
Epost:
post@skeiendom.no

**NEDBETALINGSPLAN**

Lån nr. 9820.74.88127

**LÅNEVILKÅR**

| | |
|---|---|
| Lånebeløp | kr 6.359.370,00 |
| Låneform | Annuitet |
| Nominell rente f.t. | 5,700 % |
| Ny rente fra 30.10.2025 | 5,490 % |
| Ny eff. rente 30.10.2025 | 5,640 % |
| Renteberegning | Etterskudd |
| Kapitalisering | Ved innbetaling |
| Løpetid | 30 år og 7 mnd |
| Innfrielsesdato | 30.04.2056 |
| Første forfall | 30.10.2025 |
| Terminlengde | 1 mnd |
| Terminbeløp | kr 36.641 frem til 30.10.2025 |
| Terminomkostninger | kr 50 |
| Utbetalingsdato | 18.12.2015 |

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

**Fortsetter på neste side**

KV006

**LÅNEFORLØP**

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

| Dato | Innbetaling | Renter | Omkostn. | Fors. | Avdrag | Saldo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 30.10.2025 | NY ORDINÆR RENTESATS : | | | 5,490 % | | |
| 30.10.2025 | ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR | | | 35.798 | (RENTER OG AVDRAG) | |
| 30.10.2025 | 36.691 | 29.793 | 50 | | 6.848 | 6.352.522 |
| 30.11.2025 | 35.848 | 29.620 | 50 | | 6.178 | 6.346.344 |
| 30.12.2025 | 35.848 | 28.637 | 50 | | 7.161 | 6.339.183 |
| SUM 2025 | 108.387 | 88.050 | 150 | | 20.187 | 6.339.183 |
| 30.01.2026 | 35.848 | 29.558 | 50 | | 6.240 | 6.332.943 |
| 28.02.2026 | 35.848 | 27.624 | 50 | | 8.174 | 6.324.769 |
| 30.03.2026 | 35.848 | 28.539 | 50 | | 7.259 | 6.317.510 |
| 30.04.2026 | 35.848 | 29.457 | 50 | | 6.341 | 6.311.169 |
| 30.05.2026 | 35.848 | 28.478 | 50 | | 7.320 | 6.303.849 |
| 30.06.2026 | 35.848 | 29.394 | 50 | | 6.404 | 6.297.445 |
| 30.07.2026 | 35.848 | 28.416 | 50 | | 7.382 | 6.290.063 |
| 30.08.2026 | 35.848 | 29.329 | 50 | | 6.469 | 6.283.594 |
| 30.09.2026 | 35.848 | 29.298 | 50 | | 6.500 | 6.277.094 |
| 30.10.2026 | 35.848 | 28.325 | 50 | | 7.473 | 6.269.621 |
| 30.11.2026 | 35.848 | 29.233 | 50 | | 6.565 | 6.263.056 |
| 30.12.2026 | 35.848 | 28.261 | 50 | | 7.537 | 6.255.519 |
| SUM 2026 | 430.176 | 345.912 | 600 | | 83.664 | 6.255.519 |
| SUM 2027 | 430.176 | 341.202 | 600 | | 88.374 | 6.167.145 |
| SUM 2028 | 430.176 | 336.256 | 600 | | 93.320 | 6.073.825 |
| SUM 2029 | 430.176 | 330.967 | 600 | | 98.609 | 5.975.216 |
| SUM 2030 | 430.176 | 325.419 | 600 | | 104.157 | 5.871.059 |
| SUM 2031 | 430.176 | 319.556 | 600 | | 110.020 | 5.761.039 |
| SUM 2032 | 430.176 | 313.391 | 600 | | 116.185 | 5.644.854 |
| SUM 2033 | 430.176 | 306.814 | 600 | | 122.762 | 5.522.092 |
| SUM 2034 | 430.176 | 299.908 | 600 | | 129.668 | 5.392.424 |
| SUM 2035 | 430.176 | 292.607 | 600 | | 136.969 | 5.255.455 |
| SUM 2036 | 430.176 | 284.925 | 600 | | 144.651 | 5.110.804 |
| SUM 2037 | 430.176 | 276.747 | 600 | | 152.829 | 4.957.975 |
| SUM 2038 | 430.176 | 268.146 | 600 | | 161.430 | 4.796.545 |
| SUM 2039 | 430.176 | 259.057 | 600 | | 170.519 | 4.626.026 |
| SUM 2040 | 430.176 | 249.486 | 600 | | 180.090 | 4.445.936 |
| SUM 2041 | 430.176 | 239.314 | 600 | | 190.262 | 4.255.674 |
| SUM 2042 | 430.176 | 228.605 | 600 | | 200.971 | 4.054.703 |
| SUM 2043 | 430.176 | 217.289 | 600 | | 212.287 | 3.842.416 |
| SUM 2044 | 430.176 | 205.366 | 600 | | 224.210 | 3.618.206 |
| SUM 2045 | 430.176 | 192.711 | 600 | | 236.865 | 3.381.341 |
| SUM 2046 | 430.176 | 179.378 | 600 | | 250.198 | 3.131.143 |
| SUM 2047 | 430.176 | 165.291 | 600 | | 264.285 | 2.866.858 |
| SUM 2048 | 430.176 | 150.438 | 600 | | 279.138 | 2.587.720 |
| SUM 2049 | 430.176 | 134.693 | 600 | | 294.883 | 2.292.837 |
| SUM 2050 | 430.176 | 118.092 | 600 | | 311.484 | 1.981.353 |
| SUM 2051 | 430.176 | 100.554 | 600 | | 329.022 | 1.652.331 |

**Fortsetter på neste side**

| Dato | | Innbetaling | Renter | Omkostn. | Fors. | Avdrag | Saldo |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SUM | 2052 | 430.176 | 82.057 | 600 | | 347.519 | 1.304.812 |
| SUM | 2053 | 430.176 | 62.462 | 600 | | 367.114 | 937.698 |
| SUM | 2054 | 430.176 | 41.794 | 600 | | 387.782 | 549.916 |
| SUM | 2055 | 430.176 | 19.961 | 600 | | 409.615 | 140.301 |
| SUM | 2056 | 142.101 | 1.600 | 200 | | 140.301 | 0 |
| TOTAL | | 13.155.768 | 6.778.048 | 18.350 | | 6.359.370 | 0 |

# Til andelseierne i Vibesgate 11 Borettslag

**Velkommen til generalforsamling.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2025. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Vibesgate 11 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Fullmaktskjema følger vedlagt.

# Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Vibesgate 11 Borettslag avholdes**
**tirsdag 12. mai 2026 kl. 17.00 via Microsoft Teams.**
**Trykk her for å komme til møtet til møtet på Teams**

**Til behandling foreligger:**

1. **KONSTITUERING**
   A) Valg av møteleder
   B) Godkjenning av de stemmeberettigede
   C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
   D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2025**
   A) Årsrapport og regnskap for 2025
   B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
   C) Budsjett for 2026

3. **GODTGJØRELSER**
   A) Styret

4. **INNKOMNE FORSLAG**
   A) Ingen forslag innkommet

5. **VALG**
   **Innstilling fra styret:**
   Styreleder Ida Zellén har solgt sin leilighet og går av som styreleder. Forslag til ny styreleder og nytt styremedlem fra nåværende styre, presenteres på generalforsamlingen.
   Pål Ødeskaug ble valgt som styremedlem for 2 år i 2025 og sitter ytterligere ett år.

