NORDVIK

Vibes gate 9A

3 soverom | 97 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Vibes gate 9A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
16	Om boligen
27	Nabolagsprofil
29	Tilstandsrapport
46	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
95	Kontaktinfo
98	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
101	Forbrukerinformasjon om budgivning
102	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.10.2026

Nøkkelinformasjon



Klassisk og påkostet 4-roms m/solrik balkong og peis. Vakre detaljer. Gjennomgående hjørneleilighet. Ca. 3 m takhøyde

Prisantydning	**12 900 000,-**
Omkostninger	**330 310,-**
Totalpris	**13 499 860,-**
Fellesgjeld	**269 550,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**8 219,-**
BRA-i	**97 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1898**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Klassisk og gjennomgående 4(5)-roms selveier med sentral og etterspurt beliggenhet midt på Majorstuen. Leiligheten har en lys og luftig atmosfære med beliggenhet på hjørnet i byggets 3. etasje.

Leiligheten har en fleksibel og gjennomgående planløsning med lysfylte rom og generøs takhøyde på 2,98 m. Her kombineres vakre detaljer som stukkatur, rosetter, originale tregulv og profilerte lister med en meget høy standard og delikate farge- og materialvalg. Det kan bl.a. nevnes et lekkert flislagt bad fra 2017 og et eksklusivt kjøkken fra 2022 med benkeplate i kompositttstein og heltre fronter fra Ask og Eng. Må ses!

- Hjørneleilighet
- Sydvestvendt balkong mot bakgård
- Stue på stue med ca. 3 m takhøyde
- Stort og eksklusivt spisekjøkken
- Rosett, stukkatur og fløydører
- Peis fra 2023
- 2 boder

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 97 kvm
Total BRA: 97 kvm

VIBES GATE 9A
3.ETG



GARP EIENDOM

Alternativ planløsning



















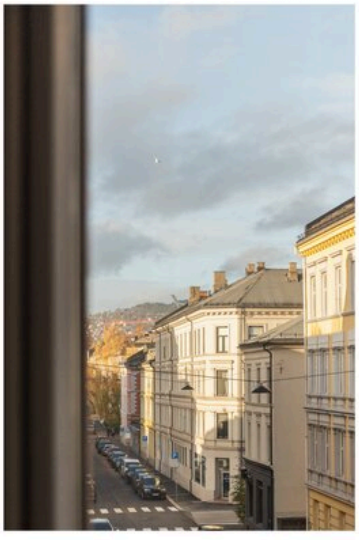










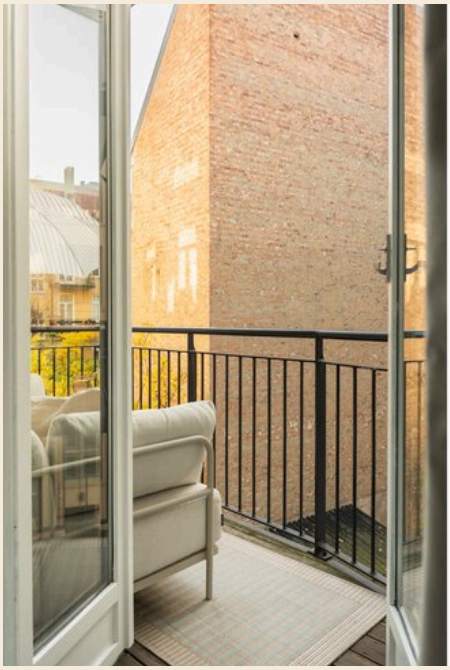


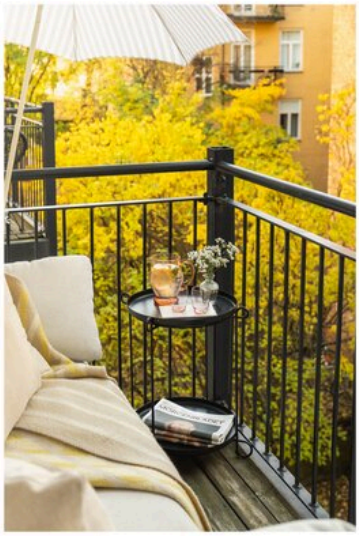








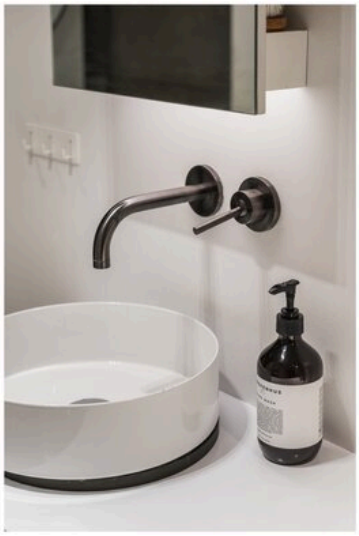




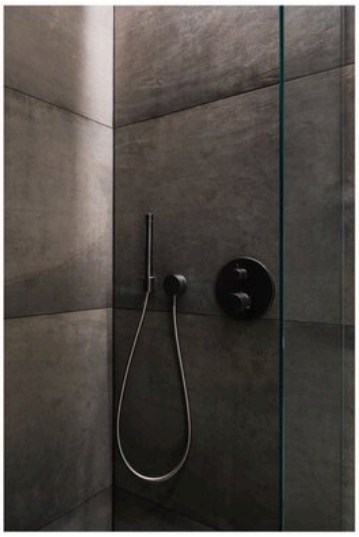




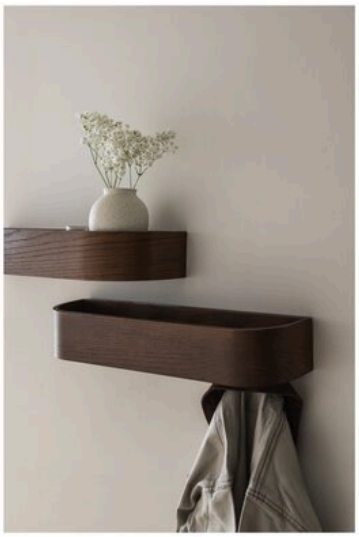


















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0414/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Vibes gate 9A, 0356 OSLO
Gnr 214, bnr 410, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Ingunn Romuld Talsnes
Jørgen Romuld Talsnes

Kjøpesum og omkostninger
12 900 000,- (Prisantydning)
269 550,- (Andel av fellesgjeld)
---
13 169 550,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
329 220,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
330 310,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
343 310,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 499 860,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 512 860,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 97 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 107 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 97 kvm. Entré, stue, stue/soverom, kjøkken, 2 soverom og bad.
Total BRA: 97 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 10 kvm. Kjellerbod i fellesareal.
Total BRA: 10 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 0 kvm. Loftsbod med skråtak, 2 kvm gulvareal.
Total BRA: 0 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 4 kvm balkong fra hovedsoverom.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 10 kvm og loftsbod på 2 kvm (gulvareal).
Takhøyde: Takhøyden er målt til 298 cm i stuen.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, stue 2/soverom 3 og bad.

I tillegg til ovennevnte arealer disponerer leiligheten bodareal i kjeller på ca. 10 kvm og på loftet (loftsbod med skråtak).

Standard

Stue 1: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn og vedovn.

Stue/soverom: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Bad: Flis på gulv og malt overflate på vegger (flis i dusjsonen). Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, servant, servantskap, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc . Innebygde blandebatterier til dusj og servant (Ingen lekkasjesikring til toalett og innbyggingsarmaturer).

Kjøkken: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og benkebereder Kullfiltervifte integrert i koketopp. Det er integrert oppvaskmaskin, stekovn, platetopp og kjøl/fryseskap . Benkeplate av stein med underlimt oppvaskkum av kompositt. Lekkasjesikring under kjøkkenbenk.

Entre: Parkett og tregulv, og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Soverom 1: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Soverom 2: Tre og malt overflate på gulv, og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap og utgang til balkong.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer og dører: TG2 pga alder og slitasje på vinduer.
Balkong, terrasse, platting: TG2 pga alder og slitasje på tregulv.
Kjøkken - Avtrekk: TG2 pga kullfiltervifte.
Etasjeskille og gulv på grunn: TG2 pga skjevheter i gulvene. Det er registrert ca 38 mm skjevhet i tregulvet. Dette er normalt for denne type boliger og ingen tiltak anbefales.
Vannledninger TG2:
- manglende lekkasjesikring av vannledninger over baderomshimlingen.
- behov for håndvrider på stoppekran bak inspeksjonsluke på baderomsvegg.
Våtrom - Fallforhold: TG2 pga utilstrekkelig fall mot sluk utenfor dusjsonen (ok fall i dusj).
Våtrom - Sanitærutstyr TG2:
- behov for lekkasjesikring av vegghengt toalettsisterne.
- behov for lekkasjesikring av innebygget dusjarmatur.
- behov for lekkasjesikring av innebygget servantarmatur (håndvask).
Våtrom - Ventilasjon: TG2 pga naturlig ventilasjon av badet. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Ingen forhold har fått TG3.

Bygningsdeler med TG-IU:
- Hulltaking/fuktmåling: Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Veggkonstruksjon delvis tilgjengelig for inspeksjon via luke i vegg på badet. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
2015 Montere lamper, dimmere og nye stikk. Utført av Hoel Elektro AS.
2017 Bad pusset opp. Ingen merknader til elektrisk dokumentasjon. Levert dokumentasjon. Har noen mangler. Blant annet hevder FDV-dokumentasjon at det er montert fordelerskap i himlingen, noe som ikke er tilfellet. Rørene er koplet over himling uten tett fordelerskap. I tillegg står det at badet tilfredsstiller BVN (våtromsnormen). Badet har enkelte avvik fra våtromsnormen både innenfor fallforhold, og lekkasjesikring (les punkt om våtrom i rapporten). Utført av Bad og flis concept store AS Elektrisk arbeid utført av Hoel Elektro (inklusiv varmekabel).
2017 Elektrisk arbeid på badet. Utført av Lyspunktet AS
2021 Lys og stikk på bad. Stikk på kontor. Utført av Hoel Elektro AS
2022 Gulver slipt og lakkert. Utført av Tregulvspesialisten AS.
2022 Ny varmtvannsbereder. Flytting av rør i forbindelse med nytt kjøkken. Utført av Olympus VVS.
2022 Sparkring og maling av vegger og himlinger. Montering av benkeskap og kjøkkenfronter. Utført av DLD maling og snekring Damian Lukasz Dziegel. Fronter levert av Ask og Eng.
2023 Montering av vedovn. Utført av Komplett Peis AS.

