

Vibes gate 26A



Velkommen til

Vibes gate 26A



Salgsoppgaven produsert 5. juni 2025

Majorstuen

Stor, lys & gjennomgående 2(3)-roms i funkisgård | Peis og solrik balkong mot bakgård | Vv, fyring & internett inkl.

Prisantydning	6 850 000,-
Fellesgjeld	155 089,-
Omkostninger	176 470,-
Totalpris	7 181 559,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 499,-
BRA-i	67 kvm
Totalt BRA	69 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1935

Megler	Irina Therese Bjørnhaug
Telefon	976 94 938
E-post	i.bjornhaug@nordvikbolig.no




P



Kort fortalt

Nordvik v/ Irina Bjørnhaug har gleden av å presentere Vibes gate 26A, en gjennomgående, lys og romslig 2(3)-roms leilighet i klassisk funkisgård på populære Majorstuen. Boligen ligger i 3. etasje og har en flott stue med peis og utgang til en solrik balkong mot stille bakgård. Kjøkkenet er separat med nyere hvitevarer. Bad fra 2020 med opplegg for vaskemaskin. Soverom med god skapplass og mulighet for ekstra soverom. Her bor du sentralt med nærhet til alt av servicetilbud, kollektivtransport og byliv.

Høydepunkter:

- Potensial for to soverom
- Varmtvann, fyring og internett inkl. i FK
- Solrik balkong på ca. 7 kvm vendt mot bakgård
- Peis
- Bad fra 2020
- Romslig soverom med rikelig garderobeplass
- God takhøyde på ca. 2,63 m
- Tre boder
- Sentral & populær beliggenhet

Arealer og innhold

BRA-i:	67 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	69 kvm
TBA:	7 kvm

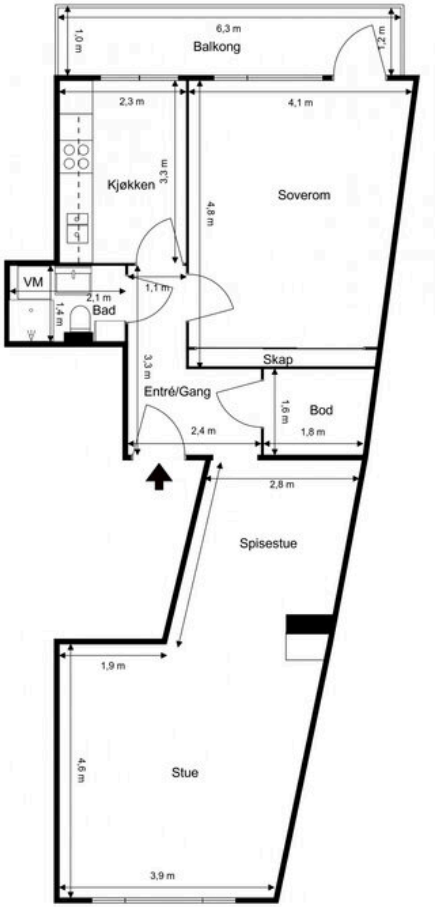
Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entre/gang, bad, kjøkken, soverom, spisestue, stue.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 2 kvm.

Vibes gate 26A, 0356 Oslo

3. Etasje



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

Forklaring av bilde/rommet




Broil King





























Informasjon

Vibes gate 26A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0271/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Vibes gate 26A, 0356 OSLO
Gnr 214, bnr 427, snr 12 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Martin Sundhaugen
Siri Vår Nilsen

Kjøpesum og omkostninger
6 850 000,- (Prisantydning)
155 089,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 005 089,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
175 120,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
176 470,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
189 170,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 181 559,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 194 259,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1935

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 69 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entre/gang, bad, kjøkken, soverom, spisestue, stue.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Kjellerbod på ca. 2m² (medtatt som BRA-e). Merket 12.

Ikke målbare arealer:
Eier opplyser at det er 1 loftsbod tilhørende leiligheten, men var ikke tilgjengelig for besiktigelse grunnet boden ikke var tømt. Loftsbod er derfor ikke målt opp. Merket 12.

Innhold

Entré
Entré med plass til oppheng av yttertøy og garderobeskap. Porttelefon. Adkomst til innvendig bod med ekstra lagringsplass. Malte overflater på vegger og i himling. Boden har 3-stavs eikeparkett, mens øvrige rom har 1-stavs.

Stue og spisestue
Romslig oppholdsrom med god plass til både sofagruppe og spisebord. Peis og radiator gir både varme og komfort. Gulvet er belagt med 1-stavs eikeparkett, og rommet har malte overflater på vegger og i himling. Planløsningen gir en naturlig inndeling mellom ulike soner. Takhøyde er ca. 2,63 meter.

Kjøkken
Separat kjøkken med glatte fronter og heltre benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur som er svingbart og har utrekkbart munnstykke. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Kullfiltervifte over stekesone. Stikkontakter under overskap og på vegg. Radiator. Malte overflater på vegger og i himling.

Bad
Lekkert bad fra 2020 med fliser på gulv og gulvvarme, samt flis og malt overflate på vegger. Malt himling med downlights. Servantskap med overlimt servant og ettgreps armatur fra Vikingbad. Speil med stikkontakt. Benkeplate i finér over vaskemaskin. Veggskap. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Veggmontert wc, naturlig avtrekk og rørfordelingsskap.

Soverom
Soverommet har utgang til balkong og er innredet med praktisk skyvedørsgarderobe som gir god oppbevaringsplass. Radiator. Malte overflater på vegger og i himling gir et nøytralt og rolig preg.

Balkong
Nordvest-vendt balkong på ca. 7 kvm med adkomst fra soverom. Vendt mot rolig bakgård og gode solforhold.

Boder
Leiligheten disponerer to boder. Det er en kjellerbod på ca. 2 kvm som er målt og

registrert som BRA-e. I tillegg opplyser eier om en loftsbod tilhørende leiligheten, merket med nr. 12. Denne var ikke tilgjengelig ved befaring og er derfor ikke oppmålt.

Standard

Tilstandsrapport er utført av bygningssakkyndig Joakim Langbråten v/ Fidens, datert 04.06.2025 og viser følgende tilstandsgrad:

Ingen TG3

TG2
Vinduer og dører
Karmer er værslitte utvendig
Innerdør soverom tar i karm/terskel og har behov for justering.
Løs terskel til badedør.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Merknad: Bruksmerker på entredør.
Beskrivelse:
Vinduer i stue er fra 1983.
Vindu i kjøkken og soverom fra 1984.
Innerdører med ukjent alder.
Anbefalte tiltak
Vinduer/balkongdør fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Justeringer/smøring anbefales.
Det anbefales å feste terskel til badedør

Etasjeskille og gulv på grunn
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 17mm over hele rommet og ca. 9mm over 2 meter.
Hakk i gulv ved balkongdør.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 15mm over 2 meter.
Det registreres nedbøyning i parkettgulv ved peis i stue.
Det registreres stedvis knirk.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Anbefalte tiltak
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kjøkken
Deler av skrog rundt oppvaskkum er ødelagt.
Beskrivelse:
Eldre kjøkken med ukjent alder.
Eier opplyser om følgende:
Ny benkeplate, oppvaskkum og platetopp i 2021. Stekeovn i 2023 og kjøleskap i 2022.
Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunket.
1-stavs eikeparkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.
Radiator. Innredning med glatte fronter. Heltre benkeplate (eiers opplysning).
Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur som er
svingbart og utrekkbart munnstykke. Stikk under overskap og vegg. Innredning

med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, oppvaskmaskin og platetopp. Frittstående kjøleskap.
Anbefalte tiltak overflater og innredning
Innredning fungerer med registrert avvik.
Oppsummering av avtrekk
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med
naturlig avtrekk.
Anbefalte tiltak avtrekk
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Avløpsrør
Avløpsanlegg i eksisterende bygg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
Beskrivelse:
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Anbefalte tiltak
Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

Vannledninger
Vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Vannledninger i benkeskap er ikke festet med rørklemmer.
Stoppekran til kjøkken har ikke fastmontert hendel etter dagens krav.
Beskrivelse:
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Fordelerskap er plassert i bad over vegghengt wc.
Stoppekran er plassert til kjøkken i benkeskap
Stoppekran er plassert til bad i fordelserskap og i servantskap.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.
Anbefalte tiltak
Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette.
Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.
Det anbefales å feste vannledninger med rørklemmer for å forhindre rørbrudd.
Stoppekran med hendel bør etableres.