   A) Valg av styreleder for 1 eller 2 år
   B) Valg av styremedlem for 1 eller 2 år
   C) Valg av 1-2 varamedlem for 1 år

Oslo 04.05.26
Styret i Vibesgate 11 Borettslag

Ida Zellén /s/ Valera Kristiansen /s/ Pål Ødeskaug /s/

# ÅRSRAPPORT FOR 2025

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

**Styret**

| | |
|---|---|
| Leder | Ida Zellén |
| Styremedlem | Valera Kristiansen |
| Styremedlem | Pål Ødeskaug |

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinner og 2 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser. Styret har avholdt møter ved behov og ellers hatt jevnlig kontakt pr. e-post og Teams.

**Generelle opplysninger om Vibesgate 11 Borettslag**
Borettslaget består av 28 andelsleiligheter.

Vibesgate 11 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992885645, og ligger i bydel 5 Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Vibes Gate 11

Gårds- og bruksnummer:
214 412

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Vibesgate 11 Borettslag har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**
Forretningsførselen er utført av SK Eiendom AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Svein Johannessen, daglig leder i SK Eiendom AS.

**Styrets arbeid i 2025**

**Kloakkpumpe:**
Vibes gate 11 har kloakkpumpe i kjeller som alle avløp går igjennom fra alle boenheter og næringsseksjonene.
Denne kloakkpumpe krever jevnlig service i løpet av året. Vi har serviceavtale med Pumpeservice AS.
Det er viktig at det ikke **kastes tamponger, hår, fett, andre fremmedlegemer, m.m.** i avløpet.

Ved kasting av dette i toalettet/avløp vil det medfører stenging av vanntilførsel i hele Vibes gate 11, kostnader med oppsuging av slam og kostnader for reparasjon av kloakkpumpe, samt utbedringer av påførte skader.
Vi hadde en stor skade i denne pumpen i 2022 med betydelige utbedringskostnader da en gjenstand var sendt gjennom avløpet. Ved service av pumpen i januar 2023 ble det funnet en klut, denne kunne også ha forårsaket store skader.
Påminnelse til alle, ikke kast annet enn toalettpapir i toalettet.

**Bomiljø:**
Styret noterer ned alle klagesaker og behandler disse etter gjeldende lovverk. Styret ønsker et godt bomiljø og håper alle beboere ønsker det samme.
For å skape litt hyggelig stemning i bakgården, har styret gjort en oppgradering av plantene i bakgården. Vi håper alle vil bidra til å holde det hyggelig både ute og inne i borettslaget, hagemøblene som står ute er tilgjengelige for og oppmuntres alle å ta i bruk.

**Søppelhåndtering og rotteproblemer:**
Det ble over vinteren 2025/26 oppdaget at vi dessverre har hatt problemer med rotter i bakgården. Som et resultat har styret gjort en rekke tiltak for å forhindre at problemet skal bli verre.

Det har blitt gjort utbedring av sprekker og «hull» i bod- og kjellerområdet både i A og B oppgangen. Det ble også gjort nødvendige utbedringer av bakgården, der det var behov. Utover dette har vaktmester påtatt seg å montere en plate foran døren til søppelrommet, for å forhindre enda enklere tilgang til søppelrommet for rotter og skadedyr. Dette er planlagt til uke 19, 2026 (før generalforsamling 12. Mai).

Det har blitt byttet ut søppeldunker i søppelrommet, da disse ble oppdaget var ødelagt. Store hull gjorde det lett for rottene å komme inn til matavfall og diverse. Det blir fremover vanskeligere for de å få tilgang, men styret minner på at alle må være nøye med søppelhåndtering fremover. Styret har også fulgt opp Ludo flere ganger da rutinene der dessverre har vært dårlige i blant, og de skal følge opp dette tett.

Utover dette så må større gjenstander må kjøres på nærmeste avfallsstasjon (f.eks Smedstad avfallsstasjon). Store mengder papp fra innflytting eller oppussing må også kjøres bort, da det som oftest ikke er rom for at dette håndteres kun med de dunkene vi har for papp og avfall. Containere er kun til husholdningsavfall og større gjenstander skal ikke settes i søppelbod eller i kjeller. Det oppfordres at alle andelseiere følger dette slik at det ikke blir nødvendig å måtte øke felleskostnader ytterligere på bakgrunn av kostnadene ved bortkjøring og kast av ekstra søppel.

**Drift og vedlikehold:**
Styret har ellers benyttet sin tid på generell drift og vedlikehold i Vibes gate 11 borettslag. Fra 2025 er det utført ekstra boning av trappeoppganger, innkjøpt planter, grønt og blomster til bakgården. Det har også vært gjort utskiftninger av låsekolber i både porten til A-oppgangen, og døren til B.
Styret har hatt oppfølging av diverse henvendelser fra andelseiere i løpet av året og svart opp alle så raskt som mulig.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

**Resultat**
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et overskudd på kr 144.680.

**Disponible midler**
Borettslagets disponible midler er en vesentlig størrelse knyttet til borettslagets økonomi og utgjorde pr. 31.12.2025 kr 1.221.830.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2025 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2026.
Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**
Bystyret vedtar endring i kommunale avgifter i den årlige budsjettbehandlingen. De kommunale avgiftene som er vedtatt for 2026 er det tatt hensyn til i budsjettet.

**Eiendomsskatt**
Eiendomsskatt på faste eiendommer i Oslo kommune i 2026 er 1,7 promille. Eventuell eiendomsskatt på andelene i borettslaget viderefaktureres de andelseierne dette berører.

**Drift og vedlikehold**
Det er satt av kr. 200 000 til generell drift og vedlikehold for 2026.

**Forsikring**
Forsikringspremien for 2026 er budsjettert med 210.000. Forsikringen løper hos Gjensidige Forsikring.

**Lån**
Vibesgate 11 Borettslag har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Felleskostnader**
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026.
I budsjettet er felleskostnadene foreslått holdt uendret også i 2026. Innbetaling for dekning av lån endres i takt med endring i rentesats.
Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 04.05.2026
Styret i Vibesgate 11 Borettslag

Ida Zellén /s/ Valera Kristiansen /s/ Pål Ødeskaug /s/

## VIBESGATE 11 BORETTSLAG

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **1 138 572** | **1 838 124** | **1 221 830** | **1 138 572** |
| | | | | | |
| ***B. ENDRING I DISP. MIDLER:*** | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 155 679 | -627 277 | -25 000 | -77 812 |
| Tillegg tomt utskilt fra bygg | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Fradrag tomt utskilt fra bygg | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 11 | -72 421 | -72 275 | -75 000 | -75 000 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **83 258** | **-699 552** | **-100 000** | **-152 812** |
| | | | | | |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **1 221 830** | **1 138 572** | **1 121 830** | **985 760** |

| **SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:** | | |
|---|---|---|
| Omløpsmidler | 1 295 574 | 1 228 276 |
| Kortsiktig gjeld | -73 744 | -89 704 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | **1 221 830** | **1 138 572** |

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/d5bd81ed-8337-4ea0-8193-e7c59b5c3b0f
visma sign
www.vismasign.com