2025 Lamper i stue, lite soverom, kjøkken, gang, hovedsoverom, og garderobe. Utført av Rett elektro AS

Satt opp vegg i stue nummer 2 og flyttet fløydør fra mellom kjøkken og stue 1 til mellom stuene.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Fra tidligere eiers egenerklæring: "Bad og Flis: Oppussing av bad i 2017 - fullstendig ombygning fra grunnen av. Olympus: Påkobling av vann og avløp fra bad i forbindelse med flytting av kjøkken vinter/vår 2022. Arbeid utført av: Bad og Flis Concept Store AS / Olympus VVS AS." Nåværende eier: Har lagt ny silikon i nisjene for dusjsone og vaskemaskin.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Fra tidligere eiers egenerklæring: "Ja. All dokumentasjon er lagt inn på boligmappa.no."

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Det finnes dokumentasjon på boligmappa.no. Nåværende eier har ikke teknisk innsikt til å vurdere informasjonen som ligger der.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Fra protokoll for ordinært sameiermøte 28. mai 2026: "I september 2025 ble det oppdaget soppvekst i kjelleren mot Dronning Astrids gate 7 og i skillevegger mellom boder. Tre boder var berørt. MycoTeam påviste ekte hussopp, og sanering ble utført av Drogseth AS. Arbeidet ble koordinert med nabobygården for å oppnå lavere pris. Totalkostnad ca. kr 240.000. Styret besluttet å innhente kr 150.000 som ekstra innbetaling fra sameierne fordelt etter eierbrøk. Rapport indikerer at årsak til fukt og sopp kan ligge hos nabosameiet, og mulighetene for erstatningskrav vurderes.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det samsvarserklæring? Ja. Rett Elektro AS. Fra samsvarserklæringen: "Det ble montert lamper i stua,liten soverom, kjøkken,gang ,master soverom og garderobe Styrt med Plajd" Fra tidligere eiers egenerklæring: "Beskrivelse: Hoel: Det ble foretatt kontroll på elektriske anlegg 2015 av fellesområder og i alle leiligheter. Kontroll utført av Infratek. I leilighet ble stikk byttet og jording utbedret. Skogheim: Oppgradering av sikringsskap og ny kurs i forbindelse med flytting av kjøkken vinter/vår 2022. Montering av lamper og stikk på sov og stue i forbindelse med oppussing vinter/vår 2022. Arbeid utført av: Hoel Elektro AS / Skogheim El. Installasjon AS.".

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei. Fra rapport for risikovurdering fra Rett Elektro: "Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?" "Ja".

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Fra tidligere eiers salgsoppgave: "Stikkledning avløp rehabilitert med innvendig strømpetrekking fram til offentlig avløpsnett. Arbeid utført av: BTS Rørfornying."

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, ukjent, men kan ikke utelukkes. Bygget er oppført ca. 1898.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Satt opp lettvegg for å dele av en større stuer i vår eiertid. I den forbindelse ble det også flyttet dører fra kjøkken til ytterste stue. Vi har faktura for arbeidet fra håndverker.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja, vi opplevde at det kom vann fra fliser foran vaskemaskin/tørketrommel september 2026. Vi tok ut vaskemaskin/ tørketrommel av nisjen og oppdaget at avløpsslangen til tørketrommelen hadde falt av, og at vannet som hadde vært på gulvet stammet fra dette. Vi har festet avløpsslangen igjen og ikke opplevd det samme i etterkant.

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).
Ja, se svar angående kjeller.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja, fra tidligere eiers egenerklæring: "ja. Sameiet rehabiliterte tre av fem pipeløp vinter/vår 2022. Ytterligere to pipeløp er ikke rehabilitert og skal ikke benyttes. Kun ett ildsted er installert i leiligheten og pipeløp til dette er rehabilitert."

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja, men ikke noe utover det som er normalt i en bygård fra ca. 1892. Ikke kjent med noe større avvik i leiligheter

eller fellesområder.

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Fra tidligere eiers salgsoppgave: "Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1898. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent. Vibes Gate 9 - Innredning Av W.C. - Exdok(uattestert) - 1936 Vibes gate 9 A - Oppføring av balkonger - Ferdigattest - 2020".

Samsvarserklæring:
I følge tilstandsrapport: det er fremlagt samsvarserklæring (dokumentasjon) på deler av det elektriske anlegget. Hovedsaklig i forbindelse med oppussing av bad, enkelte oppholdsrom og kjøkken. Siden arbeidene er utført i flere omganger og av ulike bedrifter kan vi ikke gi noen garanti for at alle deler av elektrisk anlegg er dokumentert, men utifra levert dokumentasjon går vi ut ifra at mesteparten av anlegget er skiftet ette 2015.

Bygningssakkyndig
Garp Eiendom v/Erik Iversen

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje.
Grunnmur er oppført i gråstein.
Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset.
Taket er et saltak og er tekket med betongstein.
Etasjeskille er et trebjelkelag.
Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1983.

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

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

Medfølger ikke salget:
- Alle hengende taklamper (kjøkken, stue 1, stue 2, barnerom, soverom og walk-in)
- Kommoder på soverom
- Vaskemaskin og tørketrommel

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Alle eiendommer som selges 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.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Elektrisk oppvarming via panelovner og peis.
Varmekabler på bad.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12 652 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunkte. Norgespris ble aktivert 30.09.25.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 8 219,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader kr. 5 523,-
Renter og avdrag kr. 2 094,-
Internett (Telia) kr. 600,-

Fellesutgifter som ikke er spesifiserte inkluderer bl.a. felles bygningsforsikring, drift, kommunale avgifter, vaktmestertjeneste, trappevask, generelt vedlikehold m.m.

Eiendomsskatt
Kr 3 566,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 871 110,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 10 530 157,- pr. 2025
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har felles avtale med Telia, inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Vibesgate 9, orgnr. 879686962

Om sameiet
Sameiet Vibesgate 9.

Sameiet består av 17 seksjoner av gnr. 214, bnr. 410 i Oslo, og samtlige hjemmelshavere plikter å være medlem av sameiet. 16 av disse er boliger og 1 er næring.

2024: Oppussing av trappeganger - Pronex AS 2024
2024: Kontroll av takrenner og ettersyn av tak - City Taktekking AS
2022: Brannsikkerhetsoppgradering i bygården utført av Oslo Murmesterbedrift AS.
2022: Rehabilitert skorsteiner. NB! Pipe 1 og 5 er ikke rehabilitert, fordi disse pipeløpene ikke er i bruk.
2019: Bygging av tre balkonger i 2., 3. og 4. etasje. Arbeidene ble utført vinteren og våren 2019. Kostnadene ble finansiert privat av deltakerne.
2018/2019: Etter pålegg fra Oslo kommune ble privat avløpsstikkledning gravd opp og rehabilitert fram til det offentlige avløpsnettet på grunn av lekkasje.
2018: Reparasjon av takoppbygging i 5. etasje, oppgang A, inkludert utskifting av vindu og utbedring av beslag.
2017: Etter pålegg fra Oslo kommune ble lekkasje i vannstikkledning fra offentlig hovedledning gravd fram og reparert.
2014: Større reparasjon av takoppløft i loftsleilighet på grunn av vannlekkasje i to seksjoner.
2014: Installasjon av heldekkende brannalarmanlegg i begge oppganger og på loft, ferdigstilt innen juni 2014.
2009: Rehabilitering av bakgård.
2008: Oppussing og rehabilitering av oppganger og vinduer i oppgangene, bygging av loftsboder og etablering av nedløp fra balkonger.
2005: Rehabilitering av sameiets tak.

-Sameiet eier et forretningslokale (butikklokale), omkring kr. 20.000 leieinntekt pr. måned.
-Sameiet har inngått avtale om TV/internett med Telia.

Per 23.10.26 opplyser styret: det foreligger ingen større vedlikeholdsprosjekter som vil endre fellesgjelden/felleskostnaden eller medføre egenkapitalinnskudd fra sameierne.

Styret opplyser at det på nåværende tidspunkt ikke foreligger noen større vedlikeholdsprosjekter som vil endre fellesgjelden eller medføre egenkapitalinnskudd fra sameierne. Det vil dog sannsynligvis være løpende vedlikehold og mindre oppgraderinger som finansieres over løpende «drift». Ifølge styret har de gjennom 2026 gjort kostnadsbesparende tiltak, bl.a. reforhandlede avtaler for forsikring og TV/nett. Dette har medført at de har en del buffer i de løpende kostnadene sammenlignet med ved inngangen til året, som sannsynligvis vil medføre at det ikke gjøres noen justering av felleskostnaden inn i 2027.

Forretningsfører
ECIT NORIAN AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 269 550,-

Långiver: Handelsbanken
Lånenummer: 8398.72.02281
Rest lånebeløp: 2 822 840.00
Innfrielsedato: 01.06.2046
Rente type: 7.40%

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for år 2025 viste et overskudd på kr. 153 751,-. Det er budsjettert med et overskudd på kr. 116 628,- for 2026.

Vedtekter og husordensregler
Det er ikke tillatt å benytte pipeløp 1 og 5. Forbundet omfatter tilkobling av ildsted.

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Alle sameiere plikter å delta på dugnader som, med to ukers varsel, bestemmes av styret.

Dyrehold
Husdyr er tillatt. Hunder skal holdes i bånd innenfor sameiets område, inkludert i oppgangene.

Sameiets forsikring
Landkreditt Forsikring AS
Polisenr. 29728097

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 403 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Områdebeskrivelse

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

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

Utmerkede transportmuligheter med under ti minutters gange til Majorstuen stasjon med alle T-banens linjer og 21-bussen og 20-bussen. Du finner trikkelinje 19 kun et par minutter unna i Bogstadveien. Med andre ord er du godt knyttet til resten av byen - enten du skal til jobb, studier eller på helgeutflukt.

Innen få minutters gange finner du Rema 1000 i Industrigata, Meny, Coop Extra og en søndagsåpen Bunnpris. Det er også kort vei til vinmonopol, apotek og et rikt tilbud av spesialforretninger og spisesteder langs Bogstadveien og Hegdehaugsveien.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus datert 25.12.98, innr. værelse på loft, datert 16.03.39, innredning av leilighet på loft, datert 06.12.1999, innredning av vannklosetter, datert 15.04.36. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for:
- Innredning av bad i 3. etasje, datert 21.07.98
- Oppføring av balkonger, datert. 18.11.2020
- Rehabilitering av 4 piper, datert 18.03.2022
- Endring på loft, datert 03.06.1997

Det er på ukjent tidspunkt etablert et bad i leiligheten. Badet er etablert i gangen hvor det tidligere var entré og skap. Det er ikke funnet byggesak for etablering av bad ved søk hos plan- og bygningsetaten. Søknadsplikten for bad har variert over tid, det er uvisst om etableringen var søknadspliktig på oppføringstidspunktet.

Det foreligger opprinnelige tegninger av boligen, men det er enkelte avvik mellom disse og dagens planløsning og bruk av rommene.

Tidligere soverom er nå et kjøkken. Det har blitt satt opp en vegg i tidligere stue, hvor det nå er etablert soverom og stue/soverom. Tidligere kjøkken er omgjort til et soverom, og pikerom er nå garderobe/kontor tilknyttet soverommet. Disse endringene gjelder i hovedsak endret bruk mellom rom som allerede inngår i boligens hoveddel, og utløser ikke en søknadsplikt hos kommunen. Det er satt inn et stort vindu på kjøkkenet hvor det tidligere var to mindre vinduer.