Vannbåren varme
De radiatorer som ikke ble byttet:
TG2 er satt fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
Beskrivelse:
Eier opplyser ble det montert individuelle trådløse regulatorer på hver boenhets radiatorer som et ledd i energieffektivisering, samt for en rettferdig fordeling av fyringskostnadene. Det registreres nyere radiatorer i stue og kjøkken. Resterende har ukjent alder.
Anbefalte tiltak
Radiatorer med røropplegg anbefales jevnlig tilsyn pga. alder.

Våtrom: bad
Dør er plassert i våtsone. Avflassing av maling i nedkant av dørblad.
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg i dusjsone
Beskrivelse:
Badet er renovert i 2020. Arbeidet ble utført av Bygg og våtromsgruppen AS.
Anbefalte tiltak overflater
Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Oppsummering av ventilasjon
Rommet har naturlig avtrekk samt tilluftspalte under dørblad og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Anbefalte tiltak ventilasjon
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

TG IU - Ikke undersøkt
Elektrisk
Avvik registret:
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.
Følgende arbeider har blitt utført:
2020: Ny el installasjon på ifb. med renovering av bad. Datert: 2020-08-17, uført av BOVG Elektro AS.
Anbefalte tiltak
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Varmesentral
Utskiftning til elkjele i 2016 etter opplysning fra eier.
Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

Varmtvannsbereder
Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
Sameiet skiftet også ut 1 defekt varmtvannsbereder med en ny i kjeller i 2024-25, og ifm. med dette ble elanlegget frem til berederne utbedret av elektriker.

Våtrom: bad
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking.
Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Tak i stue er malt februar 2025. Vegger i stue og i gang er malt i 2022. Inngangsdør malt hvit i 2023.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier totalrenoverte bad i juli/august 2020. Arbeidet ble utført av Bygg og våtromsgruppen AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier totalrenoverte bad i juli/august 2020. Arbeidet ble utført av Bygg og våtromsgruppen AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier totalrenoverte bad i juli/august 2020. Arbeidet ble utført av Bygg og våtromsgruppen AS

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser om at det ble gjennomført totalrenovering av tak i 2019. Det omfattet nytt tak, nytt overlys og noe oppgradering av piper. Videre ble balkonger i 3., 4. og 5. etasje rehabilitert i 2020. Garasjer i tilknytning til sameiet, inngang fra grusbelagt bakgård, er blitt bygget om til leiligheter (ferdigstillelse noe ukjent, men trolig i 2023-24). Arbeid utført av Adamstuen Blikkenslageri (tak), Balkong- og fasadeentreprenøren (balkonger) og privat/ukjent (garasjer)

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har opplyst om at mindre lekkasje ned til kjeller ble fulgt opp i 2024-25, ved å legge "Aco drain"-kanal langs markterrassen i bakgården for å unngå innsig av vann fra den grusbelagte plassen.

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: Tidligere eier opplyser om at arbeid har blitt utført av faglært (Lærum VVS). Utskiftning til elkjele i 2016 og nye varmtvannsberedere. Hovedfordeling; elskap plassert i kjelleren ble oppgradert ifm. montering av elkjele. Sameiet skiftet også ut 1 defekt varmtvannsbereder med

en ny i kjeller i 2024-25, og ifm. med dette ble elanlegget frem til berederne utbedret av elektriker. Videre foreligger det samsvarserklæring fra BOVG Elektro om installasjoner utført på bad ifm. totalrenovering i 2020.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Tidligere eier opplyser om at Infratek utførte kontroll av el-anlegget i 2015.

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: Tidligere eier opplyser om at Veas Rør AS ble engasjert ifm. totalrenovering av bad i 2020. Arbeidet gjaldt omlegging av avløp i tak. Det foreligger sluttrapport på utført arbeid.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Garasjer i kjeller i tilknytning til sameiet blitt bygget om til leiligheter (ferdigstillelse noe ukjent, men trolig i 2023-24). Sameiets styre kan oppdrive dokumentasjon ved forespørsel.

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: Noe mindre arbeid engasjert av sameiets styre ila. 2024-25. Det gjelder utskiftning av låskaser på utedører og installering av Unloc mobilnøkkel. I tillegg ble det montert individuelle trådløse regulatorer på hver boenhets radiatorer som et ledd i energieffektivisering, samt for en rettferdig fordeling av fyringskostnadene.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Tidligere eier opplyste også om at det var fyringforbud i peis i januar 2022, men at feilen ble rettet.

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: Sameiet har opplyst om at mindre lekkasje ned til kjeller ble fulgt opp i 2024-25, ved å legge "Aco drain"-kanal langs markterrassen i bakgården for å unngå innsig av vann fra den grusbelagte plassen.

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? Salgsoppgave og tilstandsrapport fra 2022 opplyser om et total bruksareal (BRA) på 67 m2, hvorav 64 m2 i primær- (P-ROM) og 3 m2 i sekundærareal (S-ROM).

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong. Fasade er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med metallplater (ikke besiktiget). Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innbo og løsøre
Hvitevarer medfølger handelen, uten garanti. Vaskemaskin medfølger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Stringhyller på kjøkkenet
- Flowerpots over spisebord i stuen
- Gardiner soverom og stue
- Håndholdt støvsuger med lader montert i bod

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
F - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnadene.
Fra 01.11.24 er det innstallert måler for radiatorene i hver leilighet gjennom Techem. Akonto blir innført fra 1.1.25. Dette vil avregnes to ganger i året; pr. 31.12 og pr 30.6.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at årlig strømforbruk har ligget på ca. 5000 kroner. Faktisk forbruk vil variere med bruksmønster og antall beboere.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 499,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, varmtvann, fyring, komm. avgifter, forsikringer m.m.

Herav:
Felleskostnader 3308
Avdrag felleslån 368
Renter felleslån 1089
Fjernvarme Akonto 1426
Kabel-TV/internett 308

Eiendomsskatt

Kr 584,- pr. 01.01.2025
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 1 767 375,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 069 499,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Selger informerer om at internett blir levert av GlobalConnect. Det betales 50kr ekstra per måned for forbedret rekkevidde.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Vibes Gate 26A, orgnr. 975680215

Om sameiet

Sameiets navn er SAMEIET VIBES GATE 26A.
Sameiet består av 22 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 6. desember 1990.
Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.
Styreleder: Bjørn Vestgård
E-post: sameietvibesgate26a@gmail.com

Det ble på årsmøte 2024 stemt for å bytte ut vinduer mot Vibes gate i sameiet. Sameiet er i tidlig prosjektfase/ sonderingsfase og jobber med anbudsgrunnlag for å få inn prisoverslag på hva det vil koste å bytte vinduer mot Vibesgate i sameiet. Arbeidet med dette antas ferdig over sommeren. Om tiltaket skal gjennomføres avhenger av vurderinger styret skal gjøre av tilbudene fra

leverandører. Det er tidligere kommunisert at arbeidene vil kunne måtte finansieres ved innhenting av kapital fra seksjonseierne. Dette vil fremlegges i et ekstraordinært årsmøte på et senere tidspunkt

Arbeider 2024:
Det ble installert måler for radiatorene i hver leilighet gjennom Techem. Akonto blir innført fra 1.1.25. Dette vil avregnes to ganger i året; pr. 31.12 og pr 30.6.

Arbeider 2022-2023:
- Oppfølging av saken med omgjøring av gamle garasjer til bolig
- Oppgradering av bakgården med grøntarealer, beplantning og sykkelparkering
- Tidligere vaskerom i kjeller som nå brukes til sykkelparkering vil fremover også innredes slik at det kan brukes til sykkelmekking om sommeren og skismøring om vinteren

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.
Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 155 089,-

Lånenummer: 16369808226, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.06.2025: 7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 79
Saldo per 01.06.2025: 3 835 509
Andel av saldo: 187 228
Neste termin/avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.12.2044)
Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene.
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2025 utgjøre ca kr 372,00 per måned for denne boligen

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2023 viste et overskudd på kr 149.954, mens regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr -184.800. Det er budsjettert et overskudd på kr. 103.818 i 2025.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 89222051

Tomt

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en meget etterspurt beliggenhet på Majorstuen, like ved Stensparken. Området er et av Oslos mest populære nabolag med umiddelbar nærhet til alt av det byen har å tilby. Leiligheten ligger sentralt til i et veletablert område, bestående av pene og klassiske bygårder. Butikker, kaféer, restauranter, barer og nisjeforretninger innen gangavstand. Man finner blant annet populære Bogstadveien og Frognerparken en kort spasertur fra inngangsdøren. Ønsker man å la bilen stå, har man Majorstukrysset få minutter unna, som et knutepunkt for byens kollektivtilbud. Her finnes T-bane med overgang til alle linjer, samt hyppige buss- og trikkavganger i alle retninger. Flybussen går heller ikke langt unna.