## VIBESGATE 11 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 339 880 | 1 338 588 | 1 338 588 | 1 338 588 |
| Innfridd fellesgjeld | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 191 049 | 187 556 | 150 000 | 150 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **1 530 929** | **1 526 144** | **1 488 588** | **1 488 588** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Styrehonorar | 4 | -60 000 | -60 000 | -60 000 | -60 000 |
| Arbeidsgiveravgift | | -8 460 | -8 460 | -8 460 | -8 460 |
| Revisjonshonorar | 5 | -14 500 | -13 500 | -15 000 | -15 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -74 096 | -72 284 | -75 952 | -74 096 |
| Lettstyrt HMS | | -2 016 | -4 120 | -2 076 | -5 000 |
| Drift og vedlikehold | 6 | -187 901 | -914 472 | -200 000 | -200 000 |
| Vaktmester og renhold | | -98 386 | -121 710 | -124 000 | -124 000 |
| Forsikringer | | -175 895 | -147 885 | -210 000 | -160 000 |
| Kommunale avgifter | 7 | -267 845 | -247 673 | -300 000 | -290 000 |
| Strøm | | -35 074 | -39 103 | -40 000 | -50 000 |
| Bredbånd | | -104 903 | -197 830 | -120 000 | -200 000 |
| Andre driftskostnader | 8 | -15 805 | -11 840 | -15 000 | -10 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-1 044 881** | **-1 838 877** | **-1 170 488** | **-1 196 556** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **486 048** | **-312 733** | **318 100** | **292 032** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | | 31 954 | 47 233 | 26 900 | 156 |
| Finanskostnader | 9 | -373 322 | -393 119 | -370 000 | -370 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-341 368** | **-345 886** | **-343 100** | **-369 844** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **144 680** | **-658 619** | **-25 000** | **-77 812** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Mellomregning lån | | -10 999 | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 155 679 | | | |

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/d5bd81ed-8337-4ea0-8193-e7c59b5c3b0f
visma sign
www.vismasign.com

## VIBESGATE 11 BORETTSLAG

## BALANSE

| EIENDELER | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 10 | 82 288 929 | 82 288 929 |
| Tomt | | 5 831 071 | 5 831 071 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **88 120 000** | **88 120 000** |
| | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 0 | 12 485 |
| Kortsiktige fordringer | | 223 687 | 218 498 |
| Driftskonto DNB | | 171 841 | 100 316 |
| Sparekonto DNB | | 879 469 | 854 196 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 20 551 | 42 755 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 26 | 26 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **1 295 574** | **1 228 276** |
| | | | |
| **SUM EIENDELER** | | **89 415 574** | **89 348 276** |
| | | | |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 27 * 5000 | | 135 000 | 135 000 |
| Opptjent egenkapital | | 4 422 647 | 4 266 968 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **4 557 647** | **4 401 968** |
| | | | |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 11 | 6 339 183 | 6 411 604 |
| Borettsinnskudd | 12 | 78 445 000 | 78 445 000 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **84 784 183** | **84 856 604** |
| | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 89 777 | 73 255 |
| Leverandørgjeld/kreditorer | | -350 | 19 610 |
| Mellomregning lån | | -17 590 | -5 299 |
| Påløpte renter | | 1 907 | 2 138 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **73 744** | **89 704** |
| | | | |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **89 415 574** | **88 648 724** |
| | | | |
| Pantstillelse | 13 | 84 784 183 | 84 856 604 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 7.4.2026

Styret i Vibesgate 11 Borettslag

Ida Zellén /s/ Valera Kristiansen /s/ Pål Ødeskaug /s/

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/d5bd81ed-8337-4ea0-8193-e7c59b5c3b0f
visma sign
www.vismasign.com

**NOTE: 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNTEKTER**
Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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

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

**ANTALL ANSATTE**
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Utbetalt honorar til styret fremkommer av regnskapet.

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 904 536 |
| Renter og avdrag lån | 435 344 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **1 339 880** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Fortausleie 2025 | 55 636 |
| Kundeutbytte Gjensidige | 16 095 |
| Andre inntekter | 0 |
| Avregning næring 2025 | 119 318 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **191 049** |

**NOTE: 4**
**STYREHONORAR**

| | |
|---|---|
| Utbetalt styrehonorar for styret 2024-2025 | 60 000 |
| **SUM STYREHONORAR** | **60 000** |

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/d5bd81ed-8337-4ea0-8193-e7c59b5c3b0f
visma sign
www.vismasign.com

**NOTE: 5**
**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr | **14 500** |

**NOTE: 6**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | 24 582 |
| Drift/vedlikehold VVS | 78 277 |
| Drift/vedlikehold Elektro | 5 125 |
| Drift/vedlikehold Brannvarsling | 18 497 |
| Vedlikehold utomhus | 26 244 |
| Egenandel forsikringsskade | 12 000 |
| Ekstra renhold, boning | 23 176 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **187 901** |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 7**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | 186 844 |
| Feieavgift | 3 423 |
| Eiendomsskatt | 0 |
| Renovasjonsavgift | 77 577 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **267 845** |

**NOTE: 8**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Adm. IN lån 2025 | 2 500 |
| Gebyr Brønnøysundregistrene | 2 683 |
| Bank- og kortgebyr | 9 227 |
| Diverse kostnader | 1 395 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **15 805** |

**NOTE: 9**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter lån OBOS banken | -373 322 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-373 322** |

**NOTE: 10**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris 2007 | 90 435 000 |
| Overført tomt | -5 831 071 |
| Redusert for andel 7 i 2011 | -2 315 000 |
| **SUM BYGNINGER** | **82 288 929** |

Tomten ble kjøpt i 2007.
Gnr.214/bnr.412
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/d5bd81ed-8337-4ea0-8193-e7c59b5c3b0f
visma sign
www.vismasign.com

**NOTE: 11**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**
OBOS Banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 43 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2015 | -9 785 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 3 373 396 | |
| Nedbetalt i år | 72 421 | |
| | | -6 339 183 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-6 339 183** |

**LÅNET ER ET IN-LÅN. REST PR ANDEL PR: 31.12:**

| **Leilighetsnr** | **Pr andel:** | **Sum:** |
|---|---|---|
| 26, 27, 28 | 135 840 | 407 520 |
| 4 | 149 424 | 149 424 |
| 5 | 172 064 | 172 064 |
| 8 | 194 704 | 194 704 |
| 3, 6, 10 | 217 344 | 652 032 |
| 9 og 11 - 25 | 226 399 | 3 622 384 |
| 1 | 1 141 055 | 1 141 055 |
| **SUM** | | **6 339 183** |

**NOTE: 12**
**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|---|
| Opprinnelig .... | -80 495 000 |
| Korrigert andel 7 i 2011 | 2 050 000 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-78 445 000** |

Oversikt fra OBOS fra 2017 viser sum borettsinnskudd på kr. 83.430.000.
Det er ikke avdekket hva årsaken til denne differansen skyldes.