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

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående byggesaker i området:

Bogstadveien 27 B - bruksendring til forretning i 2. etasje, påbygg og fasadeendringer
Saksnummer: 2026/07814 - Byggesak
Mottatt sak: 03.07.26
Status: Det foreligger en rammetillatelse for kontor, forretning og fellesfunksjoner. I 2. etasje søkes det om bruksendring fra kontor- til butikksformål for halve etasjen. Eksisterende utendørs atrium omsøkes innglasset og bruksendret til butikksformål i 2.etasje. Kommunen trenger flere opplysninger for å behandle søknaden.

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

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

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

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

301/214/410/6:
31.12.1997 - Dokumentnr: 81774 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 90/1013

20.11.2013 - Dokumentnr: 1006437 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 90/1023

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har 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: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 79 617,-
Evt. privatvisninger er inkludert kr. 0,-
Grunnpakke Leilighet/tomt (har noe info fra tidligere salg) kr. 7 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** (valgfritt) kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging/Backoffice kr. 7 000,-
Visningshonorar per annonserte visning (begrenset opp til 4 visninger, visninger utover det faktureres ikke) kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr NORIAN kr. 6 725,-
Foto - faktureres direkte ca. kr. 6 500,-
Informasjon forretningsfører NORIAN kr. 6 658,-
Tilstandsrapport - faktureres direkte (avtalt rabatt med takstmann) kr. 8 900,-

Samlet skal selger betale kr. 164 200,- 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 31. oktober 2026

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

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en

rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

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

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

Vibes gate 9A

Nabolaget Majorstuen østre - vurdert av 219 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

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

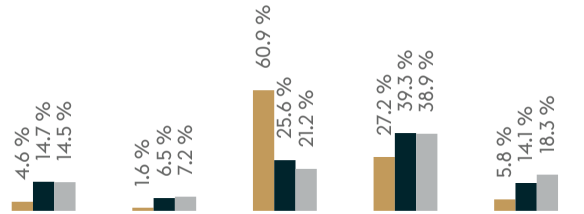
Offentlig transport

Bogstadveien	**2 min**
Linje 11, 19	0.1 km
Bogstadveien	**2 min**
Linje 1N, 2N, 11N	0.2 km
Majorstuen	**9 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.7 km
Nationaltheatret stasjon	**19 min**
Totalt 10 ulike linjer	1.6 km
Oslo S	**11 min**
Totalt 24 ulike linjer	4 km

Barnehager

Godbiten barnehage (0-5 år)	**3 min**
39 barn	0.2 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år)	**4 min**
86 barn	0.3 km
Treklang Montessoribarnehage (...	**6 min**
31 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

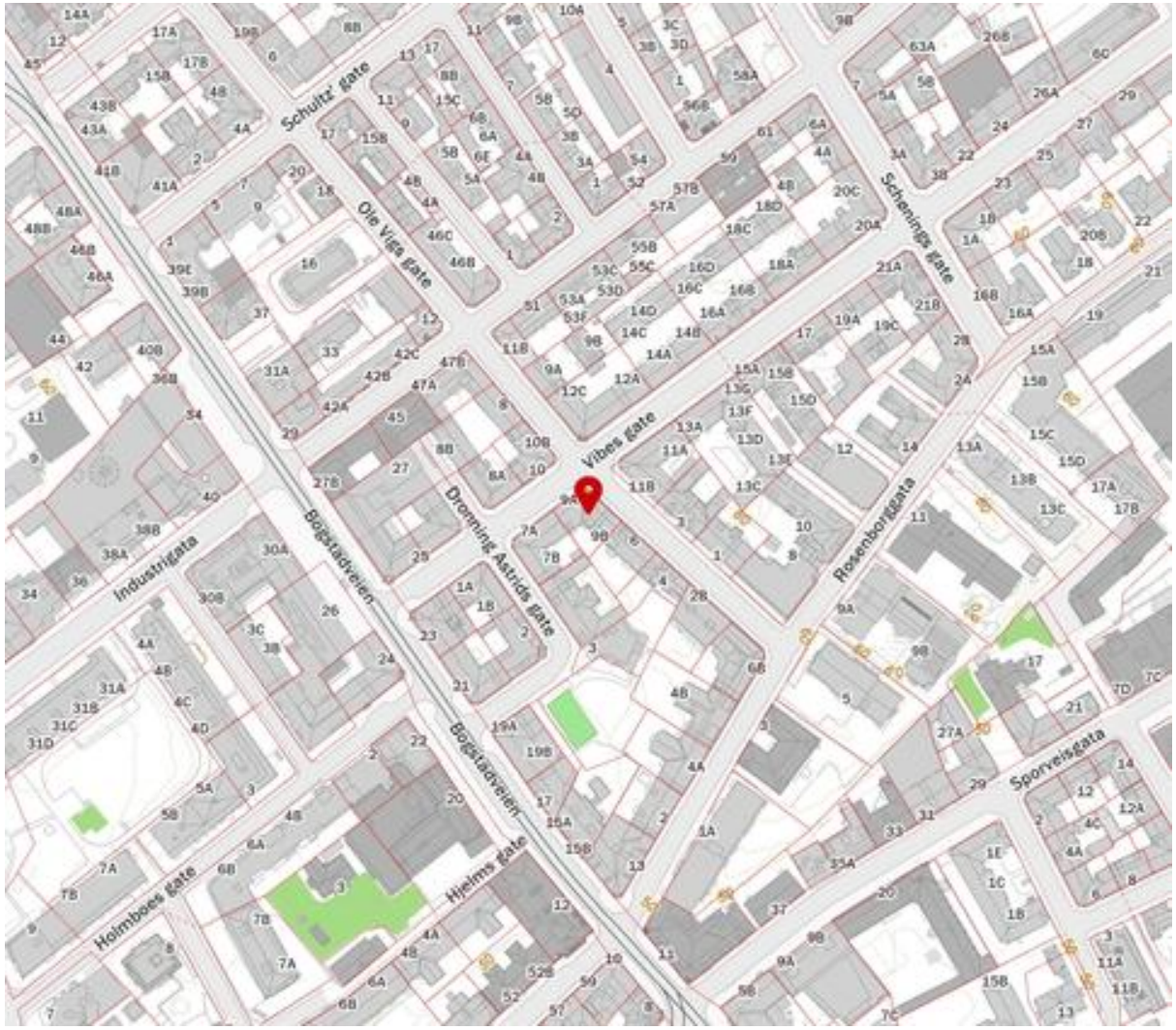
Sport

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

Vibes gate 9A
0356 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1898
BRA:	107 m^2
BRA-i:	97 m^2
Rapportdato:	23.10.2026 (Gyldig til 23.10.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	7	8	0	1

Erik Bjerved Iversen
Takstmann
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Vibes gate 9A
0356 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

Tilstandsgrad TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

Årsak: Manglende dokumentasjon for deler av elektrisk arbeid (samsvarserklæring). Konsekvens: Ukjent Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Vinduer og dører	- alder og slitasje på vinduer. (TG 2)
Balkong, terrasse, platting	- alder og slitasje på tregulv. (TG 2)
Kjøkken - Avtrekk	- kullfiltervifte. (TG 2)
Etasjeskille og gulv på grunn	- skjevheter i gulvene. (TG 2)
Vannledninger	- behov for lekkasjesikring av vannledninger over baderomshimlingen. (TG 2) - behov for håndvrider på stoppekran bak inspeksjonsluke på baderomsvegg. (TG 2)
Våtrom - Fallforhold	- utilstrekkelig fall mot sluk utenfor dusjsonen (ok fall i dusj). (TG 2)
Våtrom - Sanitærutstyr	- behov for lekkasjesikring av vegghengt toalettsisterne. (TG 2) - behov for lekkasjesikring av innebygget dusjarmatur. (TG 2) - behov for lekkasjesikring av innebygget servantarmatur (håndvask). (TG 2)
Våtrom - Ventilasjon	- naturlig ventilasjon av badet. (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- hulltaking ikke utført. Fuktsøk gjennomført uten merknader. (TG IU)

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	22.10.2026	Rapportdato:	23.10.2026

Hjemmelshavere

Navn:	**Jørgen Romuld Talsnes**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Ingunn Romuld Talsnes**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Erik Bjerved Iversen**	Telefon:	**91301273**
Firma:	**Garp Eiendom**	Epost:	**garpeiendom@gmail.com**
Tittel:	**Takstmann**	Adresse:	**Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF skadeforsikring**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Vibes gate 9A, 0356 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**214**	Bruksnr:	**410**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**6**	Andelsnr:		Leilighetsnr:		Byggeår:	**1898**
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1983.

Standard

3. etasje

Stue 1: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn og vedovn.

Stue/soverom: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Bad: Flis på gulv og malt overflate på vegger (flis i dusjsonen). Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, servant, servantskap, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc . Innebygde blandebatterier til dusj og servant (Ingen lekkasjesikring til toalett og innbyggingsarmaturer).

Kjøkken: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og benkebereder Kullfiltervifte integrert i koketopp. Det er integrert oppvaskmaskin, stekovn, platetopp og kjøl/fryseskap . Benkeplate av stein med underlimt oppvaskkum av kompositt. Lekkasjesikring under kjøkkenbenk..

Entre: Parkett og tregulv, og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Soverom 1: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Soverom 2: Tre og malt overflate på gulv, og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap og utgang til balkong.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2015	Montere lamper, dimmere og nye stikk. Utført av Hoel Elektro AS	Ja
2017	Bad pusset opp. Ingen merknader til elektrisk dokumentasjon. Levert dokumentasjon har noen mangler. Blant annet hevder FDV-dokumentasjon at det er montert fordelerskap i himlingen, noe som ikke er tilfellet. Rørene er koplet over himling uten tett fordelerskap. I tillegg står det at badet tilfredsstiller BVN (våtromsnormen). Badet har enkelte avvik fra våtromsnormen både innenfor fallforhold, og lekkasjesikring (les punkt om våtrom i rapporten). Utført av Bad og flis concept store AS Elektrisk arbeid utført av Hoel Elektro (inklusiv varmekabel).	Ja
2017	Elektrisk arbeid på badet. Utført av Lyspunktet AS	Ja
2021	Lys og stikk på bad. Stikk på kontor. Utført av Hoel Elektro AS	Ja
2022	Gulver slipt og lakkert. Utført av Tregulvspesialisten AS.	Ja
2022	Ny varmtvannsbereder. Flytting av rør i forbindelse med nytt kjøkken. Utført av Olympus VVS.	Ja
2022	Sparkring og maling av vegger og himlinger. Montering av benkeskap og kjøkkenfronter. Utført av DLD maling og snekring Damian Lukasz Dziegel. Fronter levert av Ask og Eng.	Ja
2023	Montering av vedovn. Utført av Komplett Peis AS.	Ja
2025	Lamper i stue, lite soverom, kjøkken, gang, hovedsoverom, og garderobe. Utført av Rett elektro AS	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	**0**	**0** Ingen BRA-i	**0** Loftsbod med skråtak.	**0**	**0**
3. etasje	**97**	**97** Entrè, stue, stue/soverom, kjøkken, 2 soverom og bad.	**0** Ingen BRA-e	**0**	**4**
Kjeller	**10**	**0** Ingen BRA-i	**10** Kjellerbod i fellesareal.	**0**	**0**
Totalt m²	**107**	**97**	**10**	**0**	**4**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	2	0	2
Totalt m²	**2**	**0**	**2**

Kommentar til arealberegning

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 4 kvm balkong fra hovedsoverom.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 10 kvm og loftsbod på 2 kvm (gulvareal).
Takhøyde: Takhøyden er målt til 298 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**

BALKONG: Avstand til bakken er mer enn 0,5 meter og det er krav om rekkverk på 100 cm. Målt avstand til bakken er 7,34 meter, og rekkverket er målt til 100 cm over gulv.