For den handleglade er det snakk om få minutters gange til Oslos desidert mest populære handlegate i Bogstadveien. Hegdehaugsveien/Bogstadveien har den siste tiden gjennomgått en omfattende rehabilitering og området har lagt vekt på økt trafikksikkerhet, bedre universell utforming, bedre fremkommelighet og tilgjengelighet, økt beplantning og oppvarmede fortau m.m. Det er også kun en kort tur til Slottsparken og videre Karl Johans gate med sine utallige butikker, restauranter og caféer.

Av rekreasjonsmuligheter finner man fantastiske Frognerparken med storslåtte Vigelandsparken, Hundesletta og Frognerbadet. Her finner man turstier, dammer og grøntområder perfekt for turer, jogging og parkliv. Populære Stensparken, Biskebyparken, Uranienborgparken, Slottsparken og flere andre grøntområder ligger også innen gangavstand.

Området tilbyr samtidig et stort spekter av treningsmuligheter med bla. SATS ved Fagerborg, Colosseum Park og Bislett. Fine muligheter for løpe-/joggeturer i parker om sommer, så vel som vinter. Kort T-banetur til Sognsvann eller Holmenkollen med sitt uendelige vei- og løypenett. Praktisk og enkel forbindelse til byens skoler med bl.a. Høyskolen, Universitetet og BI.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1935. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger, datert 19.07.2019.
Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra garasje til én bolig, datert 16.09.2022.

Det foreligger tillatelse til tiltak for utvidelse av brannbalkonger mot bakgård for 3.-5. etasje datert 17.09.2019. Etter varsel fra plan & bygningsetaten om at søknaden henlegges etter at søknad om ferdigattest ikke er mottatt innen fristen,

har sameiet sendt inn søknad om ferdigattest 04.12.2024.
Plan- og bygningsetaten skriver i sitt svar til sameiet 24.02.2025 at de trenger flere opplysninger for å kunne behandle og fatte vedtak i saken. Behov for tilleggsdokumentasjon: Bekreftelse på at tilstrekkelig FDV-dokumentasjon er overlevert byggets eier. Tiltaket kan ikke tas i bruk før sameiet har fått tillatelse. Innsender på vegne av sameiet opplyser pr. 11.03.2025 at anmodning om ferdigattest for brannbalkongene fortsatt er under saksbehandling. PBE har stilt krav til dokumentasjon som styret må komme med.

Planløsningen fremstår i hovedsak lik den opprinnelige, men det kan se ut til at enkelte endringer er gjort. Dører fra bod til både soverom og spisestue er fjernet, boden har nå adkomst fra entré.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. 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. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansak:
Saksnr 202205283 - Holmboes gate 8 - Majorstuveien 5 B - Boliger - Detaljregulering

Plansaken omhandler omregulering av eiendommen for å legge til rette for rehabilitering og påbygg av eksisterende bygning. Formålet er å kunne etablere flere boenheter, samt øke byggets høyde innenfor rammen av områdets eksisterende karakter. Forslaget er oppdatert etter offentlig ettersyn, med justeringer knyttet til blant annet volum, uteoppholdsarealer og hensyn til naboer.

Pågående byggesaker:
Saksnummer 201913405 - Vibes gate 26 A - Utvidelse av brannbalkonger mot bakgård - Siste dok. 24.02.2025
Tillatelse ble gitt i 2019. Sameiet søkte om ferdigattest i desember 2024, men Plan- og bygningsetaten etterspør fortsatt tilleggsdokumentasjon, blant annet bekreftelse på at FDV-dokumentasjon er overlevert.

Saksnummer 202550291 - Industrigata 63 A - Riving av paviljong - Siste dok. 30.01.2025
Søknad mottatt 13. januar 2025. Tillatelse til riving er gitt.

Saksnummer 202551263 - Industrigata 60 C - Oppføring av balkong - Siste dok. 20.02.2025
Søknad mottatt 20. februar 2025. Det foreligger ingen ytterligere offentlig informasjon om status per nå.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter

i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

1934/910674-1/105 17.04.1934
BESTEMMELSE OM VEG
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 427

1934/910675-1/105 01.05.1934
BEST. OM ADKOMSTRETT
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 427

1934/910676-1/105 16.05.1934
BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 427

1934/910677-1/105 27.10.1934
BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 427

1934/910678-1/105 08.11.1934
BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 427

1940/303720-1/105 20.11.1940
BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 427

1990/74185-2/105 06.12.1990
PANTSETTELSESERKLÆRING
Beløp: NOK 15 000
Panthaver: SAMEIET
LØPENR: 1091622 Sikkerhet for fellesutgifter med prioritet etter 90 % av til enhver tid gjeldende lånetakst uten opptrinnsrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Seksjonering:
1990/74185-1/105 06.12.1990
SEKSJONERING
Opprettet seksjoner: SNR: 12
Formål: Bolig Sameiebrøk: 70/1526
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 23 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 383,-

Samlet skal selger betale kr. 134 573,- 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 12. juni 2025

Ansvarlig megler

Øyvind Næss, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 48248215

Megler

Irina Therese Bjørnhaug, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 97694938

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO

Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Vibes gate 26A

Vibes gate 26A

Nabolaget Majorstuen østre - vurdert av 215 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	8 min 0.6 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	12 min 1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	9 min 0.8 km
Heltberg Bislett	8 min
Akademiet videregående skole O... 450 elever	8 min 0.7 km

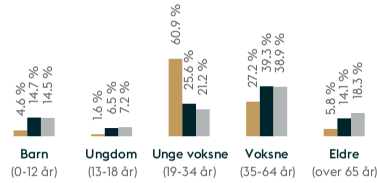
Offentlig transport

Bogstadveien Linje 11, 19	5 min 0.4 km
Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	5 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.2 km

Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5 ... 70 barn	3 min 0.3 km
Rosenborg barnehage (1-5 år) 44 barn	5 min 0.4 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Stensparken - balløkke	5 min
Dronning Astrids plass streetb...	5 min
SATS Fagerborg	3 min
The Work Out	6 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 80/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 78/100



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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sundhaugen, Martin	9578-5998-4-3090716	2025-05-30 13:18:20
Nilsen, Siri Vår Lorentzen	9578-5999-4-3738947	2025-05-30 13:27:36

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
30. mai 2025

Oppdragsnummer
8-0271/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vibes gate 26A, 0356 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Siri Vår Nilsen, Martin Sundhaugen

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 89222051
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier totalrenoverte bad i juli/august 2020. Arbeidet ble utført av Bygg og våtromsgruppen AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier totalrenoverte bad i juli/august 2020. Arbeidet ble utført av Bygg og våtromsgruppen AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier totalrenoverte bad i juli/august 2020. Arbeidet ble utført av Bygg og våtromsgruppen AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser om at det ble gjennomført totalrenovering av tak i 2019. Det omfattet nytt tak, nytt overlys og noe oppgradering av piper. Videre ble balkonger i 3., 4. og 5. etasje rehabilitert i 2020. Garasjer i tilknytning til sameiet, inngang fra grusbelagt bakgård, er blitt bygget om til leiligheter (ferdigstillelse noe ukjent, men trolig i 2023-24). Arbeid utført av Adamstuen Blikkenslageri (tak), Balkong- og fasadeentreprenøren (balkonger) og privat/ukjent (garasjer)

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har opplyst om at mindre lekkasje ned til kjeller ble fulgt opp i 2024-25, ved å legge "Aco drain"-kanal langs markterrassen i bakgården for å unngå innsig av vann fra den grusbelagte plassen.

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: Tidligere eier opplyser om at arbeid har blitt utført av faglært (Lærum VVS). Utskiftning til elkjele i 2016 og nye varmtvannsberedere. Hovedfordeling; elskap plassert i kjelleren ble oppgradert ifm. montering av elkjele. Sameiet skiftet også ut 1 defekt varmtvannsbereder med en ny i kjeller i 2024-25, og ifm. med dette ble el-anlegget frem til berederne utbedret av elektriker. Videre foreligger det samsvarserklæring fra BOVG Elektro om installasjoner utført på bad ifm. totalrenovering i 2020.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Tidligere eier opplyser om at Infratek utførte kontroll av el-anlegget i 2015.

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: Tidligere eier opplyser om at Veas Rør AS ble engasjert ifm. totalrenovering av bad i 2020. Arbeidet gjaldt omlegging av avløp i tak. Det foreligger sluttrapport på utført arbeid.

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Garasjer i kjeller i tilknytning til sameiet blitt bygget om til leiligheter (ferdigstillelse noe ukjent, men trolig i 2023-24). Sameiets styre kan oppdrive dokumentasjon ved forespørsel.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Noe mindre arbeid engasjert av sameiets styre ila. 2024-25. Det gjelder utskiftning av låskaser på utedører og installering av Unloc mobilnøkkel. I tillegg ble det montert individuelle trådløse regulatorer på hver boenhets radiatorer som et ledd i energieffektivisering, samt for en rettferdig fordeling av fyringskostnadene.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Tidligere eier opplyste også om at det var fyringforbud i peis i januar 2022, men at feilen ble rettet.