**NOTE: 13**
**PANTSTILLELSE**
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 78 445 000 |
| Pantelån | 6 339 183 |
| **TOTALT** | **84 784 183** |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 følgende bokførte verdi:

| | |
|---|---|
| Bygninger | 82 288 929 |
| Tomt | 5 831 071 |
| **TOTALT** | **88 120 000** |

**NOTE: 14**
**AVREGNING NÆRING:**

| | |
|---|---|
| Andel kostnader næring | 119 318 |
| Innbetalt akonto | -60 000 |
| **REST Å BETALE** | **59 318** |

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/d5bd81ed-8337-4ea0-8193-e7c59b5c3b0f
visma sign
www.vismasign.com

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

**Til generalforsamlingen i**

**Vibesgate 11 Borettslag**

Oslo, 20. april 2026

15104 14049

# Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2025

## *Konklusjon*

Jeg har revidert årsregnskapet for Vibesgate 11 Borettslag som viser et overskudd på NOK 144.680.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, endring av disponible midler og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## *Grunnlag for konklusjonen*

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo

### *Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret og forretningsfører ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

• identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

• opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

• evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

• konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

• evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 20. april 2026

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

# FULLMAKT

Jeg gir med dette fullmakt til: **.....**

å representere meg på generalforsamling den / 20 i

**selskapet .....**

Sted..... Dato.....

..... ……
Navn på eier (blokkbokstaver) Signatur

**OM FULLMAKTER:**

Fullmakten kan gjelde alle saker eller begrenses til en eller flere saker. Den kan ikke inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte i bestemte saker.

Fullmakten må utstedes til en bestemt person og ikke til for eksempel styret som kollegium eller til en juridisk person for eksempel SK Eiendom AS.

# Til andelseierne i Vibesgate 11 Borettslag

**Velkommen til generalforsamling.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Vibesgate 11 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Fullmaktskjema følger vedlagt.

# VEDTEKTER

FOR

VIBESGATE 11 BORETTSLAG

vedtatt på konstituerende generalforsamling den [dato], sist endret den [dato]

## 1. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

### 1.1 Formål

Vibessgate 11 borettslag er et samvirkeforetak og har som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1.2 Forretningskontor, forretningsførsel

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

## 2. ANDELER OG ANDELSEIERE

### 2.1 Andeler

Andelene skal være på NOK 5000,-

### 2.2 Andelseiere

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen enkeltpersoner kan eie mer enn en andel i borettslaget.

### 2.3 Unntak for visse juridiske personer

Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

### 2.4 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i en andel i borettslaget.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksovertating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektene punkt 4-4.

## 3. OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

### 3.1 Rett til overdragelse

En andelseier har rett til å overdra sin andel. Erververen skal godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

### 3.2 Godkjenning

Borettslaget kan nekte godkjenning hvis det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes punkt 2.

Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må skriftlig melding om dette komme fram til erververen senest tjue (20) dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall regnes erververen som godkjent.

Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 4. BORETT OG UTLEIE

### 4.1 Borett

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

### 4.2 Bruk

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet uteareal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

### 4.3 Ordensregler

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### 4.4 Utleie - Bruksoverlatelse

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret leie ut boligen til andre. Som utleie regnes alle tilfeller der andelseieren overlater bruken av boligen til andre - med eller uten vederlag.

(a) Utleie i inntil tre år

Med styrets godkjenning kan andelseierne leie ut hele boligen til andre i inntil tre år. Vilkåret er at andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen først har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Skal andelseieren leie boligen ut igjen etter denne regelen, må vilkåret i forrige punktum være oppfylt.

(b) Utleie i andre tilfeller

Med styrets samtykke kan andelseieren også leie ut boligen til andre hvor:

(i) andelseieren er en juridisk person

(ii) andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

(iii) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

(iv) det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

### 4.5 Samtykke

Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut boligen til andre uten samtykke.

Samtykke kan bare nektes dersom leierens forhold gir saklig grunn til det. At leieren ikke kunne blitt andelseier regnes som saklig grunn.

Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av leieren innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal leieren regnes som godkjent.

Utleieforholdet reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget

## 5. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

### 5.1 Forsvarlig stand

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater.

### 5.2 Våtrom

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

### 5.3 Reparasjoner og utskifting

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

### 5.4 Insekter og skadedyr

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

### 5.5 Tilfeldig skade

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

### 5.6 Varslingsplikt

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

### 5.7 Erstatningsansvar

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

## 6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

### 6.1 Forsvarlig stand

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

### 6.2 Felles installasjoner

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

### 6.3 Reparasjoner og utskifting

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

### 6.4 Erstatningsansvar

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## 7. ADGANG TIL BOLIGEN

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødvendig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

## 8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

### 8.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 8.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### 8.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN

### 9.1 Felleskostnader

Felleskostnadene betales forskuddsvis hver måned i henhold til brøk fastsatt i bygge-og finansieringsplan. Utgifter til kabel-TV belastes pr. enhet med lik sum.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### 9.2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 10. STYRET OG DETS VEDTAK

### 10.1 Styrets sammensetning

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og [2] andre medlemmer med [2] varamedlemmer.

### 10.2 Funksjonstiden

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Det første driftsåret velges ett av styremedlemmene for ett år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

### 10.3 Valg av styremedlemmer

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### 10.4 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

### 10.5 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

### 10.6 Protokoll

Styret skal føre protokoll over styrets saker. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

### 10.7 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

### 10.8 Krav om samtykke fra generalforsamlingen

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

(a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

(b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

(c) salg eller kjøp av fast eiendom,

(d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

(e) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### 10.9 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 11. GENERALFORSAMLINGEN

### 11.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 11.2 Tidspunkt for generalforsamling

(a) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(b) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 11.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(a) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(b) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

### 11.4 Krav til innkallingens innhold

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinære generalforsamlingen skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 11 (2) b).

### 11.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

(a) Konstituering

(b) Godkjenning av årsberetning fra styret

(c) Godkjenning av årsregnskap

(d) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

(e) Fastsetting av godtgjørelse til styret

(f) Andre saker som er nevnt i innkallingen

### 11.6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### 11.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### 11.8 Vedtak på generalforsamlingen

Foruten saker som nevnt i punkt 11-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 12. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

### 12.1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### 12.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### 12.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 13. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

### 13.1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer

## 14. FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

# VEDTEKTER FOR SAMEIET VIBESGT. 11

Sameiet består av 4 seksjoner, 3 næringsseksjoner og 1 samleseksjon bolig i eiendommen gnr. 214, bnr. 412 i Oslo kommune. Disse vedtekter er vedtatt ved stiftelse av sameiet i forbindelse med første gangs seksjonering.

§1

## FORMÅL

Sameiet Vibesgt. 11 er et sameie som har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og drift av eiendommen.

§2

## SAMEIER – FYSISK RÅDERETT

Enhver sameier kan nytte sin seksjon/bruksenhet etter eget behov og ønske, dog slik at bruken ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerene av de andre seksjonene. Sameier og denne husstand har rett til å benytte seg av fellesanleggene, dog ikke slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Med alminnelig flertall fastsetter sameiet ordensregler for eiendommen.

For seksjonene 1, 2, 3 (næring) er følgende vedtatt: Sameie kan ikke motsette seg at seksjonene benyttes til kiosk, restaurant, cafe, og servering mm. Dog forutsettes slik bruk formelle godkjennelser fra offentlige myndigheter.

For snr. 4 (samleseksjon bolig) er følgende vedtatt: Eier av seksjon nr.4 har rett til å videreutvikle seksjonen. Retten til videreutvikling inkluderer bl.a. rett til å foreta utbygging, reseksjonering/deling av seksjonen og/eller reseksjonering av seksjonen. Loftarealene er solgt til et utviklingsselskap som skal bygge nye leiligheter. De nye leilighetene vil etter reseksjonering inngå i samleseksjon bolig (snr.4)

De øvrige seksjonseierne tilpliktes å vedta de formelle beslutninger dette nødvendiggjør.