Balkongen har rekkverk som tilfredsstiller dagens krav (Tek17).

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**1983**

Beskrivelse

Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 1983.
Innerdør soverom: Massiv profilert spondør med malt overflate.
Innerdør barnerom og bad: Slette hvitmalte dører med porøs kjerne og malt overflate.
Innerdør stue: 2-fløyet original profilert tredør med malt overflate.
Ytterdører: Umerket ytterdør av tre. Ukjent alder.

Registrerte avvik

- alder og slitasje på vinduer.

Oppsummering	TG-2

ELDE OG SLITASJE:
Slitte vinduskarmer slipper lettere inn fukt i overflaten, noe som over tid kan bryte ned treverket videre og gi behov for utbedring eller utskifting.
Eldre vinduer har ofte redusert tetthet og isolasjonsevne. Dette øker risikoen for trekk, kondens, fuktpåvirkning og punktering av isolerglass, og eier må påregne økt vedlikeholdsbehov i tiden fremover.

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

6.3 Balkong, terrasse, platting — TG-2

Type	Balkong
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2002

Beskrivelse

Balkong med tregulv og rekkverk fra ca 2002.

Registrerte avvik

- Alder og slitasje på tregulv.

Oppsummering	TG-2

Balkongen har gulv på stålramme.
Toppsjikt på gulvet består av trykkimpregnert tregulv.
Rekkverk av stål.
Gulvet har avrenning i front.

Konstruksjonen har slitasje som følge av alderen og det vil være behov for oppgradering eller vedlikehold på sikt. Tilstandsgrad 2 settes pga alderen på tregulvet.

Ingen vesentlige konsekvenser, men tregulvet vil bli flisete og sprekke opp over tid. På kort sikt anbefales vask og beising/oljing av gulvet. På sikt må tregulvet skiftes ut.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-1

Type pipe	Teglsteinspipe
Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Nei
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering	TG-1
Ingen merknader.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2022

Beskrivelse

Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og benkebereder Kullfiltervifte integrert i koketopp. Det er integrert oppvaskmaskin, stekovn, platetopp og kjøl/fryseskap. Benkeplate av stein med underlimt oppvaskkum av kompositt. Lekkasjesikring under kjøkkenbenk.

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Ingen merknader.

Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Ventilator med omluft (resirkulering)
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2022

Beskrivelse

Stekesone med integrert kullfiltervifte i kjøkkenbenken.

Registrerte avvik

- kullfiltervifte.

Oppsummering avtrekk	TG-2

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

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

6.6 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Type	**Trebjelkelag**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik

- Skjevheter i gulvene.

Oppsummering **TG-2**

Det er registrert ca 38 mm skjevhet i tregulvet. Dette er normalt for denne type boliger og ingen tiltak anbefales.

6.7 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.

Oppsummering **TG-1**

Ingen merknader.

6.8 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**

Stoppekraner over himling på badet.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2017**

Beskrivelse

Etablert i forbindelse med oppussing av badet i 2017.

Registrerte avvik

- Behov for lekkasjesikring av vannledninger over baderomshimlingen.
- Behov for håndvrider på stoppekran bak inspeksjonsluke på baderomsvegg.

Oppsummering **TG-2**

Røropplegg er koplet i veggen og er synlig for kontroll via inspeksjonsluke i himlingen over vaskemaskin. I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon.

Årsak: Vannledninger har behov for lekkasjesikring.
Konsekvens: En eventuell lekkasje blir vanskeligere å oppdage før den kan gjøre skade på øvrig konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å etablere vanntett fordelerskap til vannrørene. Dette gjøres normalt i forbindelse med rehabilitering av bad/kjøkken, men kan også gjøres med lokal utbedring, ved å installere magnetventil (waterguard).
Det anbefales å montere opp en stoppekran med håndvrider i veggluke ved gulvet på badet.

6.9 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er fremlagt samsvarserklæring (dokumentasjon) på deler av det elektriske anlegget. Hovedsaklig i forbindelse med oppussing av bad, enkelte oppholdsrom og kjøkken. Siden arbeidene er utført i flere omganger og av ulike bedrifter kan vi ikke gi noen garanti for at alle deler av elektrisk anlegg er dokumentert, men utifra levert dokumentasjon går vi ut ifra at mesteparten av anlegget er skiftet ette 2015.

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

Oppsummering

Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.
Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

Vær oppmerksom på at deler av det elektriske anlegget har utløpt forventet levetid selv om det fungerer på befaringsdagen og at f.eks varmekabler kan slutte å fungere på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Årsak: Manglende dokumentasjon for deler av elektrisk arbeid (samsvarserklæring). Konsekvens: Ukjent Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.10 Varmtvannsbereder — TG-1

Volum (liter)	120
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Beskrivelse	
Installert i forbindelse med ombygging og etablering av kjøkken i 2022.	

Oppsummering	TG-1
Ingen merknader.	

6.11 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering	TG-1
Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/vinduer. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.	

6.12 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2017
Hvem har utført arbeidet?	Fagfolk.

Overflater

Type vegg	Flis
Type gulv	Flis

Beskrivelse

Flis på gulv og malt overflate på vegger (flis i dusjsonen). Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, servant, servantskap, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc . Innebygde blandebatterier til dusj og servant (Ingen lekkasjesikring til toalett og innbyggingsarmaturer).

Oppsummering overflater **TG-1**

Ingen merknader.

Fallforhold

Beskrivelse

FALLFORHOLD

Fall mot sluk i dusjsonen: 1:50
Fall mot sluk utenfor dusjsonen: 1:300
Høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel: 25 mm
Eventuell nedsenket dusjsone: 5 mm
Eventuell oppkant ved døråpning: 0 mm

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Registrerte avvik

- Utilstrekkelig fall mot sluk utenfor dusjsonen (ok fall i dusj).

Oppsummering fallforhold	TG-2

Overflater vurderes uten vesentlige avvik.
TG2 settes pga for lite fall mot sluk sammenliknet med forskriftskravet.
Ved normal bruk vil ikke dette avviket være av vesentlig betydning men det er risiko for at vann kan trekke ut gjennom døråpningen om det oppstår lekkasje fra f.eks håndvask.

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	Tettesjikt med dokumentert utførelse

Type sluk	Plast

Rennesluk i dusjsonen.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Ingen merknader. Det er fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon.

(TG1) OPPSUMMERING:
Plastsluk i dusjsonen med sveiset banemembran. Smøremembran på vegger. Bad fra 2017. (kilde: selger)

Alder gulvmembran: 9 år.
Alder veggmembran: 9 år.

FASTSETTING AV TILSTANDSGRADER PÅ MEMBRAN/TETTESJIKT:
I henhold til gjeldende bransjenorm kan det settes TG1 når banemembran er under 30 år gammel.
For smøremembran vurderes TG1 hvis membranen er under 22 år gammel.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyrt med dusjhjørne, servant, servantskap, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc . Innebygde blandebatterier til dusj og servant (Ingen lekkasjesikring til toalett og innbyggingsarmaturer).

Registrerte avvik

- Behov for lekkasjesikring av vegghengt toalettsisterne.
- behov for lekkasjesikring av innebygget dusjarmatur.
- behov for lekkasjesikring av innebygget servantarmatur (håndvask).

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2

Vegghengt toalett, dusj og blandebatteri til håndvask har skjulte koplinger i veggen (innbyggingsarmaturer/ sisterne).

Det er krav om at eventuelt lekkasjevann fra disse skal ledes til sluk via f.eks drensåpning (hull) i veggen ned mot gulvet (ofte kalt siklemik).

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at disse 3 punktene har tilstrekkelig lekkasjesikring og en eventuell vannlekkasje vil kunne gjøre skade på øvrig konstruksjon.

Det er ikke behov for strakstiltak. Dersom eier ønsker å lukke avviket må det etableres en form for lekkasjesikring. Dette kan gjøres i etterkant ved å for eksempel legge inn trådløs sensor i veggen som er tilknyttet magnetventil på hovedstoppekran.

Dette kan for eksempel gjøres i forbindelse med oppgradering av røropplegget over inspeksjonsluke i baderomshimlingen.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Registrerte avvik

- naturlig ventilasjon av badet.

Oppsummering ventilasjon	TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Veggkonstruksjonen er tilgjengelig via åpning i vegg inne på badet. Her er det søkt etter fukt uten at det ble registrert forhøyede verdier.

Registrerte avvik

- Hulltaking ikke utført. Fuktsøk gjennomført uten merknader.

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

Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Veggkonstruksjon delvis tilgjengelig for inspeksjon via luke i vegg på badet.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	Dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig

Beskrivelse
Dokumentasjon er fremlagt. Denne har enkelte mangler: -Det hevdes at badet tlfredsstiller BVN (våtromsnormen). Våtromsnormen åpner ikke for flate gulv utenfor dusjsonen, uten oppkant ved døren, som er tilfellet på dette badet. -BVN krever lekkasjesikring på innbygde sisterner, blandebatterier og skjulte vanninstallasjoner som for eksempel samlestokk over himlingen. Listen er ikke uttømmende. Foruten dette gir dokumentasjonen ok beskrivelse av type membran og sluk, samt oppbygging av badet.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jørgen Heggeriset Talsnes	9578-5999-4-3277433	2026-10-22 09:30:38
Ingunn Bratland Romuld	9578-5994-4-3029147	2026-10-22 09:33:51

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
22. okt. 2026

Oppdragsnummer
8-0414/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vibes gate 9A, 0356 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Ingunn Romuld Talsnes, Jørgen Romuld Talsnes

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. april 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eiers egenerklæring: "Bad og Flis: Oppussing av bad i 2017 - fullstendig ombygning fra grunnen av. Olympus: Påkobling av vann og avløp fra bad i forbindelse med flytting av kjøkken vinter/vår 2022. Arbeid utført av: Bad og Flis Concept Store AS / Olympus VVS AS." Nåværende eier: Har lagt ny silikon i nisjene for dusjsone og vaskemaskin.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eiers egenerklæring: "Ja. All dokumentasjon er lagt inn på boligmappa.no."