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: Sameiet har opplyst om at mindre lekkasje ned til kjeller ble fulgt opp i 2024-25, ved å legge "Aco drain"-kanal langs markterrassen i bakgården for å unngå innsig av vann fra den grusbelagte plassen.

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

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

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

Beskriv: Minimalt med helning i gulv.

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave og tilstandsrapport fra 2022 opplyser om et total bruksareal (BRA) på 67 m2, hvorav 64 m2 i primær- (P-ROM) og 3 m2 i sekundærareal (S-ROM).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0271/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Nilsen, Siri Vår Lorentzen	2025-05-30	Sundhaugen, Martin	2025-05-30

Identifikasjon: bankID Nilsen, Siri Vår Lorentzen

Identifikasjon: bankID Sundhaugen, Martin

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

Vibes gate 26A
0356 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Selveierleilighet
Byggeår: 1935
BRA: 69 m^2
BRA-i: 67 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	5	9	0	4

Supertakst

GNR: 214 BNR: 427 SNR: 12

Joakim Langbråten
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Vibes gate 26A
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 ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32261

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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2:
Karmer er værslitte utvendig
Innerdør soverom tar i karm/terskel og har behov for justering.
Løs terskel til badedør.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Merknad: Bruksmerker på entredør.

Beskrivelse:
Vinduer i stue er fra 1983.
Vindu i kjøkken og soverom fra 1984.
Innerdører med ukjent alder.

Anbefalte tiltak

Vinduer/balkongdør fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Justeringer/smøring anbefales.
Det anbefales å feste terskel til badedør.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

TG2:
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 17mm over hele rommet og ca. 9mm over 2 meter.
Hakk i gulv ved balkongdør.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 15mm over 2 meter.
Det registreres nedbøyning i parkettgulv ved peis i stue.
Det registreres stedvis knirk.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG2: Deler av skrog rundt oppvaskkum er ødelagt.

Beskrivelse
Eldre kjøkken med ukjent alder.
Eier opplyser om følgende:
Ny benkeplate, oppvaskkum og platetopp i 2021. Stekeovn i 2023 og kjøleskap i 2022.
Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunket.
1-stavs eikeparkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Innredning med glatte fronter. Heltre benkeplate (eiers opplysning). Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur som er svingbart og utrekkbart munnstykke. Stikk under overskap og vegg. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, oppvaskmaskin og platetopp. Frittstående kjøleskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning fungerer med registrert avvik.

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Avløpsrør

Oppsummering

TG2:
Avløpsanlegg i eksisterende bygg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak

Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

Vannledninger

Oppsummering

TG2:
Vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Vannledninger i benkeskap er ikke festet med rørklemmer.
Stoppekran til kjøkken har ikke fastmontert hendel etter dagens krav.

Beskrivelse:
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Fordelerskap er plassert i bad over vegghengt wc.
Stoppekran er plassert til kjøkken i benkeskap
Stoppekran er plassert til bad i fordelserskap og i servantskap.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette.
Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.
Det anbefales å feste vannledninger med rørklemmer for å forhindre rørbrudd.
Stoppekran med hendel bør etableres.

Vannbåren varme

Oppsummering

De radiatorer som ikke ble byttet:
TG2 er satt fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:
Eier opplyser ble det montert individuelle trådløse regulatorer på hver boenhets radiatorer som et ledd i energieffektivisering, samt for en rettferdig fordeling av fyringskostnadene.
Det registreres nyere radiatorer i stue og kjøkken. Resterende har ukjent alder.

Anbefalte tiltak

Radiatorer med røropplegg anbefales jevnlig tilsyn pga. alder.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

TG2:
Dør er plassert i våtsone. Avflassing av maling i nedkant av dørblad.
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg i dusjsone.

Beskrivelse:
Badet er renovert i 2020. Arbeidet ble utført av Bygg og våtromsgruppen AS.

Anbefalte tiltak overflater

Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

Oppsummering av ventilasjon

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Avvik registret:
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

Følgende arbeider har blitt utført:
2020: Ny el installasjon på ifb. med renovering av bad. Datert: 2020-08-17, uført av BOVG Elektro AS.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Varmesentral

Oppsummering

Utskiftning til elkjele i 2016 etter opplysning fra eier.
Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
Sameiet skiftet også ut 1 defekt varmtvannsbereder med en ny i kjeller i 2024-25, og ifm. med dette ble elanlegget frem til berederne utbedret av elektriker.

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
4.6.2025	**5.6.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Siri Vår Lorentzen Nilsen, Martin Sundhaugen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten** Telefon: **98846531**
Firma: **Fidens AS** Epost: **joakim@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Vibes gate 26A, 0356 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**214**	Bruksnr:	**427**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**12**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0304**		

Byggeår: **1935** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Selveierleilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong. Fasade er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med metallplater (ikke besiktiget). Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Malt overflater.	Nei

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	67	67	0	0	7
Kjellerbod	2	0	2	0	0
Totalt m²	**69**	**67**	**2**	**0**	**7**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	67	64	3	Entre/gang, bad, kjøkken, soverom, spisestue, stue.	Bod.
Totalt m²	**67**	**64**	**3**		

Kommentar til arealberegning

Eier opplyser at det er 1 loftsbod tilhørende leiligheten, men var ikke tilgjengelig for besiktigelse grunnet boden ikke var tømt. Loftsbod er derfor ikke målt opp. Merket 12.
Kjellerbod på ca. 2m² (medtatt som BRA-e). Merket 12.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong soverom

Type	Balkong
Nordvest-vendt balkong på ca. 7 m² med adkomst fra soverom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen ble utvidet via dokumentasjon fra planinnsyn i 2019/2020.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Balkongen ble utvidet via dokumentasjon fra planinnsyn i 2019/2020. Nordvest-vendt balkong på ca. 7 m² med adkomst fra soverom.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører av type fyllingsdører. Entredør har lyd - og brannklassefisering 35dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer i stue er fra 1983. Vindu i kjøkken og soverom fra 1984. Innerdører med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

TG2:
Karmer er værslitte utvendig
Innerdør soverom tar i karm/terskel og har behov for justering.
Løs terskel til badedør.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Merknad: Bruksmerker på entredør.

Beskrivelse:
Vinduer i stue er fra 1983.
Vindu i kjøkken og soverom fra 1984.
Innerdører med ukjent alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer/balkongdør fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Justeringer/smøring anbefales.
Det anbefales å feste terskel til badedør.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

TG2:
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 17mm over hele rommet og ca. 9mm over 2 meter.
Hakk i gulv ved balkongdør.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 15mm over 2 meter.
Det registreres nedbøyning i parkettgulv ved peis i stue.
Det registreres stedvis knirk.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Stue

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1

Eier opplyser om at det i 2021 ble utbedret en feil i forbindelse med ildsted. Dokumentasjon på rettingen ble ikke fremlagt.
TG1 settes på bakgrunn av info fra eier.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

TG2: Deler av skrog rundt oppvaskkum er ødelagt.

Beskrivelse
Eldre kjøkken med ukjent alder.
Eier opplyser om følgende:
Ny benkeplate, oppvaskkum og platetopp i 2021. Stekeovn i 2023 og kjøleskap i 2022.
Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunket.
1-stavs eikeparkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Innredning med glatte fronter. Heltre benkeplate (eiers opplysning). Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur som er svingbart og utrekkbart munnstykke. Stikk under overskap og vegg. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, oppvaskmaskin og platetopp. Frittstående kjøleskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning fungerer med registrert avvik.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyde måles til: Kjøkken: 2,63m Bad: 2,19m Gang: 2,62m	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i gang/entre.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Brannslukningsapparat er fra 2021.	

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**

TG2:
Avløpsanlegg i eksisterende bygg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	**TG-2**

TG2:
Vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Vannledninger i benkeskap er ikke festet med rørklemmer.
Stoppekran til kjøkken har ikke fastmontert hendel etter dagens krav.

Beskrivelse:
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Fordelerskap er plassert i bad over vegghengt wc.
Stoppekran er plassert til kjøkken i benkeskap
Stoppekran er plassert til bad i fordelserskap og i servantskap.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.
Det anbefales å feste vannledninger med rørklemmer for å forhindre rørbrudd.
Stoppekran med hendel bør etableres.