§3

## SAMEIER – RETTSLIG RÅDERETT

En sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Sameier kan fritt overdra, pantsette og leie bort hele eller deler av sin seksjon. Den enkelte seksjon må kun benyttes i henhold til sitt formål, dvs. boligseksjon må benyttes som bolig og næringsseksjon som næring.

§4

## SAMEIER – PLIKTER

Sameiet er bundet av sameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiets organer. Sameierne hefter kun etter sin eierbrøk overfor tredjemann for fellesutgiftene. Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameierne etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende mot enkelte sameier for sameiernes felles forpliktelser. Utgiftene ved drift av eiendommen skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken. Fellesutgiftene betales forskuddsvis den 1. hver måned. Årsmøtet fastsetter størrelse på à kontobeløpet som antas

nødvendig for dekning av fellesutgiftene. Det skal betales et gebyr ved eierskifte og bortleie som skal dekke kostnader forbundet med endring av navneskilt og utstedelse av vedtekter/husordensregler m.m.. Gebyr som nevnt fastsettes av årsmøtet.

§5

INNVENDIG VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av den enkelte seksjon påhviler den enkelte sameier. Unnlater den enkelte sameier å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare bygningsmessig standard, kan styret sørge for vedlikehold for vedkommende regning. I den forbindelse kan styret gi fullmakt til en eller flere personer som skal ha adgang til den enkelte seksjon for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig.

§6

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Utvendige forandringer av bygningsmessig karakter må ikke utføres av den enkelte sameier uten styrets godkjenning. Herunder kommer utvendige vinduer.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§7

MISLIGHOLD

Dersom en sameier, på tross av skriftlige advarsler, vesentlig misligholder sine forpliktelser over de øvrige sameiere i henhold til lov, vedtekter eller husordensregler, kan vedkommende med minst seks måneders skriftlig varsel pålegges av styret å flytte og selge sin seksjon, jfr. Eierseksjonslovens § 26.

§8

SAMEIERMØTE

Sameiermøte er boligsameiets øverste organ. Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager.

Saker som en sameier ønsker behandlet på ordinært sameiermøte skal nevnes i innkallingen fra styret, hvis det er meddelt styret senest 21 dager før årsmøtet.
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller minst 1/10 del av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.
Ekstraordinært sameiermøte innkalles skriftlig med minst 3 dagers varsel og høyst 20 dagers varsel.

§9

STEMMERETT – FULLMAKT

På sameiermøte har sameiere stemmerett etter eierbrøk. Sameieren har rett til å møte med fullmektig.

§10

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ DET ORDINÆRE SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

1) Konstituering.
2) Årsberetning fra styret.
3) Årsregnskap og budsjett.
4) Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og revisor.
5) Andre saker som er nevnt i innkalling.

§11

MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Sameiermøte ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. Med de unntak som følger av loven (Lov om Eierseksjoner) eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

§12

STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av 3 medlemmer. Disse velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene på sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmer tjenestegjør i to år med mindre annet bestemmes.

§13

STYRETS KOMPETANSE

Styret forestår forvaltningen av sameiernes felles anliggender si samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet på sameiermøte. Deriblandt å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for disse, fastsette deres lønn (honorar) og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Styret skal ta skritt for at forsvarlig vedlikehold utføres på bygningen og fellesanlegg.

§14

STYRETS BESLUTNINGER

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak fattes ved alminnelig flertall.

Styret kan ikke uten at sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1) Foreta nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller etter utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2) I noe tilfelle gjennomføre tiltak når tiltaket fører med seg et økonomisk ansvar eller utlegg for boligsameiet på med enn 10 % av årlige fellesutgifter.

§15

ENDRING I VEDTEKTER

Endring i vedtektene kan bare besluttes av sameiermøte med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

§16

OPPLØSNING – SALG ELLER BORTFESTE

Sameiermøte kan med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer vedta salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier. Vedtak om oppløsning av sameiet, og om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, krever enstemmighet blant sameierne.

§17

REVISOR

Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøte.

§18

LOVGIVNING

Hvor intet annet er bestemt, kommer "Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997" til anvendelse.

Oslo den /

# Ordensregler Vibes gate 11

## 1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom boligselskapet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

## 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

## 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.

- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

## 4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene eller i oppgang utenfor privat dører.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid i korte perioder plasseres ved utgang til bakgård.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

**4.1 Fellesdører**. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.
Alle utgangsdører skal til enhver tid være låst, og alle er ansvarlig for å påse at de som slippes inn i gården, har lovlig ærend.

**4.2 Gårdsplasser og plener.** Uvedkommende gjenstander må ikke hensettes på tomten, og sykler henvises til sykkelstativene. Alt ballspill er forbudt. Bilparkering i bakgården er forbudt.

**4.3 Kjellerbodene** skal holdes i forsvarlig stand. Bart lys må aldri benyttes, og bensin og andre brennbare væsker tillates ikke oppbevart i bodene. Matvarer må oppbevares slik at skadedyr ikke kommer til. Gjenstander må ikke hensettes i korridorene i kjelleren. Sykkelboden skal bare benyttes for sykler, sparker o.l.

**4.4 Oppgangene.** Gjenstander må ikke hensettes i oppgangene. Sykler skal ikke under noen omstendigheter plasseres i oppgangene, men henvises til sykkelboden. Det er ikke tillatt å henge opp eller plassere private bilder eller private pyntegjenstander i oppgangene. For å unngå skader i inngangspartiene må sykler som skal plasseres i sykkelboden, bringes inn i bygningen gjennom en av inngangsdørene på baksiden av bygningen. Mopeder og motorsykler tillates ikke plassert noen steder innendørs.

Instruks for brannvarslingsanlegget og instruks for ansvar med mer av brannteknisk utstyr er en del av husordensreglene som seksjonseier og beboer plikter å følge.

## 5. Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i boligselskapet. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget, jfr. § 5-11 fjerde ledd i borettslagsloven/ § 19 sjette ledd i eierseksjonsloven.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling/sameiermøte.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styre

## 6. Utleie av andel

Ved utleie av egen andelsleilighet skal det søkes skriftlig til styret. Styret følger brl loven vedrørende utleie. Når styret har godkjent utleie må eier av leilighet melde leietaker til styret (navn og kontaktinformasjon). Eier av leilighet må selv sørge for at leietaker er gjort kjent med husordensregler og overholder disse.

## 7. Oppussing, rehabilitering og ødeleggelser i egen leilighet

Brl dekker kun oppussing, rehabilitering og ødeleggelser på felles arealer. Forekommer det ødeleggelser, skader eller andre feil og mangler i egen leilighet må eier av leilighet besørge utbedring og dekke kostnader selv. Ønsker eier av leilighet å pusse opp/rehabilitere egen leilighet, står eier av leilighet for dette selv.

**7.1 Ved rehabilitering** og oppussing av leiligheter som vil medføre støy, støv, hensetning av bygningmateriale, med mer skal beboere og styret varsles i forkant. Seksjonseier må besørge løpende renhold og opprydding.

## Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Husholdningsregler ble sist revidert april 2018

# Protokoll fra generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Vibesgate 11 Borettslag ble avholdt tirsdag 12. mai 2026 kl. 17.00 via Teams**

**Følgende ble behandlet i henhold til innkalling:**

**1. KONSTITUERING**

A) Valg av møteleder
Svein Johannessen fra SK Eiendom ble foreslått.
**VEDTAK**: Godkjent

B) Godkjenning av de stemmeberettigede
Navnefortegnelse ble tatt opp. Denne viste at 10 personer var til stede fra start på Teams. Det ble foreslått å legge navnefortegnelsen til grunn som bevis for at vedkommende eier er til stede/representert. 1 andelseier kom til møtet til punkt 5. Videre var forretningsfører Svein Johannessen med på møtet
**VEDTAK**: Godkjent

C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
Forretningsfører, Svein Johannessen, ble foreslått som referent og Ida Maria Zellèn som protokollvitne.
**VEDTAK**: Godkjent

D) Godkjenning av møteinnkallingen
**VEDTAK**: Innkalling og dagsorden ble godkjent og møtet erklært for lovlig satt.

**2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2025**

A) Årsrapport og regnskap for 2025
Årsrapport og regnskap ble gjennomgått og foreslått godkjent.
**VEDTAK**: Godkjent

B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
**VEDTAK**: Godkjent

C) Budsjett for 2026
**VEDTAK**: Husleien holdes uendret i 2026, det er oppspart kapital i borettslaget som man kan dekke inn et underskudd med i 2025.

**3. GODTGJØRELSER**

A) Styret
**VEDTAK**: Kostnadsført honorar til styret ble godkjent. Revisors honorar godkjennes mot faktura.

**4. INNKOMNE FORSLAG – INGEN FORSLAG INNKOMMET**



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/d89e5b7a-7fe1-43d9-8f0b-c77923a951ef
visma sign
www.vismasign.com

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av styreleder for 1 år

**VEDTAK**: Sheerin Agha Husain ble valgt for 1 år

B) Valg av 1 styremedlem for 2 år.

**VEDTAK**: Julie Bjørnov Brustad ble valgt for 2 år.

| | |
|---|---|
| Svein Johannessen (sign.) | Ida Maria Zellèn (sign.) |
| Møteleder | Protokollvitne |



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/d89e5b7a-7fe1-43d9-8f0b-c77923a951ef
visma sign
www.vismasign.com

**SIGNATURES** **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side
Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Ida Maria Zellén
40c839eb-8759-4580-bd48-a29d2e00ed6b - 2026-05-13 09:48:09 UTC +03:00
BankID - fee4b040-8917-4551-9a2d-ff8bc66bcee8 - NO

Svein Arne Johannessen
d09607fe-0543-4e57-905b-dbbb4e5c8c55 - 2026-05-19 15:56:11 UTC +03:00
BankID - e4313937-c940-43cc-85a1-456bf5ff385e - NO

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| authority to sign | asemavaltuutus | ställningsfullmakt | autoritet til å signere | myndighed til at underskrive |
| representative | nimenkirjoitusoikeus | firmateckningsrätt | representant | repræsentant |
| custodial | huoltaja/edunvalvoja | förvaltare | foresatte/verge | frihedsberøvende |

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/d89e5b7a-7fe1-43d9-8f0b-c77923a951ef
visma sign
www.vismasign.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sofie K. M. Heggelund
VIBES GATE 11A

Dato: 28.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531555
9164012

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 412

Vi viser til bestilling av 20260428 for VIBES GATE 11A.

**GNR. 214 BNR. 412**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.01.1893.

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

**631 m²**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

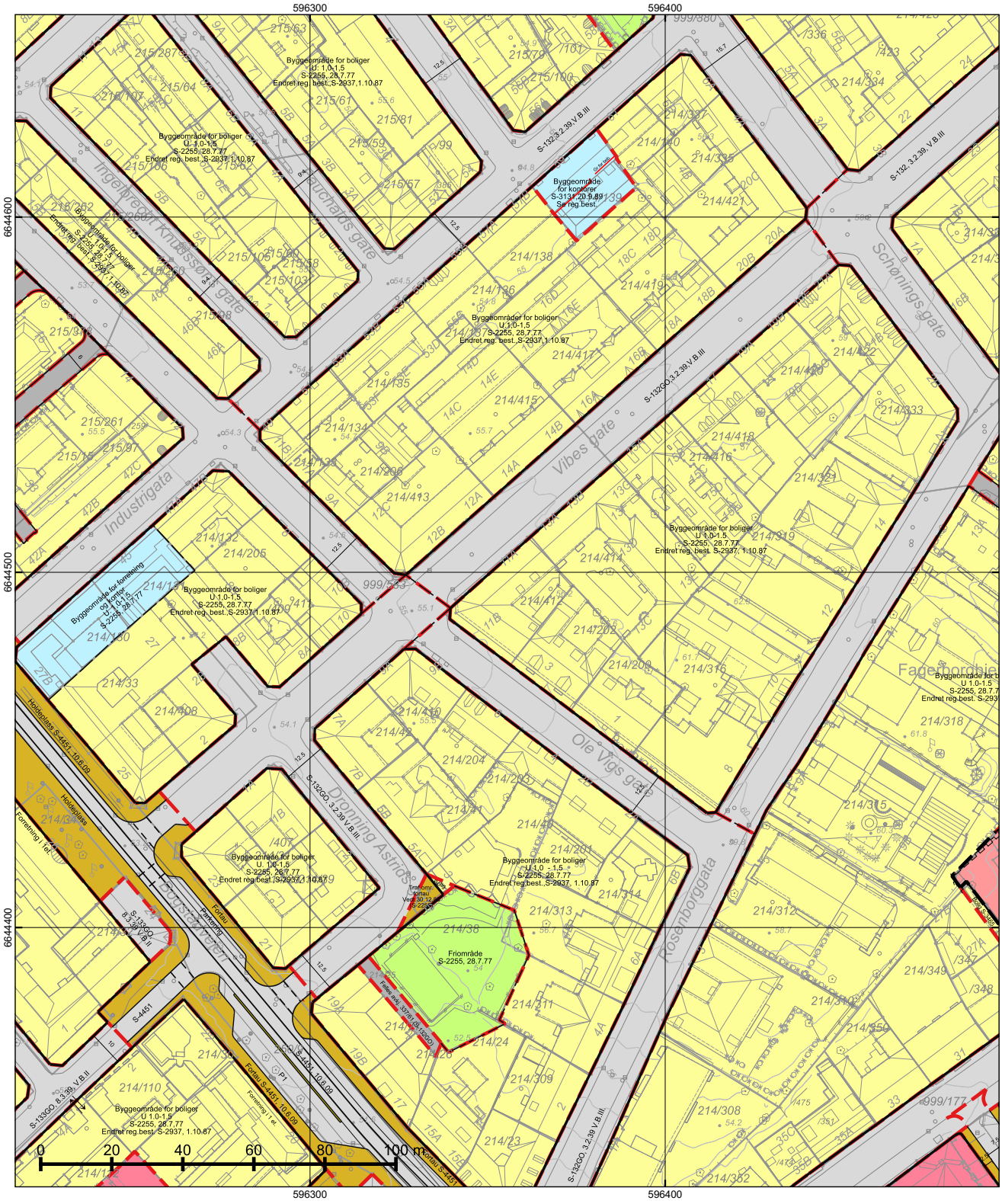
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