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det finnes dokumentasjon på boligmappa.no. Nåværende eier har ikke teknisk innsikt til å vurdere informasjonen som ligger der.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra protokoll for ordinært sameiermøte 28. mai 2026: "I september 2025 ble det oppdaget soppvekst i kjelleren mot Dronning Astrids gate 7 og i skillevegger mellom boder. Tre boder var berørt. MycoTeam påviste ekte hussopp, og sanering ble utført av Drogseth AS. Arbeidet ble koordinert med nabobygården for å oppnå lavere pris. Totalkostnad ca. kr 240.000. Styret besluttet å innhente kr 150.000 som ekstra innbetaling fra sameierne fordelt etter eierbrøk. Rapport indikerer at årsak til fukt og sopp kan ligge hos nabosameiet, og mulighetene for erstatningskrav vurderes."

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke som vi kjenner til

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rett Elektro AS. Fra samsvarserklæringen: "Det ble montert lamper i stua,liten soverom, kjøkken,gang ,master soverom og garderobe Styrt med Plajd" Fra tidligere eiers egenerklæring: "Beskrivelse: Hoel: Det ble foretatt kontroll på elektriske anlegg 2015 av fellesområder og i alle leiligheter. Kontroll utført av Infratek. I leilighet ble stikk byttet og jording utbedret. Skogheim: Oppgradering av sikringsskap og ny kurs i forbindelse med flytting av kjøkken vinter/vår 2022. Montering av lamper og stikk på sov og stue i forbindelse med oppussing vinter/vår 2022. Arbeid utført av: Hoel Elektro AS / Skogheim El. Installasjon AS."

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Fra rapport for risikovurdering fra Rett Elektro: "Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?" "Ja"

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eiers salgsoppgave: "Stikkledning avløp rehabilitert med innvendig strømpetrekking fram til offentlig avløpsnett. Arbeid utført av: BTS Rørfornying."

---

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

Eventuell kommentar: Ukjent, men kan ikke utelukkes. Bygget er oppført ca. 1898.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke som vi kjenner til

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke som vi kjenner til

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt opp lettvegg for å dele av en større stuer i vår eiertid. I den forbindelse ble det også flyttet dører fra kjøkken til ytterste stue. Vi har faktura for arbeidet fra håndverker.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke som vi kjenner til

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Vi opplevde at det kom vann fra fliser foran vaskemaskin/tørketrommel september 2026. Vi tok ut vaskemaskin /tørketrommel av nisjen og oppdaget at avløpsslangen til tørketrommelen hadde falt av, og at vannet som hadde vært på gulvet stammet fra dette. Vi har festet avløpsslangen igjen og ikke opplevd det samme i etterkant.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke som vi kjenner til

---

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)

Ja

Beskriv: Se svar angående kjeller.

---

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

Ja

Beskriv: Fra tidligere eiers egenerklæring: "ja. Sameiet rehabiliterte tre av fem pipeløp vinter/vår 2022. Ytterligere to pipeløp er ikke rehabilitert og skal ikke benyttes. Kun ett ildsted er installert i leiligheten og pipeløp til dette er rehabilitert."

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke som vi kjenner til

---

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

Ja

Beskriv: Ja, men ikke noe utover det som er normalt i en bygård fra ca. 1892. Ikke kjent med noe større avvik i leiligheter eller fellesområder.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke som vi kjenner til

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke som vi kjenner til

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke som vi kjenner til

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke som vi kjenner til

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

Eventuell kommentar: Nei, ikke som vi kjenner til.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere eiers salgsoppgave. BRA-i: 98 kvm

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

Ja

Beskriv: Fra tidligere eiers salgsoppgave: "Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1898. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent. Vibes Gate 9 - Innredning Av W.C. - Exdok(uattestert) - 1936 Vibes gate 9 A - Oppføring av balkonger - Ferdigattest - 2020"

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

Eventuell kommentar: Nei, ikke som vi kjenner til.

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke som vi kjenner til.

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

Eventuell kommentar: Nei, ikke som vi kjenner til.

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke som vi kjenner til.

---

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

Eventuell kommentar: Nei, ikke som vi kjenner til.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke som vi kjenner til.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke som vi kjenner til.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke som vi kjenner til.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0414/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ingunn Bratland Romuld	**2026-10-22**	**Jørgen Heggeriset Talsnes**	**2026-10-22**

Identifikasjon

bankID Ingunn Bratland Romuld

Identifikasjon

bankID Jørgen Heggeriset Talsnes

Signicat

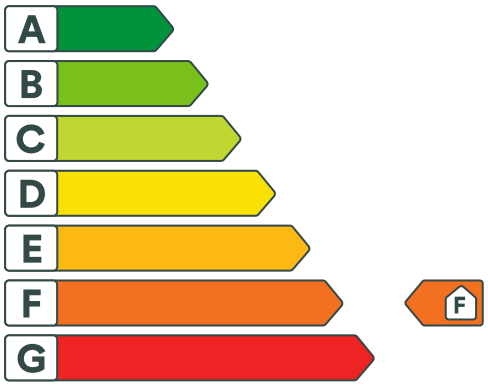
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Vibes gate 9A, 0356 OSLO**	
Dato for energimerking **22.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-372752**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80519419**
Gårdsnummer **214**	Bruksnummer **410**
Seksjonsnummer **6**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1898**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **98,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **98,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **272,87**

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Jacob Aallsgate 17
0364OSLO

Deres ref.: 8-0414/26
Vår ref.: 614-1-06/10094
Dato: 22.10.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Vibesgate 9.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Sameiet Vibesgate 9**
Organisasjonsnummer:	879686962
Gårds- og bruksnummer:	214 / 410
Seksjons-/andelsnummer:	06
Adresse:	Vibes gate 9A, 0356 OSLO
Eier/medeier:	Heggeriset Talsnes, Jørgen Bratland Romuld, Ingunn

FELLESKOSTNADER

Renter og avdrag	2 093.97
Kabel-TV	600.00
Felleskostnader	5 524.94
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 8 218.91**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.
For å unngå misforståelser ber vi om at kjøperen informeres om at vedkommende ikke skal betale fakturaer for felleskostnader som er utstedt i selgers navn. Det vil bli opprettet fakturaer i kjøperens navn, og disse skal betales av kjøperen.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	**kr. 269 550**
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 34 831

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Handelsbanken
Lånenummer:	8398.72.02281
Rest lånebeløp:	2 822 840.00
Innfrielsedato:	01.06.2046
Rente type:	7.40%

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Nei
Styregodkjenning:	Nei
Utleie:	Ja.
Forsikring:	Landkreditt Forsikring AS Polisenummer 29728097
Dyrehold:	Tillatt. Se Husordensreglene.
Parkering:	Nei, gateparkering.
Internett/TV:	Sameiet har inngått avtale om TV/internett med Telia.

Oppvarming:	Det er egen elektrisk oppvarming i hver leilighet.
Sikringsordning:	Nei.
Vedlikeholdshistorikk:	1) Rehabilitert sameiets tak i 2005. 2) I 2008 er oppussing/rehabilitering oppganger/vinduer i oppganger, bygging loftsboder og nedløp fra balkonger gjennomført. 3) I 2009 gjennomført rehabilitering av bakgård. 4) Installasjon av heldekkende brannalarm i begge oppganger + loft pr. juni 2014. 4) I 2014 en stor reparasjon av takoppløft loftsleilighet pga vannlekkasje i to seksjoner. 5) I 2017 pålegg Oslo kommune: Gravd og reparert lekkasje i stikkledning (vann inn) fra off. hovedledning. 6) I 2018 reparasjon av takoppbygging i 5. etasje, oppgang A. Utskifting vindu og utbedring av beslag. 7) i 2018/19 pålegg fra Oslo Kommune om lekkasje i privat stikkledning avløp: Gravd og rehabilitert stikkledning avløp ut til det offentlige avløpsnettet. 8) Bygging av tre balkonger i 2., 3. og 4. etasje. Byggearbeidene er utført i løpet av vinter og vår 2019. Kostnadene finansiert privat av deltakerne. 9) Rehabilitert skorsteiner i 2022. NB! Pipe 1 og 5 er ikke rehabilitert. Kontakt styreleder ved
Nøkler:	Bestilling kan gjøres til styret.
Skilt:	Bestilles av styret.

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer

	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 22.10.2026:	kr. 8 219.00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - ink. .mva (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.
Vi ber megleren om å avvente betaling av eierskiftegebyret til eierskiftegebyrfaktura er mottatt.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Lars Hjellen
Epost:	Vibesgate9@styremail.no

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10.Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

Sameiet Vibesgate 9

2025

Årsregnskap for Sameiet Vibesgate 9

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter		1 345 660	1 190 861	1 346 477	1 371 879
Andre inntekter		150 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**1 495 660**	**1 190 861**	**1 346 477**	**1 371 879**
Lønn og personalkostnader	2	169 419	86 183	125 690	170 517
Kabel-TV/Bredbånd		122 089	115 139	119 600	124 100
Kommunale avgifter		245 175	234 469	257 200	263 700
Strøm og nettleie		44 428	49 282	49 700	50 000
Reparasjon og vedlikehold	3	172 724	310 795	76 200	60 000
Eksterne tjenester	3	67 933	94 514	71 383	70 900
Serviceavtaler	3	10 749	8 049	8 400	3 400
Forsikringer		285 059	207 852	244 300	305 900
Andre kostnader	3	13 565	7 785	14 600	10 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 131 140**	**1 114 066**	**967 073**	**1 059 017**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**364 520**	**76 795**	**379 404**	**312 862**
DRIFTSRESULTAT:		**364 520**	**76 795**	**379 404**	**312 862**
Finanskostnader		210 769	218 833	215 400	196 234
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-210 769**	**-218 833**	**-215 400**	**-196 234**
ÅRSRESULTAT		**153 751**	**-142 038**	**164 004**	**116 628**
Resultat		**153 751**	**-142 038**	**164 004**	**116 628**
Overført annen egenkapital		**153 751**	**-142 038**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**153 751**	**-142 038**	**0**	**0**

Balanse

Sameiet Vibesgate 9

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Kundefordringer		133 096	0
Forskuddsbetalte kostnader		84 249	56 396
Sum fordringer		**217 345**	**56 396**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	148 975	268 292
SUM OMLØPSMIDLER		**366 319**	**324 689**
SUM EIENDELER		**366 319**	**324 689**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital		-2 555 827	-2 709 577
Sum opptjent egenkapital		**-2 555 827**	**-2 709 577**
SUM EGENKAPITAL	**5**	**-2 555 827**	**-2 709 577**
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	2 872 110	2 935 357
Sum annen langsiktig gjeld		**2 872 110**	**2 935 357**
Leverandørgjeld		34 774	52 526
Skyldige offentlige avgifter		5 383	5 278
Annen kortsiktig gjeld		9 880	41 105
Sum kortsiktig gjeld		**50 036**	**98 909**
SUM GJELD		**2 922 146**	**3 034 266**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**366 319**	**324 689**