6.9 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i felles areal.
Kursoversikt på innside skapdør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Følgende arbeider har blitt utført:
2020: Ny el installasjon på ifb. med renovering av bad. Datert: 2020-08-17, utført av BOVG Elektro AS.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	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 av elektrisk **TG-IU**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Avvik registret:
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

Følgende arbeider har blitt utført:
2020: Ny el installasjon på ifb. med renovering av bad. Datert: 2020-08-17, utført av BOVG Elektro AS.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Eier opplyser ble det montert individuelle trådløse regulatorer på hver boenhets radiatorer som et ledd i energieffektivisering, samt for en rettferdig fordeling av fyringskostnadene.
Det registreres nyere radiatorer i stue og kjøkken. Resterende har ukjent alder.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

De radiatorer som ikke ble byttet:
TG2 er satt fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:
Eier opplyser ble det montert individuelle trådløse regulatorer på hver boenhets radiatorer som et ledd i energieffektivisering, samt for en rettferdig fordeling av fyringskostnadene.
Det registreres nyere radiatorer i stue og kjøkken. Resterende har ukjent alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Radiatorer med røropplegg anbefales jevnlig tilsyn pga. alder.

6.11 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral **TG-IU**

Utskiftning til elkjele i 2016 etter opplysning fra eier.
Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

6.12 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
Sameiet skiftet også ut 1 defekt varmtvannsbereder med en ny i kjeller i 2024-25, og ifm. med dette ble elanlegget frem til berederne utbedret av elektriker.

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm.

6.14 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Vikingbad. Speil på vegg og stikk. Finér benkeplate over vaskemaskin. Veggskap i glatt utførelse. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap og veggmontert wc.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er renovert i 2020. Arbeidet ble utført av Bygg og våtromsgruppen AS.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2

TG2:
Dør er plassert i våtsone. Avflassing av maling i nedkant av dørblad.
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg i dusjsone.

Beskrivelse:
Badet er renovert i 2020. Arbeidet ble utført av Bygg og våtromsgruppen AS.

Anbefalte tiltak overflater

Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på membran og sluk er fra 2020.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Mindre kosmetiske skader på servantskap etter skruehull.
Det er fremlagt av dokumentasjon på at vegghengt wc har TECE system (innebygd pose) for lekkasje.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

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

Anbefalte tiltak ventilasjon
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt dokumentasjon av utførende håndverker som foresto arbeidene på våtrommet.	

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

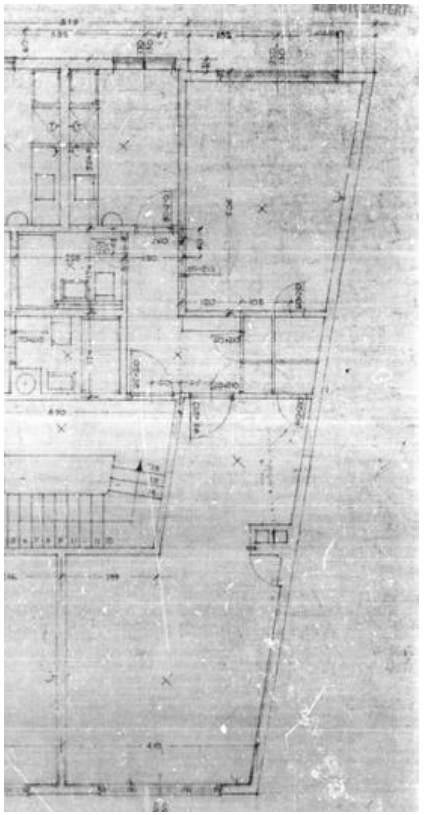
6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

3. etasje



Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding
Eierskiftemelding skal sendes til Usbl på e-posten eierskifte@usbl.no og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, adresse, tlf. og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnr.)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for aksept av bud, avtalt pris og overtagelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.570,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.357,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 01.06.25 Side 1 av 2

Vibes Gate 26 A Sameie	**Vår ref.:** 630/12	**Fødselsdato eier:**	12.08.1994
VIBES GATE 26 A	**Type:** Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	09.04.1995
0356 OSLO	**Eiere:** Martin Sundhaugen, Siri Vår Lorentzen Nilsen		
Organisasjonsnr: 975 680 215	**Seksjonsnr:** 12		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 499**

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 308
	Avdrag felleslån	368
	Renter felleslån	1 089
	Fjernvarme Akonto	1 426
Tilleggsytelser:	Kabel-TV/internett	308

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	187 228	Gjeld siste årsoppg.:	155 089
Klient ajourf. lån:	3 835 509	Klient gj. s. årsoppg.:	3 177 120

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16369808226, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 01.06.2025: 7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 79

Saldo per 01.06.2025: 3 835 509

Andel av saldo: 187 228

Neste termin/avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.12.2044)

Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene.

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2025 utgjøre ca kr 372,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Bjørn Vestgård
Adresse:	Professor Dahls gate 20
Postnr/-sted:	0353 OSLO
Telefon:	Mob.: 91612725
E-post:	sameietvibesgate26a@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 01.06.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	155 089	Andre inntekter:	962
Annen formue:	4 134	Utgifter:	11 444		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	12	Partialobligasjonsnr:	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 01.06.25 Side 2 av 2

Vibes Gate 26 A Sameie	**Vår ref.:** 630/12	**Fødselsdato eier:**	12.08.1994
VIBES GATE 26 A	**Type:** Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	09.04.1995
0356 OSLO	**Eiere:** Martin Sundhaugen, Siri Vår Lorentzen Nilsen		
Organisasjonsnr: 975 680 215			

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 214/427 - seksjon:12

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	501.9

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	89222051

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0304

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Oljefyring
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

På ordinært sameiermøte 29.3.2017 ble det vedtatt at de som bor i 2. etg. kan iverksette bygging av balkong. Finansiering gjøres av den enkelte seksjonseier. Det er tenkt at det også skal være mulig for de i 1. etg. å få balkong. På ekstraordinært sameiermøte 24.4.2017 ble det vedtatt at også 1. etg kan få balkong, på samme vilkår som 2. etg.

Techem: Meld eierskifte ved å sende overtagelsesprotokoll/eierskifteskjema til kundeservice@techem.no

Fra 01.11.24 er det innstallert måler for radiatorene i hver leilighet gjennom Techem. Akonto blir innført fra 1.1.25. Dette vil avregnes to ganger i året; pr. 31.12 og pr 30.6.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET VIBES GATE 26A

(Fastsatt i sameiermøte 27.06.05)
(Endret på sameiermøte 29.03.2017)
(Endret på årsmøte 03.05.2018)

§ 1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er *SAMEIET VIBES GATE 26A*.
Sameiet består av 22 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon i henhold til oppdelings-begjæring tinglyst den 6. desember 1990.

Sameiet har som formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr. 214, bnr. 427 i Oslo kommune, og med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet / råderett

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse basert på seksjonenes areal.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som etter oppdelingen ikke omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig råderett over seksjonen[1]

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon og herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer.
Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet for eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem.

[1] Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir *saklig grunn* til det. *En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder.*

Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret.

Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseier eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer.
Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2 Husdyrhold.[2]
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

2.3.3 Særskilt benyttelse av bruksenheter.
Det kan ikke drives barnehagelignende virksomhet, massasjevirksomhet eller tilsvarende som består i kroppspleie, uten at årsmøtet samtykker.

2.3.4 Midlertidig bruksrett til fellesareal.
Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre seksjonseiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes.

Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil årsmøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

2.3.5 Ved salg og fremleie skal styret skriftlig underrettes. Dersom seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, og vedtak fra årsmøtet og styret. Ved skifte av beboer i leilighet har sameiet rett til og belaste kr. 1000,- for dekning av utgifter og administrasjon, samt dekning av ekstra slitasje.

2.3.6 Bot på kr 1500 blir fakturert seksjonseier ved forsøpling som blir oppdaget av styret

§ 3 Vedlikehold

3.1 Bruksenhetene
Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, slikt som inventar, utstyr, apparater, vegg-, himlingsplater, tak- og gulvbelegg, sluk, vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker og annet, samt glassruter, innvendige dører og inngangsdør med karm.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i bruksenheten eller er lett tilgjengelig fra denne, ikke bygget inn i etasjeskiller og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.

Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseier, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseier er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

[2] Det kan vedtektsfestes forbud mot husdyrhold, men bruker av seksjon kan likevel holde husdyr dersom *gode grunner* taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også rense sluk, gulvbelegg, dører ut til balkong, innsiden av balkonger og terrasser samt andre arealer sameieren har enerett til å bruke.
Vedlikeholdsutgifter knyttet til de separate balkongene mot bakgården skal fordeles over seksjonene som har separat balkong mot bakgården.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren har plikt til å utføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet).

Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.
Dette omfatter ikke arealer som er underlagt én eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

§ 4 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall fondsavsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak i eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Hvis en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye felleskostnader, kan styret vedta at vedkommende skal bære en større del av kostnaden enn det sameiebrøken tilsier.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående, hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 5 Lovbestemt panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseier, som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet tilsvarer folketrygdens grunnbeløp, *2G*, på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 6 Årsmøtet

6.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har én stemme.[3]

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede i årsmøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon har rett til å være tilstede i årsmøte og til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan tilbakekalles når som helst.

Seksjonseier har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møteleder og 2 av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

6.2 ***Innkalling til* årsmøte**
Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Innkallingen til ordinært så vel som ekstraordinært årsmøte kan skje ved skriftlig varsel per mail, til seksjonseiere med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar at styret til enhver tid har riktig mailadresse til seksjonseier. Ekstraordinært årsmøte kan likevel hvis nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager.

I ekstraordinært årsmøte skal vedtak fattes bare i saker som er nevnt i innkallingen.

Forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kan behandles kun hvis hovedinnholdet står i innkallingen.

Senest én uke før ordinært årsmøte skal styrets regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentet skal også være tilgjengelig på årsmøtet.

Blir det ikke innkalt til et årsmøte som skal avholdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet, kan én seksjonseier, ett styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest innkaller til årsmøte og for seksjonseiernes felles kostnad.

[3] I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:
- Konstituering.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

6.4.1 Årsmøtet ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

6.4.2 Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har én stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

6.4.3 Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene for vedtak om **:**

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
e) Samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall.
f) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

6.4.4 Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

6.4.5 Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som fattes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og 2 seksjonseiere som utpekes av årsmøtet blant de tilstedeværende.

Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseiere.

§ 7 Styret

7.1 Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.[4] Styremedlem behøver ikke være seksjonseier, men må være myndig. Styreleder velges særskilt.

Styremedlemmer og varamedlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Styremedlemmer tjenestegjør 2 år av gangen om ikke annet er vedtektsfestet.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i på årsmøte.

Styret kan fatte vedtak og igangsette ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfellet skal besluttes i årsmøte.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfellet.

I fellesanliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift.

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner dets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte det er behov. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan fatte vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak fattes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

De som stemmer for et vedtak, må utgjøre mer enn én tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styreleder. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 8 Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 9 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv., skal skje etter en samlet plan vedtatt i årsmøte.

Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseiere selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

[4] Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og at sameiermøtet også kan velge varamedlemmer til styret.

Tilbygg og/eller påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes § 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må *ikke* igangsettes før samtykke er gitt.

Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse.

Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret *før* byggemelding kan sendes.

Årsmøtet kan sette vilkår for å gi tillatelse til bygningsmessige endringer i seksjon eller på fellesareal seksjonseieren har enerett til å benytte, som for eksempel balkonger, terrasser og boder.

Slike vilkår er at seksjonseieren påtar seg ansvaret for alt fremtidig vedlikehold og utbedringer av eventuelle skader som følger av endringen.

§ 10 Seksjonseiers erstatningsansvar

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes.

Ved skade som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. *Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet.*

Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonslovens § 25 og vedtektenes § 5 anvendes.

§ 11 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 12 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. eierseksjonsloven § 27.

§ 13 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonslovens § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14 Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

§ 15 Revisjon og regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr. 35.)

§ 16 Vedtektsendring

Vedtektsendringer kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 17 Forholdet til lov om eierseksjoner

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



INNKALLING 2025

Vibes Gate 26 A Sameie

Tirsdag 13.05.2025 kl. 10:00
Digitalt via bonabo (Min Side)

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

usbl

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Vibes Gate 26 A Sameie

Tid og sted: Tirsdag 13.05.2025 kl. 10:00 - til mandag 19.05.2025 kl. 10:00 - Digitalt via bonabo (Min Side)

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

(fjernes ved fysisk årsmøte)

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før tirsdag 13.05.2025 kl. 10:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Det foreslås honorar til fordeling på den ordinære styremedlemmer på tilsammen kr. 40.000,-.

Styreleder mottar honorar iht. tidligere vedtatt avtale.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret til fordeling på den ordinære styremedlemmer på tilsammen kr. 40.000,-. godkjennes.

Styreleder mottar honorar iht. tidligere vedtatt avtale.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Bjørn Vestgård (2024-2026)
Styremedlem, Donal Cassidy (2024-2026)
Styremedlem, Niklas Odd Erik Hansen (2023-2025)
Varamedlem, Anne Elisabeth Olsen (2024-2026)

5.1 Valg av medlemmer til styret

Niklas Hansen stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Niklas Hansen velges som styremedlem for 2 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**297 623**	**140 725**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-184 800	149 954
Tilbakeføring av avskrivning	6 943	6 943
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-73 721	0
B. Endring arbeidskapital	**-251 577**	**156 897**
C. Arbeidskapital	**46 045**	**297 623**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	143 902	409 895
Kortsiktiggjeld	-97 857	-112 273
C Arbeidskapital	**46 045**	**297 623**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 564 470	1 424 132	1 565 071	1 578 137
Sum leieinntekt		**1 564 470**	**1 424 132**	**1 565 071**	**1 578 137**
Sum inntekt		**1 564 470**	**1 424 132**	**1 565 071**	**1 578 137**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	13 563	12 321	13 000	16 000
Styrehonorar	2	96 192	87 383	91 000	110 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	6 943	6 943	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		303 551	359 984	330 000	250 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	73 079	65 659	72 000	106 500
Kommunale avgifter/renovasjon		254 190	211 558	245 500	277 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	1 519	20 530	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	366 363	25 134	200 000	180 000
Revisjonshonorar		5 394	5 151	5 000	5 500
Forretningsførerhonorar		69 778	65 319	69 000	72 000
Andre honorar	7	135 363	12 202	1 000	5 000
TV/bredbånd		93 123	88 104	88 000	90 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	2 811	0	0
Kontingenter og gaver		2 296	1 982	2 000	2 500
Forsikringer		107 555	114 048	120 000	123 000
Andre kostnader	8	6 268	2 756	3 000	7 000
Sum kostnad		**1 535 177**	**1 081 885**	**1 239 500**	**1 244 500**
Driftsresultat		**29 293**	**342 247**	**325 571**	**333 637**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		20 976	13 422	0	0
Rentekostnad		235 069	205 715	230 468	229 819
Netto finansposter		**214 093**	**192 293**	**230 468**	**229 819**
Årsresultat		**-184 800**	**149 954**	**95 103**	**103 818**
Overført sameiekapital		-184 800	149 954	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-184 800**	**149 954**	**0**	**0**

Balanse 2024 Vibes Gate 26 A Sameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	3	42 819	49 762
Sum anleggsmidler		**42 819**	**49 762**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 075	11 600
Andre kortsiktige fordringer		12 495	61
Forskuddsbetalte kostnader		40 605	35 755
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		84 727	362 479
Sum omløpsmidler		**143 902**	**409 895**
SUM EIENDELER		**186 721**	**459 657**

Balanse 2024 Vibes Gate 26 A Sameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 088 257	-2 903 457
Sum opptjent egenkapital		**-3 088 257**	**-2 903 457**
Sum egenkapital	9	**-3 088 257**	**-2 903 457**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	3 177 121	3 250 842
Sum langsiktig gjeld		**3 177 121**	**3 250 842**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		69	0
Leverandørgjeld		61 004	49 033
Skyldig off. myndigheter		4 533	3 645
Påløpne renter		1 267	1 273
Annen kortsiktig gjeld		30 983	58 321
Sum kortsiktig gjeld		**97 857**	**112 273**
Sum gjeld		**3 274 978**	**3 363 115**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**186 721**	**459 657**

Sted:_____ Dato:_____

Bjørn Vestgård Styreleder	Niklas Odd Erik Hansen Styremedlem	Donal Cassidy Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Noter årsregnskap 2024 Vibes Gate 26 A Sameie

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 174 864	1 123 296
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	81 312	81 312
3650 Innkrevde felleskostn. renter	233 649	203 285
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	74 645	16 239
Sum	**1 564 470**	**1 424 132**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	13 563	12 321
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	96 192	87 383
Sum	**109 755**	**99 704**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift, antall årsverk 0.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Miljøskap
Anskaffelseskost pr.01.01 :	69 435
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	69 435
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	26 617
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	42 819
Årets avskrivninger :	6 943
Anskaffelsesår :	2021
Antatt levetid i år :	10

Sameiet består av 23 boligseksjoner.
Eiendommen er oppført på gårdsnummer 214 og bruksnummer 427 i Oslo kommune. Eiertomt på 501,9 m2.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA, polisenr. 89222051.