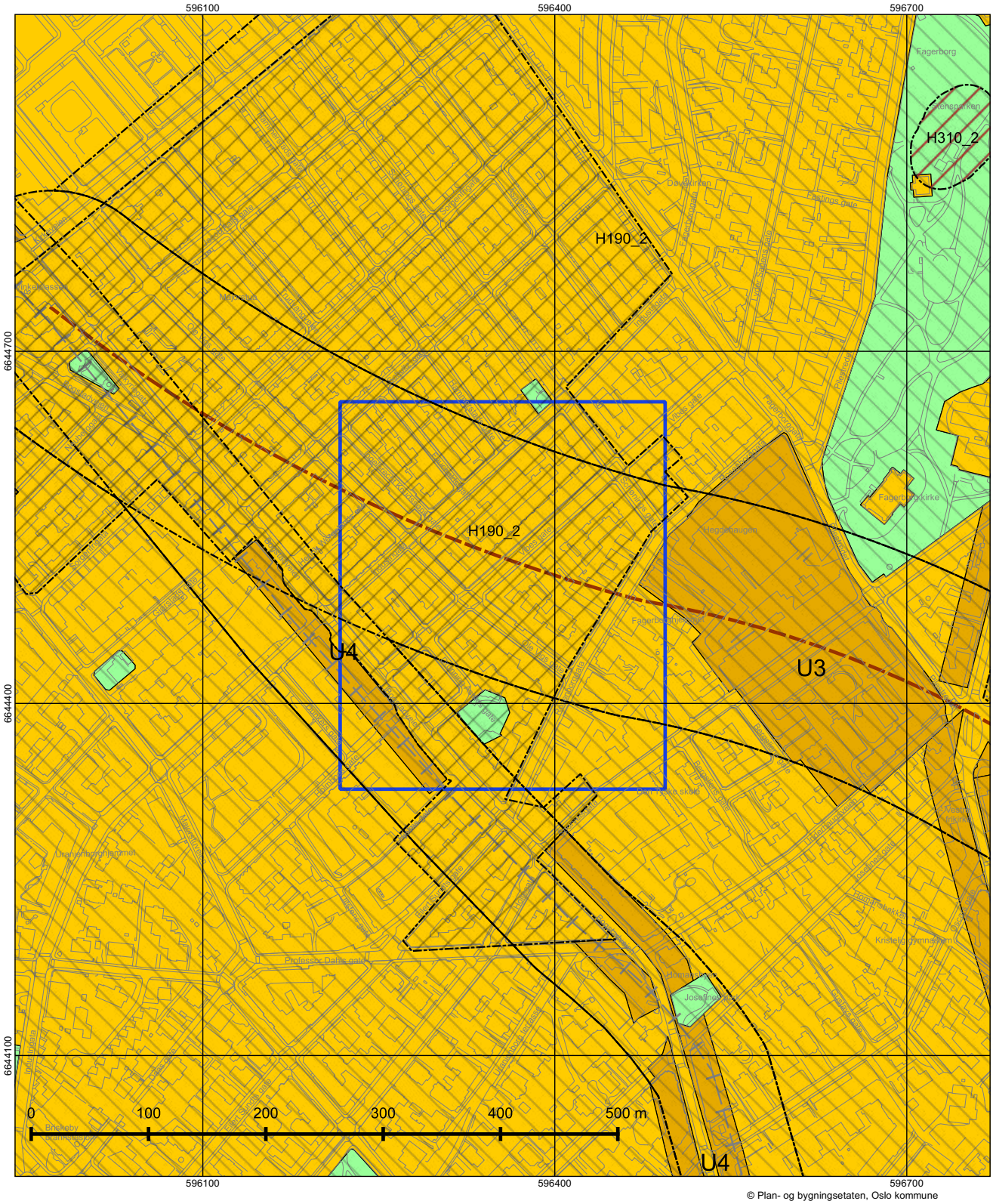
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


596300
596350
596400
6644500
6644450
214/134
214/133
214/206
214/413
214/414
214/412
214/202
214/200
214/316
214/418
214/416
214/410
214/42
214/204
999/583
/411
/409
Vibes gate
Ole Vigs gate
11B
11A
9A
9B
12C
12A
12B
14B
14A
15A
15B
15C
15D
15E
13G
13F
13A
13B
13D
13E
13C
10B
10
8
8A
7A
7B
6
4
3
1
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 28.04.2026 Målestokk 1: 500


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-3137, 20.9.89 Se reg.best.
Byggeområder for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for forretning og kontor U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77
Friområde S-2255, 28.7.77
Ingeniør Knudsens gate
Industrigata
Vibes gate
Schønings gate
Ole Vigs gate
Dronning Astrids gate
Rosenborggata
Fagerborgveien
Hovedplass S-4451, 10.6.09
Fortau
Fortau S-4451, 10.6.09
Fortau S-4451
Fortau S-4451, 10.6.09
Fortau S-4451
Fortau S-4451
Fortau S-4451

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156892/86531555
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

# S-2255

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

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

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** 197701394

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling forbyggeprosjekter

Arkitektgruppen 2000 AS
Drammensveien 126 A
0277 OSLO
tva2000@online.no

Dato: 11 JULI 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200704457-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Karin Ørbeck | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | VIBES GATE 11 | Eiendom: | 214/412/0/0 |
| Tiltakshaver: | Vibes gate 11 AS | Adresse: | Nils Bays vei 110 E, 0855 OSLO |
| Søker: | Arkitektgruppen 2000 AS | Adresse: | Drammensveien 126 A, 0277 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Vesentlig endring/reparasjon |