OSLO,
Sameiet Vibesgate 9

Lars Hjellen
Styrets leder

Erlend Bjella Sæther
Styremedlem

Elena Fernandez
Styremedlem

Rasmus Knutsen Nilsen Stenebråten
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Foretakets virksomhet består av eiendomsforvaltning og drift av fast eiendom.
Foretaket drives i Oslo, Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 1

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2025
Fakturerte felleskostnader	680 350
Fakturert renter og avdrag	273 612
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	115 200
Andre driftsinntekter	276 498
Andre inntekter	150 000
Sum driftsinntekter	**1 495 660**

Note 2 Lønnskostnader

	2025	2024
Lønn	78 480	67 140
Styrehonorar	60 000	0
Feriepenger	9 810	8 393
Arbeidsgiveravgift	20 909	10 650
Andre personalkostnader	220	0
Sum lønnskostnader	**169 419**	**86 183**

Note 3 Driftskostnader

Reparasjon og vedlikehold

	2025
Rep. og vedlikehold bygning	28 595
Ny pipehatt imontering - Oslo Tak Og Drenering AS	50 250
Kartlegging, behandling av hussoppskader - Drogseth Bygg AS	85 754
Sesongarbeider på uteområder	8 125
Sum reparasjon og vedlikehold	**172 724**

Eksterne tjenester

	2025
Andre konsulenthonorarer	8 275
Forretningsførsel og regnskap	49 920
Tredjepartsopplysninger	6 800
Annen fremmed tjeneste	2 938
Sum eksterne tjenester	**67 933**

Serviceavtaler

	2025
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	10 749
Sum serviceavtaler	**10 749**

Andre kostnader

	2025
Lisens og systemkostnader	5 500
Festeavgift	4 981
Bank- og kortgebyrer	2 843
Annen kostnader	241
Sum andre kostnader	**13 565**

Note 4 Drift- og bundne midler

	2025
Driftskonto 1506.71.97396	146 816
Skattetrekkskonto 1506.74.05665	2 159
Saldo per 31.12.	**148 975**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 2159,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr 2159,-

Note 5 Negativ egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	-2 709 577
Årsresultat	153 751
Saldo 31.12	**-2 555 827**

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

Note 6 Langsiktig gjeld

	2025
Opprinnelig lånesum	3 083 147
Restlån per 01.01.	2 935 357
Nedbetalt i år	63 247
Restsaldo per 31.12.	**2 872 110**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2046
Renter: 6,9%

Sameiet hadde per 31.12.2025 gjeld på kr. 2 872 110 til kredittinstitusjoner, derav kr. 2 492 832 er restgjeld som forfaller etter 5 år.

PUBLIC

VEDTEKTER

FOR SAMEIET VIBESGATE 9

§ 1 Navn og formål

Selveierforeningens navn er Sameiet Vibesgate 9.

Sameiet består av 17 seksjoner av gnr. 214, bnr.410 i Oslo, og samtlige hjemmelshavere plikter å være medlem av sameiet. 16 av disse er boliger, og 1 er næring.

Sameiet har til formål å

- Ivareta driften av sameiet.
- Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer.
- Ivareta alle andre saker av felles interesse for selveierne.
- Administrere utleie/forvaltning av næringsseksjonen.

§ 2 Sameiermøte

Sameiermøtet er foreningens øverste myndighet. Medlemmene av sameiermøtet er samtlige selveiere.

I sameiermøte har selveiere stemmerett med en stemme for hvert seksjonsnummer de eier. Foruten hjemmelsinnehaveren har ett husstandsmedlem møte- og talerett i sameiermøtet.

§ 2.2 Inhabilitet

Ingen kan som sameier eller ved fullmakt delta i noen avstemming på sameiermøtet om en rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming på sameiermøtet om en rettshandel overfor tredjemann, eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende sameier eller fullmektig har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i en sak som er til behandling på sameiermøtet.

§ 3 Ordinære og ekstraordinære sameiermøter

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Sameieren har

rett til å møte med en fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager med forutgående varsel på minst 4 uker.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret senest 3 uker for møtet.

Skal et forslag som etter lov og vedtekter må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen. Ordinært sameiermøte skal behandle:

- Årsrapport fra styret, herunder godkjennelse av regnskap.
- Sameiets budsjett for inneværende kalenderår.
- Valg av revisor for 1 år.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 3 sameiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med et varsel på minst 3 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 4 Møteledelse og flertallskrav

Sameiermøtet ledes av valgt møteleder, som må være seksjonseier.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og ett protokollvitne.

Alle beslutninger treffes ved alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlig.
- Fastsetting av vedtekter og endring av disse.
- Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommens areal.
- Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierne.

§ 5 Ledelsesspørsmål

Det står sameierne fritt å velge styre. Styret skal bestå av tre medlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Av hensyn til sameiet størrelse bestemmes at styrets funksjoner etter lov om eierseksjoner utøves av sameierne i fellesskap. I denne forbindelse bestemmes at sameierne i fellesskap skal stå for forvaltning av fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet, herunder treffes beslutninger som ikke i lov eller vedtekter er overlatt andre organer.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste må styrets formann og et styremedlem på vegne av sameierne påføre sin underskrift.

§ 6 Disposisjons- og råderett

Dersom en sameier leier ut eller selger sin seksjon, skal vedkommende påse at leietaker/ kjøper skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter og andre bestemmelser. (bruksavtale)

En sameier kan fritt overdra og pantsette sin part. En sameier kan ikke eie mer enn 2 seksjoner i sameiet.
Ingen sameier har adgang til å kreve innløsning av sin andel eller oppløsning av sameiet.

Sameiene plikter å følge vedtekter samt sameiets eller styrets bestemmelser. Brudd på disse ansees som mislighold på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Som vesentlig mislighold regnes bl.a. at en sameier ikke betaler sin andel av fellesutgifter etter skriftlig varsel med 14 dagers frist for innbetaling. Sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser forbeholder sameiet gjennom panterett for 1G i hver seksjon (grunnbeløpet fastsettes etter lov om folketrygd § 1-4 med følgende forskrift).

Alle sameiere er proratarisk ansvarlig for sameiets felles forpliktelser. Sameiets kreditorer må først gjøre gjeldende sine krav mot sameiets styre. Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betales, kan de kreve sameierne direkte.

§ 7 Fellesareal

Alle sameiere plikter å delta på dugnader som, med to ukers varsel, bestemmes av styret. Fellesarealer kan ikke brukes som oppbevaringsplass uten samtykke fra de øvrige sameiere.

§ 8 Vedlikehold og bruksrett

Alle arbeider og forandringer som den enkelte sameier utfører i sitt seksjonsnummer, må utføres lovlig.

Felles ledningsnett innenfor den enkelte seksjon er et ansvar for denne seksjonseier. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for det ledningsnett som den aktuelle seksjon berøres av.

Fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar.

Sameierne har rett og plikt til bruk og vedlikehold av fellesarealer etter sameierbrøk.

I den utstrekning sameierne ikke beslutter å sette bort eventuelle oppgaver i forbindelse med eiendommens drift til andre, er eierne i fellesskap forpliktet til å delta i dette arbeidet selv.

Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet. I tillegg eier hver av sameierne en ideell andel av snr. 17, næringsseksjonen.

Til hver enkelt seksjon medfølger disposisjonsrett til bod, evt boder, på loft og kjeller. Bodene er merket med snr.

§ 9 Fellesutgifter/sameiernes plikter

Sameierne har plikt til å være med å dekke fellesutgifter.

Mellom sameierne skal utgiftene deles i henhold til seksjonenes eierbrøk såfremt ikke styret beslutter å fordele kostnadene på annen måte. Styret kan bare beslutte å fordele kostnadene ulikt mellom sameierne såfremt det er saklig grunn for dette – for eksempel hvis et tiltak på sameiets eiendom kun er rettet mot noen av sameierne.

Styret tegner bygningsforsikring på vegne av alle sameierne.

Den enkelte sameier dekker forsikring i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

Som fellesutgifter betraktes bl. a. offentlige avgifter knyttet til eiendommen, felles avtaler med leverandører, vedlikehold/utbedring av fellesarealer samt vaktmestertjenester.

§ 10 Diverse

Det er ikke tillatt å benytte pipeløp 1 og 5. Forbudet omfatter tilkobling av ildsted.

Sist endret på ordinært årsmøte 01.juni 2022

Husordensregler for Sameiet Vibes gate 9

Gjensidig omtanke og rimelig toleranse er en forutsetning for et harmonisk bomiljø. Hensynet til fellesskapet gjør det imidlertid nødvendig med enkelte generelle regler for å opprettholde alminnelig ro og orden, og for å trygge sameiets eiendom. Disse reglene som er vedtatt av sameiets øverste myndighet, årsmøtet, plikter sameierne å forholde seg til. Sameierne hefter i så måte også for gjester, besøkende og leietakere.

1. Ro og orden
Det skal være ro innen sameiet mellom kl. 22:00 og kl. 07:00. Dette gjelder uteområder så vel som i hver enhet.

***2.* Sykkelparkering**
Sykler kan parkeres i sykkelstativer i bakgården. Motorsykler og mopeder skal ikke parkeres i bakgården. Det er viktig at dette overholdes på grunn av brannsikkerheten.

3. Avfall
Husholdningsavfall legges i anviste beholdere i bakgården. Returpapir legges i spesialbeholder for dette. Avfall må ikke legges utenfor beholderne. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for å få fjernet (møbler, byggematerialer, hvitevarer, sykler, juletrær med mer).

***4.* Husdyr**
Husdyrhold i sameiet er tillatt. Hunder skal holdes i bånd innenfor sameiets område, inkludert i oppgangene.

***5.* Loft og kjeller**
Oppbevaring av klær, møbler eller andre gjenstander utenfor bodene på loft og i kjeller er ikke tillatt. Det er viktig at dette overholdes på grunn av brannsikkerheten.

***6.* Oppganger**
I henhold til brannvesenets forskrifter skal private eiendeler ikke oppbevares i oppganger.

***7.* Ytterporter mot gate og bakgård**
Alle sameiere og deres gjester og leieboere plikter å påse at ytterdørene går ordentlig i lås for å forebygge eventuelle tyverier og andre uvedkommende nærvær. Uvedkommende skal ikke slippes inn i oppgangene.