630 Vibes Gate 26 A Sameie Org. nr. 975680215

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	20 115	14 730
6360 Annet renhold	7 598	4 960
6361 Fast renhold	18 574	16 200
6362 Skadedyrutryddelse	11 471	10 336
6364 Matteleie	2 770	3 330
6392 Containerleie/tømming	12 551	9 144
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	6 958
Sum	**73 079**	**65 659**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	1 519	999
6540 Inventar	0	18 613
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	170
6552 Driftsmateriell	0	748
Sum	**1 519**	**20 530**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	215 564	0
6602 Vedlikehold VVS	45 216	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	18 505
6610 Andre vaktmestertjenester	1 828	6 629
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	41 671	0
6648 Vedlikehold dører og porter	62 084	0
Sum	**366 363**	**25 134**

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	69 230	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 869	1 839
6730 Teknisk honorar	51 296	10 213
6790 Andre Fremmede Tjenester	10 969	150
Sum	**135 363**	**12 202**

Noter årsregnskap 2024 Vibes Gate 26 A Sameie

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7719 Møter, div. styret	1 614	833
7770 Betalingskostnader	1 042	1 038
7773 Omkostninger innkreving	2 114	279
7790 Andre kostnader	1 500	601
7792 Ørediferanse	-2	6
Sum	**6 268**	**2 756**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-2 903 457	-184 800	-3 088 257
Sum opptjent egenkapital	**-2 903 457**	**-184 800**	**-3 088 257**
Sum egenkapital	**-2 903 457**	**-184 800**	**-3 088 257**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	**98207705799**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	7.30 %
Beregnet innfridd:	30.03.2044
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000
Lånesaldo 01.01:	3 250 842
Avdrag i perioden:	73 721
Lånesaldo 31.12:	**3 177 121**
Saldo 5 år frem i tid:	2 719 459

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207705799	17	155 090	2 636 530
	2	144 012	288 024
	3	79 760	239 280
	1	13 293	13 293

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Vibes Gate 26 A Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vibes Gate 26 A Sameie

Styreleder	Bjørn Vestgård (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Donal Cassidy (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Niklas Odd Erik Hansen (sign.)	15.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Vibes Gate 26 A

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Vibes Gate 26 A som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: T16QJ-2ONJE-5 1X4P-RQT69-4T4ZM-VFMV8

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: T16QJ-2ONJE-5 1X4P-RQT69-4T4ZM-VFMV8

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-04-23 12:42:58 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: T16Q1-2ONJE-5 IXHP-RQT69-4T4ZM-VFMV8

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Vibes Gate 26 A Sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Bjørn Vestgård
Styremedlem, Donal Cassidy
Styremedlem, Niklas Odd Erik Hansen
Varamedlem, Anne Elisabeth Olsen

Styret i Vibes Gate 26 A Sameie består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Vibes Gate 26 A Sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Vibes Gate 26 A Sameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 975680215

Vibes Gate 26 A Sameie består av 23 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Vibes Gate 26 A Sameie er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 89222051. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Vibes Gate 26 A Sameie har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styrets arbeid
Styret har ila styreperioden fra ordinært årsmøte i April 2024 frem til utsending av denne innkalling bl.a. utført følgende arbeider:

Den daglige oppfølgingen av sameiets drift og økonomi, herunder besvarelse av henvendelser fra seksjonseierne, leverandører og andre interessenter.

Budsjettarbeid og fastsettelse av budsjett for 2025.

Port i innkjøring til bakgården. Forslag fra Donal Cassidy til årsmøtet i fjor om å montere port i innkjøring til bakgården ble vedtatt av årsmøtet. Dette både for å øke sikkerheten i bakgården samt unngå forsøpling og besøk av uvedkommende i sameiets bakgård. Det har tatt tid å få tak i en leverandør som kan produsere opp en spesialbestilt og tilpasset port til bakgården. Porten ble imidlertid bestilt opp for en tid tilbake, og vi avventer nå mottak og montering av port. Vi vet ikk pt. Hvilken dato porten kommer.

Utskifting av vinduer ut mot Vibes gate. Forslag fra Bendik Aarbu til årsmøtet i fjor om å sette i gang en anbudsprosess for utskifting av vinduer ut mot Vibes gate ble vedtatt av årsmøtet. Prosessen med å innhente anbud fra leverandører til slike store arbeider tar tid, men styret er i dialog med flere leverandører som har vært og sett på gården. Vi avventer i skrivende stund på tilbakemelding fra leverandørene med forslag til leveranse og priser. Vi vil komme tilbake til dette i et senere ekstraordinært årsmøte.

Fulgt opp mindre lekkasje ned til kjeller. Lagt "Aco drain" kanal langs markterrassen i bakgården for å unngå innsig av vann fra den grusbelagte plassen.

Sagt opp tidligere vaktmesteravtale og inngått ny vaktmesteravtale med Komplett Drift AS.

Ferdigstilt arbeider med oppgradering av bakgård, bl.a. med et nytt lag grus på plassen.

Skiftet ut 1 defekt varmtvannsbereder med en ny i kjeller. Sameiet har 3 store felles varmtvannsberedere i kjelleren. 1 av disse ble oppdaget å være defekt, og måtte derfor skiftes ut. Ifm. arbeidene ble det også oppdaget at el-anlegget frem til berederne ikke var av forskriftsmessig kapasitet. Dette ble utbedret av elektriker.

Skiftet låskasser som var slitte på utedører og montert Unloc mobilnøkkel på begge inngangsdører.

Lekkasje fra glasstak i B-oppgangen. Det ble oppdaget en mindre lekkasje fra glasstaket i B-oppgangen. Dette skyldes bl.a. En defekt pakning rundt vinduet som kan åpnes i glasstaket. Både vindu og pakning måtte skiftes for å få det tett.

Montering av individuelle regulatorer på radiatorene som et ledd i energieffektivisering, samt for en rettferdig fordeling av fyringskostnadene. Det er også stipulert fra leverandøren at bare bevisstheten om at fyring belastes iht. forbruk vil redusere det totale energiforbruket i gården. Trådløse regulatorer ble montert på radiatorene. Disse sender signal til en sentral som beregner hver enkelt radiator sin andel av forbruket. Andel fyring belastes normalt à konto over felleskostnadene ila. året i forhold til byggets fordelingsnøkkel. Det skal deretter avregnes 2 ganger pr.år. I forhold til faktisk forbruk pr. leilighet. Slik at de som har brukt mye fyring får en ekstra regning, mens de som har brukt mindre får igjen penger. Dette er helt nytt også for styret, så vi avventer spent på hvordan første avregning av dette blir.

Oppfølging av til tider dårlig søppelhåndtering i bakgården. Det er dessverre slik at enkelte tidvis setter fra seg papp, søppel og flytterester i bakgården (utenfor søppelcontainerne). Dette må bestilles fjernet til en ekstra kostnad for sameiet. Vi henstiller derfor alle til å kun bruke containerne, og selv besørge større søppel fjernet på egen hånd.

Byttet bank fra Handelsbanken til DnB på sameiets lån da sistnevnte bank ga oss noe bedre rentebetingelser.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 13.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Vibes Gate 26 A Sameie tirsdag 13.05.2025 kl. 10:00 - Digitalt via bonabo (Min Side).

Usbl representert ved Ane Bergseth var møteleder for det digitale møte.
Antall seksjoner som har avgitt stemme: 7

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Bjørn Vestgård

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Det foreslås honorar til fordeling på den ordinære styremedlemmer på tilsammen kr. 40.000,-.

Styreleder mottar honorar iht. tidligere vedtatt avtale.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 110 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Niklas Hansen stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Niklas Hansen for 2 år.

Protokoll for Vibes Gate 26 A Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Ane Bergseth (sign.)	21.05.2025
Protokollvitne	Bjørn Vestgård (sign.)	21.05.2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
VIBES GATE 26A

Dato: 30.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513195
1464

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 427

Vi viser til bestilling av 20250530 for VIBES GATE 26A.

GNR. 214 BNR. 427

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.12.1878.