# BRUKSTILLATELSE - VIBES GATE 11

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

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

**Brukstillatelsen gjelder for:**
☒ hele tiltaket.
☐ følgende deler av tiltaket:

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen **1 oktober 2007**

Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

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

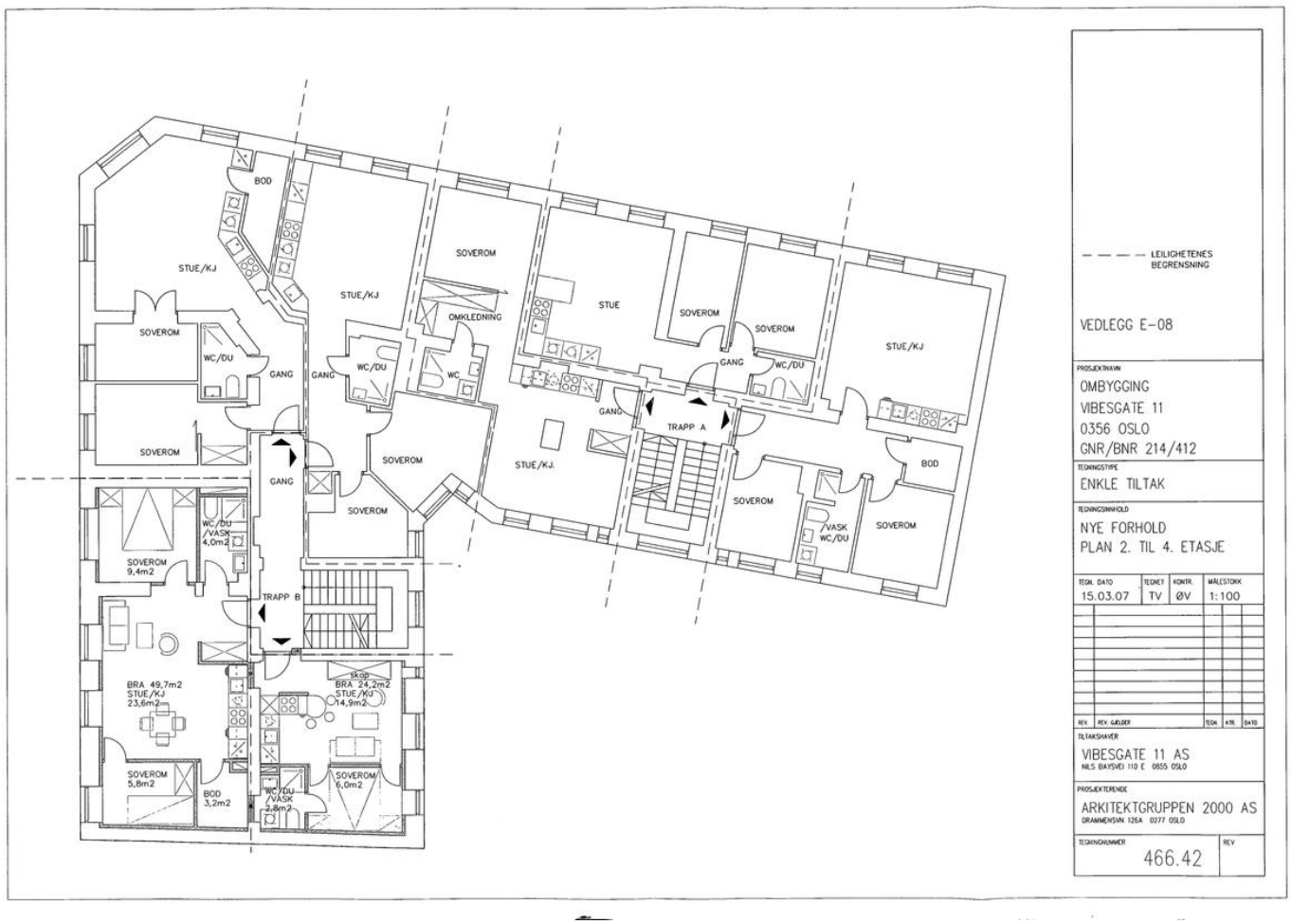
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter

Dag Haraldsen
For avdelingsenhetsleder

Anne Karin Ørbeck
saksbehandler

Kopi til:
Vibes gate 11 AS, Nils Bays vei 110 E, 0855 OSLO, post@deriben.no


BOD
STUE/KJ
SOVEROM
WC/DU
GANG
STUE/KJ
SOVEROM
OMKLEDNING
WC/DU
WC
STUE
SOVEROM
SOVEROM
GANG
WC/DU
STUE/KJ
GANG
TRAPP A
SOVEROM
STUE/KJ.
SOVEROM
GANG
SOVEROM
WC/DU
/VASK
4,0m2
SOVEROM
9,4m2
TRAPP B
BRA 49,7m2
STUE/KJ
23,6m2
SKOP
BRA 24,2m2
STUE/KJ
14,9m2
SOVEROM
5,8m2
BOD
3,2m2
WC/DU
/VASK
2,8m2
SOVEROM/
6,0m2
/VASK
WC/DU
SOVEROM
BOD
LEILIGHETENES
BEGRENSNING
VEDLEGG E-08
PROSJEKTNAVN
OMBYGGING
VIBESGATE 11
0356 OSLO
GNR/BNR 214/412
TEGNINGSTYPE
ENKLE TILTAK
TEGNINGSINNHOLD
NYE FORHOLD
PLAN 2. TIL 4. ETASJE
TEGN. DATO
15.03.07
TEGNET
TV
KONTR.
ØV
MÅLESTOKK
1:100
REV.
REV. GJELDER
TEGN.
KTR.
DATO
TILTAKSHAVER
VIBESGATE 11 AS
NILS BAYSVEI 110 C 0655 OSLO
PROSJEKTERENDE
ARKITEKTGRUPPEN 2000 AS
DRAMMENSVN 126A 0277 OSLO
TEGNINGNUMMER
466.42
REV

Anmeldelse.

3 bl. tegninger.

N.d. BYGNINGSSJEFEN B.I.N. 854/46 OSLO

# Ekspedisjons-Dokument

angående innstall. av vannklosetter.

på matr.nr. 11 Vibesgt.

Innlevert 24 mai 1946. Attestert

---

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, den 28/5-46.

Einar Aarling

SB/MH.

Ad: 11 Vibesgt.

Sendes herr bygningssjefen.

Meldinga anbefales.

Regler for innredning av bad, w.c. og dusjrom må følges, se vedlagte meddelelse.

Den 4de leiligheten i 1.etasje må ha eget klosett i leiligheten. Klosettet til hjörnebutikken må ha forrom med frisklufttilførsel og dör mot lagerrom. (Tegningen er medsendende)

Oslo helseråd, den 6.juni 1946.
Etter fullmakt.

Bygn. sjef mott. 8-JUN 1946

Sigurd Bay

N. d. til innstilling.

Oslo, den 11. juni 1946.

Einar Aarling

Bgv. bl. 24. 541. 4000. Steens A/S. Oslo.

V. D. J.-No. 591 92
5 Bilag.

2517/92 2536/92

4 Tegninger
1 Omskrivelse
1. Stadsingeniør: Bestem
1. forannævnte Haus

# Expeditions-Dokument

angaaende Forandringer

paa Matr.-No. 11 Vika Gd

Indleveret 16 December 92. Attesteret 13. 12. 93.

---

Overensser Hr Opmaalingschefen sin Erklæring
Christiania 16 December 1892
Chr. Linthoe

632/92 B

Intet at bemærke
d. u. s.
Fredr. Grüner.

Imod den øverste Pundredskommissions Intet at bemærke ved Prøvetarmen naar Fortabelsen kobles sammen med en Aabning til Gaarsrummet over Prøvetarmens Buer saa der i Kanalen kliem Gjennemtræk. Buen af de øverste Trappen vil danne Adkomst for 2 Leilighedern. Der er nogtet det store Areal Bygningen indtager sammenlagt ikke Adgang til at kunne forabjde flere end de 2 projekterede Trappen. Saa indtages at Lysforholdene for samtlige Pigekamre er nogt tarvelig arrangerede videre foranlagt Intet at bemærke.

Christiania 17 December 1892
Chr. Linthoe

CHRISTIANIA 498 JUNI 92

Bygningsinspektørens Bemærkninger vil kan have tilfølge. Foranlediget intet at bemærke ved Dispensen.

Christiania d. 19 December 1892
Chr. Grüner
Kst.

1839-92

Sendes Hr Stadsingeniøren til Afgjørelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser

21-12-92 Christiania 20. Decemb 1892
G. Bull

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

### Klageorgan

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

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

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

### Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

### Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

### Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. Postkasse** medfølger.

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

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

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0165/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vibes gate 11A 0356 OSLO
Matrikkel: Gnr 214, bnr 412 (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)

Denne boligen er presentert av:




## Camilla Lindstad

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
c.lindstad@nordvikbolig.no
909 15 649





## Anders Myren Røste

Eiendomsmegler
Nordvik Bygdøy Allé
a.roste@nordvikbolig.no
910 06 031


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