***8.* Gyldighetstid**
Inntil sameiets årsmøte bestemmer noe annet, gjelder ovenstående generelle husordensregler.

Årsmøte, 15. juni 2016

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-132GO

Vestre bydeler III

Vedtaksdato: 03.02.1939

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 193901367

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

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

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

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

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

BYPLANVEDTEKT.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

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

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

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

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

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

7.Y. UTGÅR.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

gjelder følgende bestemmelser:

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

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

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

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

VEDTEKT 172B

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE.

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

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

Byplanvedtekt.

§ 1.

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

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

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

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

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

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

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

§ 6. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

Særbestemmelser.
(på reguleringsplanen anført S.B.)

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

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

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

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

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

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

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

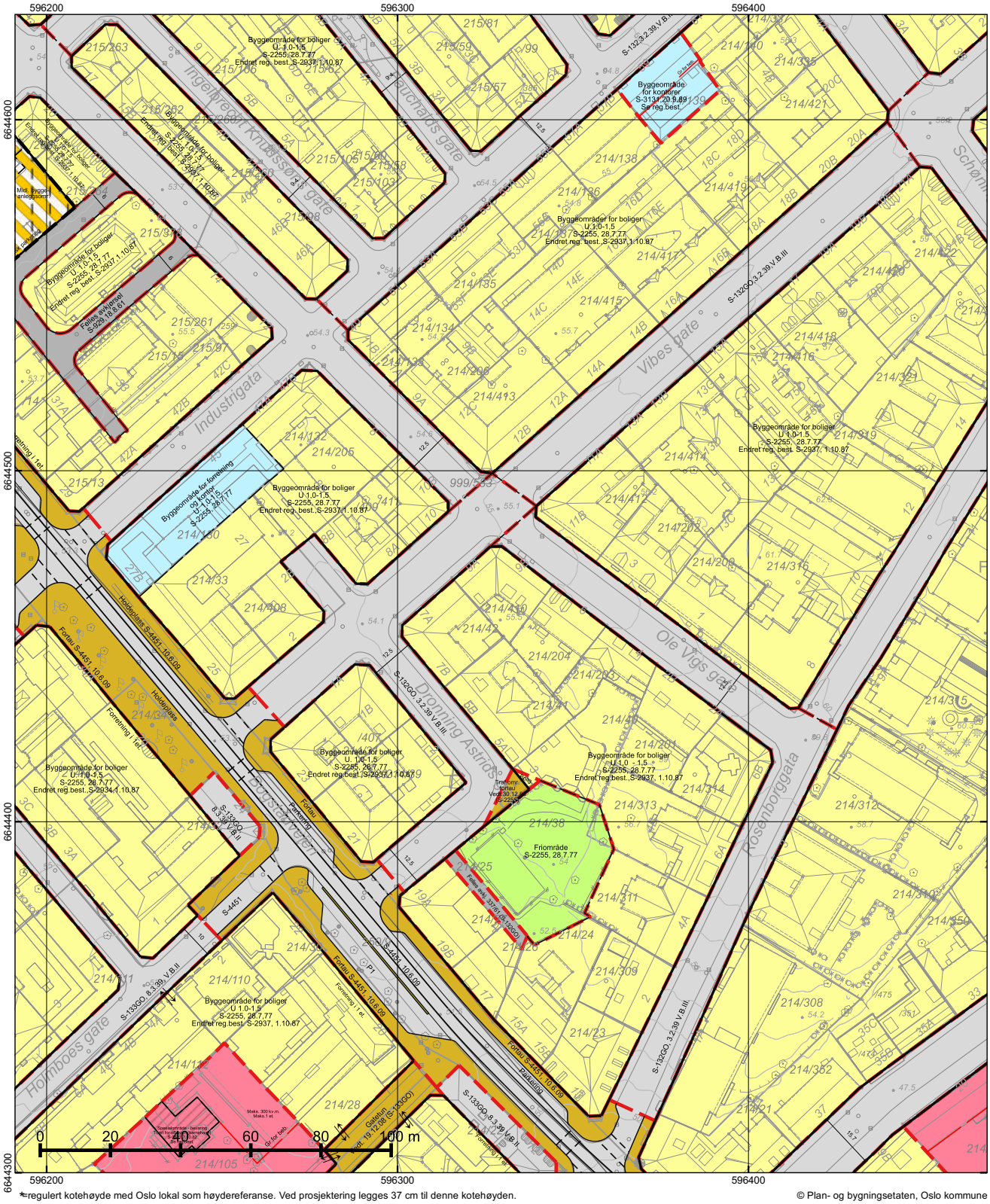
8. (Indre bydel IV, vedtekt nr.176) I den indre fløybebyggelse i kvartalet mellom Stenersgata - Lybekkergatas forlengelse - Karl 12's gate - Gunnerus gatas forlengelse og Nygata kan rom til varig opphold for mennesker bare innredes i de to øverste etasjer.

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

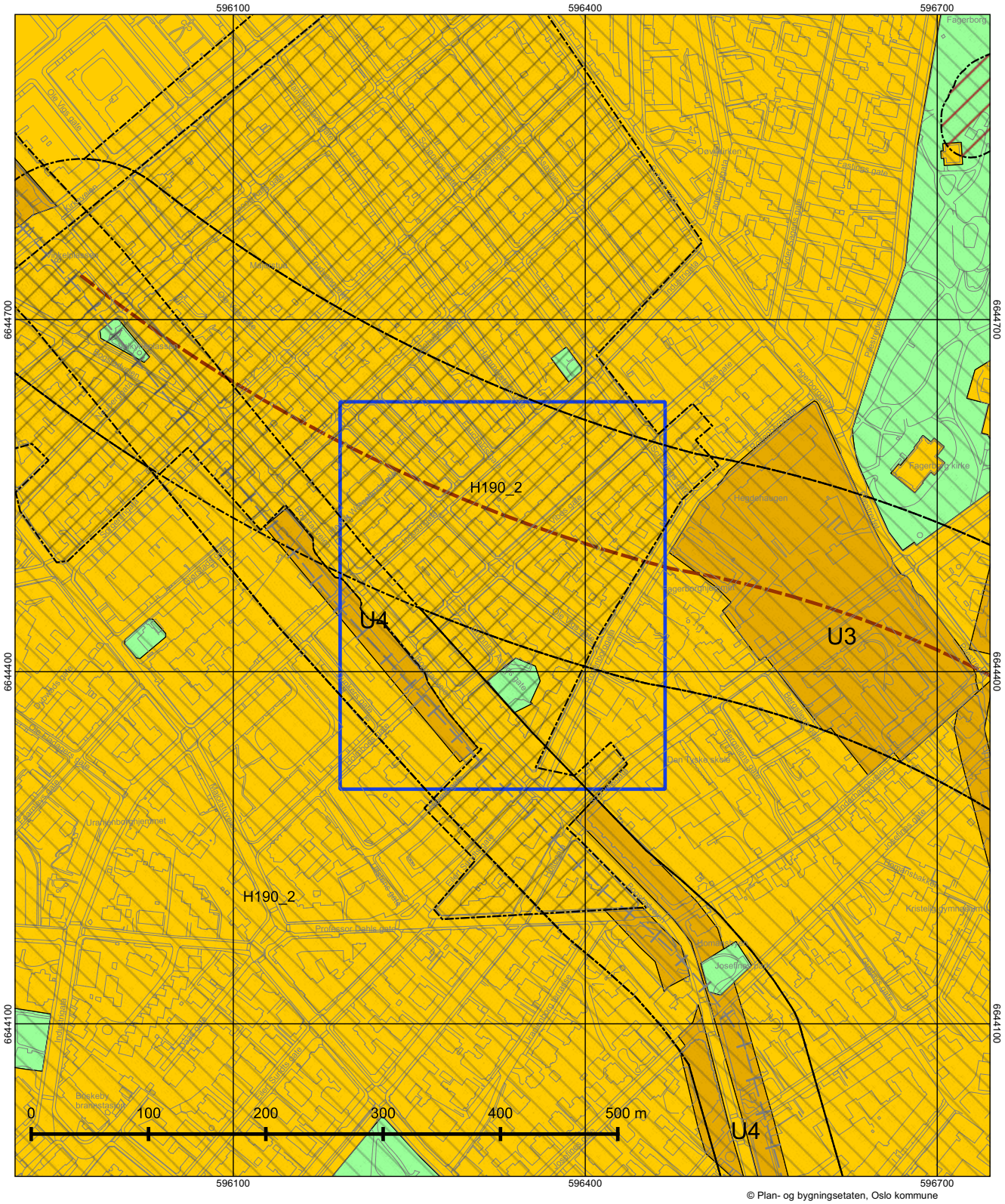
PlottID/Best.nr: 164338/ 86541755
Deres ref.:
Adresse: VIBES GATE 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/410

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164338/86541755
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



5735 = 312 Z
98 79

Ammeldelse
Besvarelse
6. 29 ovenfor.
I Tegn. Bureau. af 31/12 99
S Tegneren i Kontoret af 19/1 99
27/1 00 Ab Tegning

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshuus

paa Matr.-No. 2 Lille Tøien

Indleveret 5 Dec. 99 Anneteret

Oversendes D'Hrr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servitutter o. s. v. er noget at bemærke.

Kristiania den 6te December 99

Chr. Lunde

1083/99

Bygningen er forøvrigt overensstemmende med den fremsendte Plan, men mangler nogle nødvendige Dele af Gavnen og en Overetage. Kommen kan ei anbefales

Kra 7/12 99

Myrvang Fyk

124c/98

Gadenes Bredde er 15 m. Tidet at bemærke

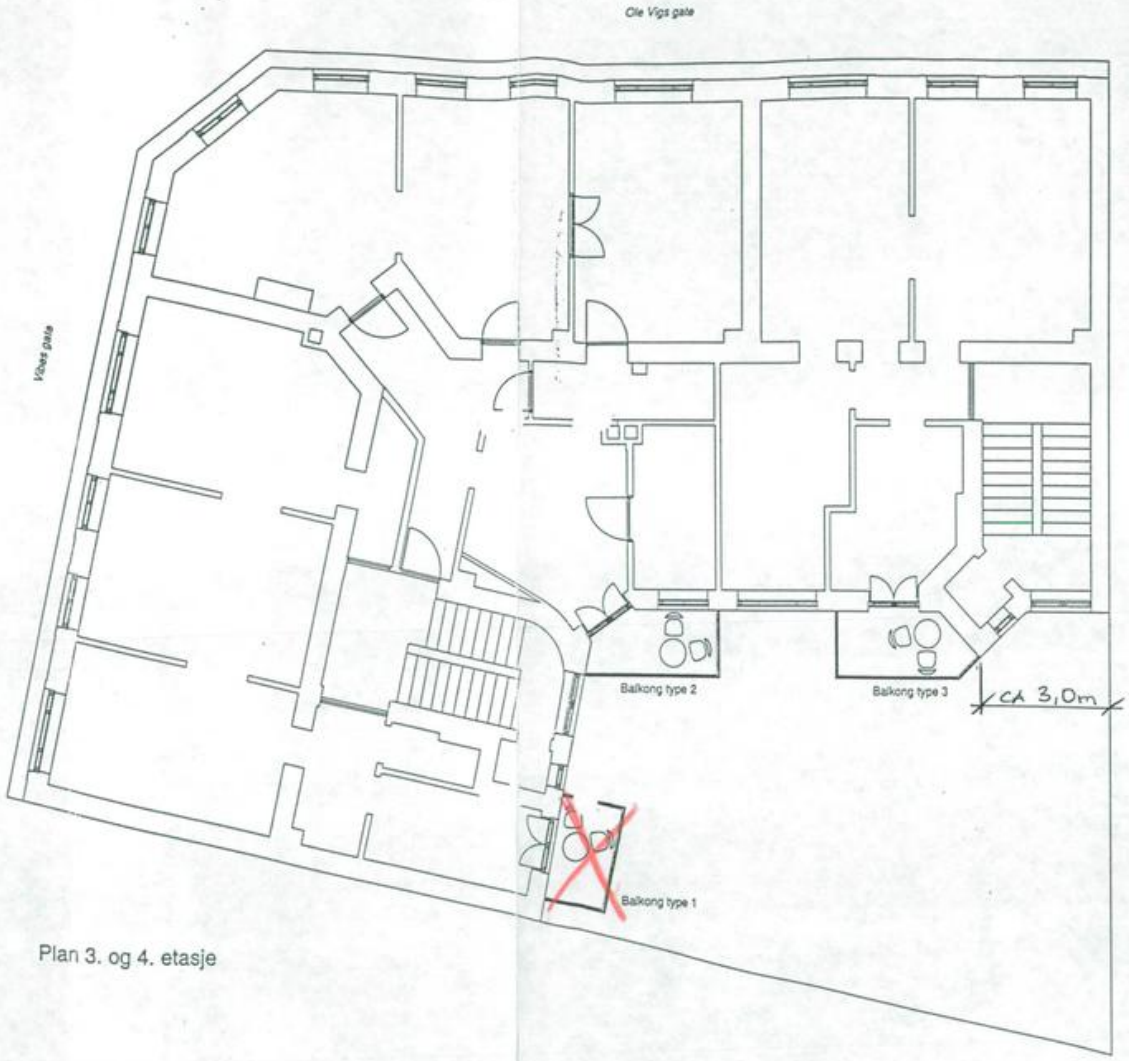
" 22/12 1899

Theodor Gulbr.

Overensstemmende med vedkommende Kontrolbekjendtgjørelse

Kr. 23. 12. 99.

Chr. Lunde



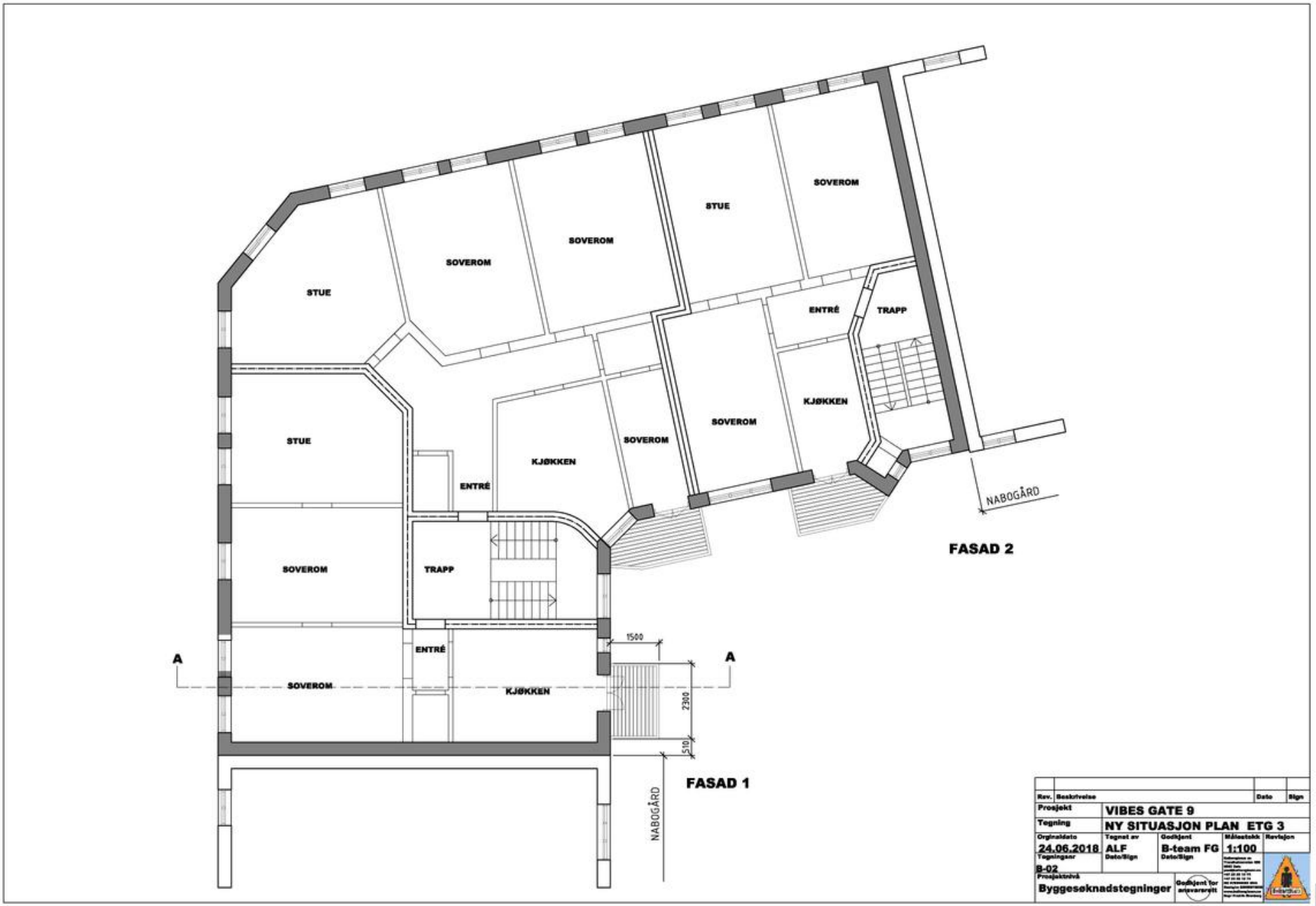
Plan 3. og 4. etasje

4

BALKONGTEAM A/S
Trondheimsveien 426
0953 OSLO
Tlf. 22 25 15 75, Fax 22 25 15 74

DATO 18.12.2000
SAMEIET VIBESGT. 9
VIBESGT. 9 214/410
SKALA 1:100

Berentsen + Tveter AS


STUE
SOVEROM
SOVEROM
STUE
SOVEROM
ENTRÉ
TRAPP
KJØKKEN
SOVEROM
STUE
ENTRÉ
KJØKKEN
SOVEROM
SOVEROM
TRAPP
NABOGÅRD
FASAD 2
A
A
ENTRÉ
SOVEROM
KJØKKEN
1500
2300
510
NABOGÅRD
FASAD 1
Rev.
Beskrivelse
Dato
Sign
Prosjekt
VIBES GATE 9
Tegning
NY SITUASJON PLAN ETG 3
Originaldato
24.06.2018
Tegnet av
ALF
Godkjent
B-team FG
Målestokk
1:100
Revisjon
Tegningsnr
B-02
Prosjektnivå
Byggesøknadstegninger
Godkjent for ansvarsrett

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 18.11.2020
	201810427 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Celine Jødal	

Adresse:	VIBES GATE 9A	Eiendom:	214/410/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET VIBESGATE 9	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Vibes gate 9 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 03.11.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201810427			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	13.08.2018	2/10
Plan 2. etasje	B-01	24.06.2018	2/16
Plan 3. etasje	B-02	24.06.2018	2/17
Plan 4. etasje	B-03	24.06.2018	2/18
Snitt A-A	B-05	24.06.2018	2/19
Fasade 1 og 2	B-04	24.06.2018	2/20

Klagefristen er tre uker

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

Med vennlig hilsen

Celine Jødal - saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
SAMEIET VIBESGATE 9, c/o Fakta Rengskap AS Kirkeveien 64A, 0364 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

OSLO MURMESTERBEDRIFT AS
Strømsveien 200
0668 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 18.03.2022
Kristoffer Kransberg-Pettersen	202119206 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Semra Vladovic	

Adresse:	VIBES GATE 9	Eiendom:	214/410/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET VIBESGATE 9	Søker:	OSLO MURMESTERBEDRIFT AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Vibes gate 9

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av fire piper, mottatt 16.3.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202119206			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			4/4

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Semra Vladovic - saksbehandler
Jetmir Sabani - for enhetsleder Sophie Sterud
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

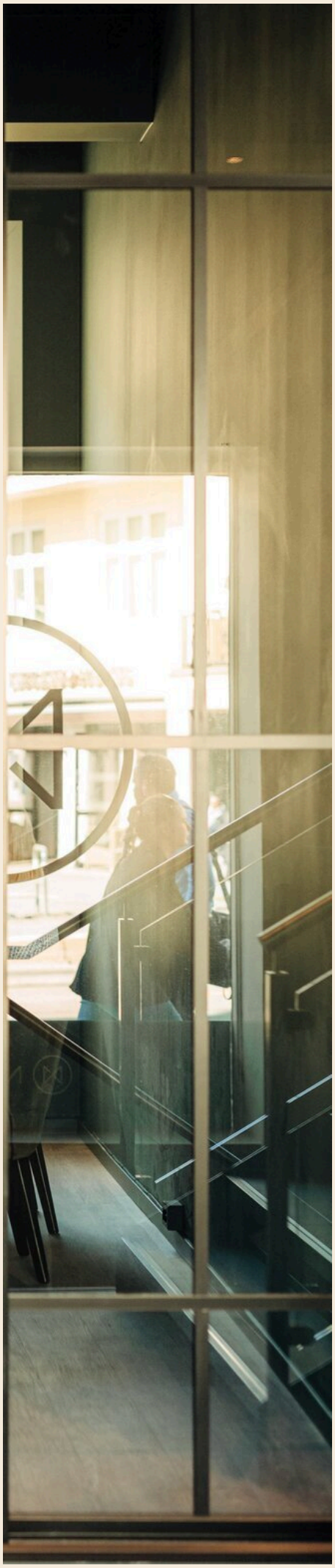
Kopi til:
SAMEIET VIBESGATE 9, c/o Norian Regnskap AS, Postboks 1095 Sentrum, 0104 OSLO

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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

Budskjema

Oppdragsnummer: 8-0414/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Vibes gate 9A, 0356 OSLO

Matrikkel: Gnr 214, bnr 410, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 30.10.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

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

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

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

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Majorstuen **Saksbehandler:** Renate Finnanger Fløan **Telefon:** 902 15 515 **E-post:** r.floan@nordvikbolig.no

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Renate Finnanger Fløan

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