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

502 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

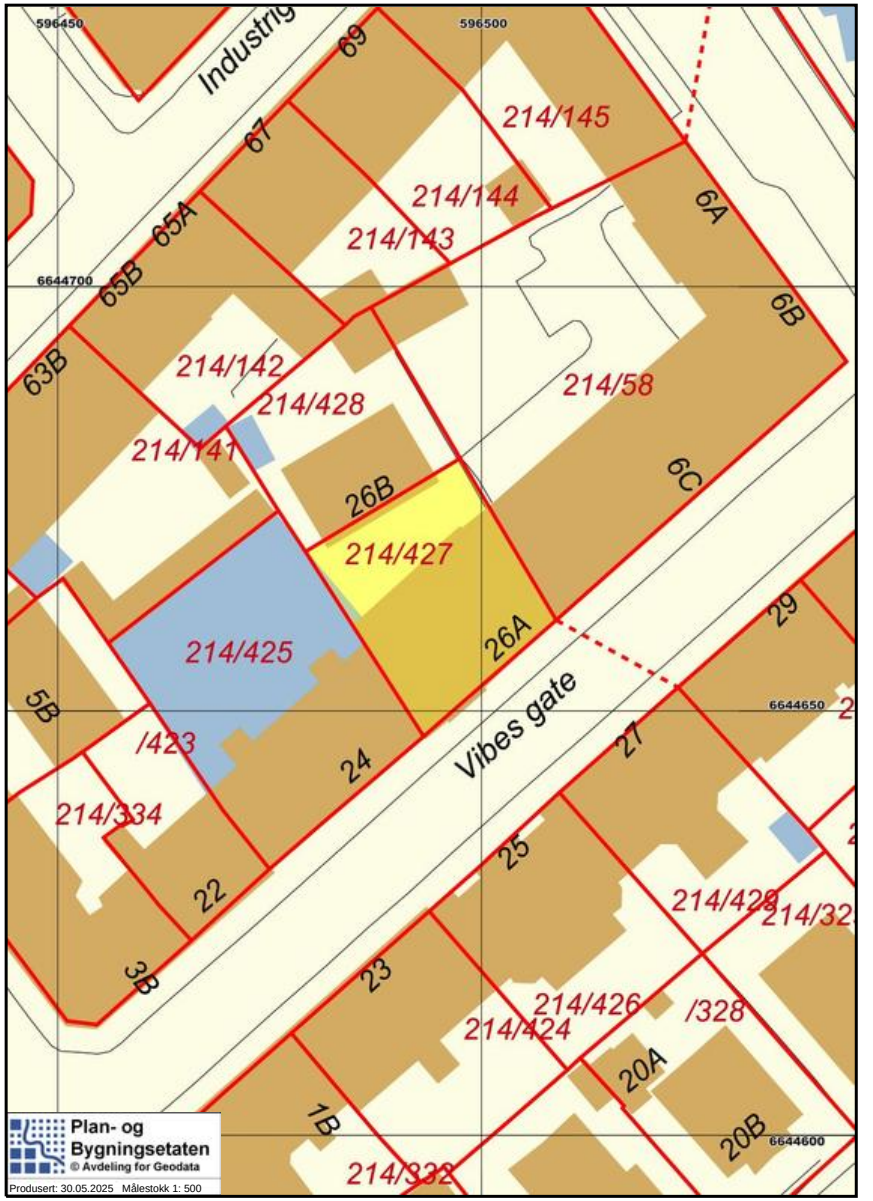
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



Oslo

S-2255

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

Gjeldende del av bestemmelsen er opphevet av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).
Gjeldende del av bestemmelsen er opphevet av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

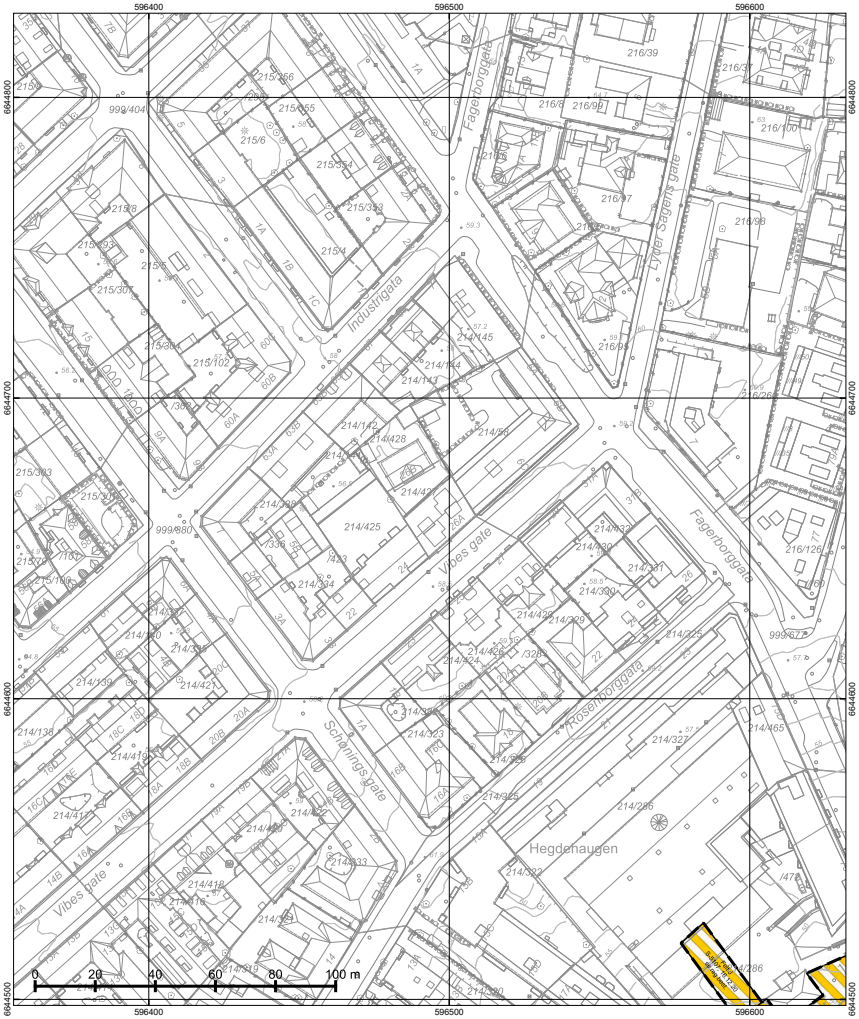
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

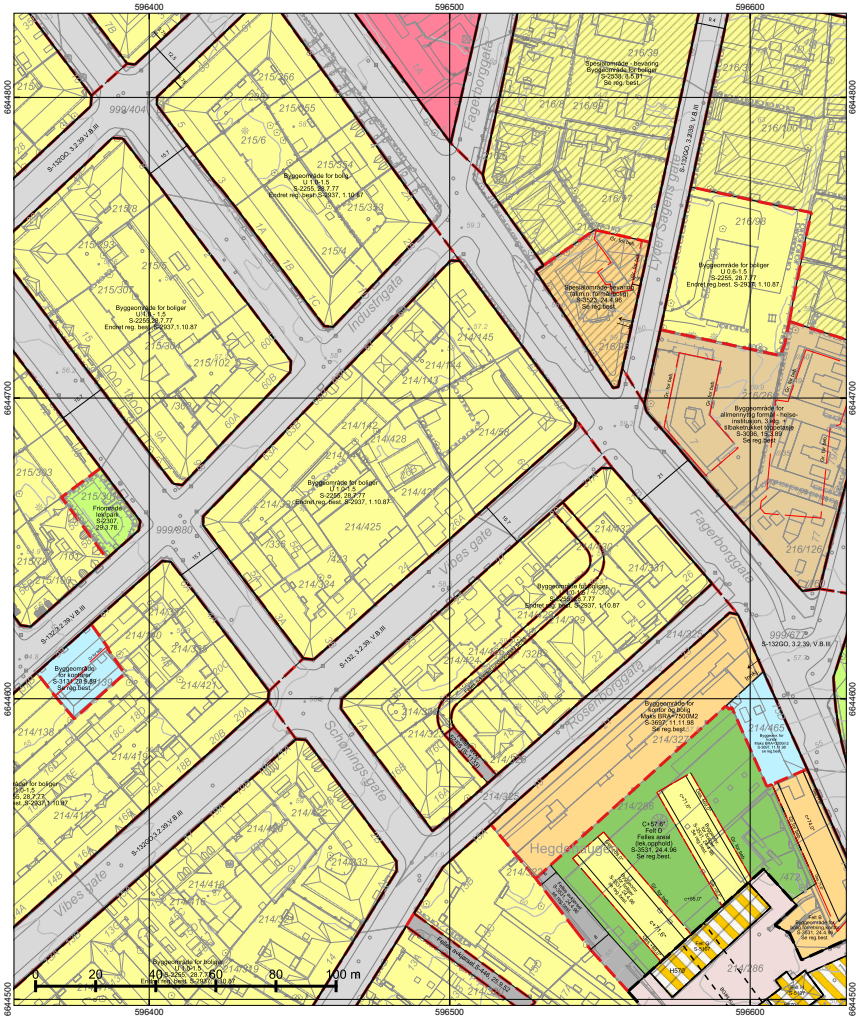
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 143826/ 86513195
Deres ref.: 200754
Adresse: VIBES GATE 26A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/427

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 143826/ 86513195
Deres ref.: 200754
Adresse: VIBES GATE 26A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/427

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)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 143 - Kontor/bolig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2014 - Gatetun

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

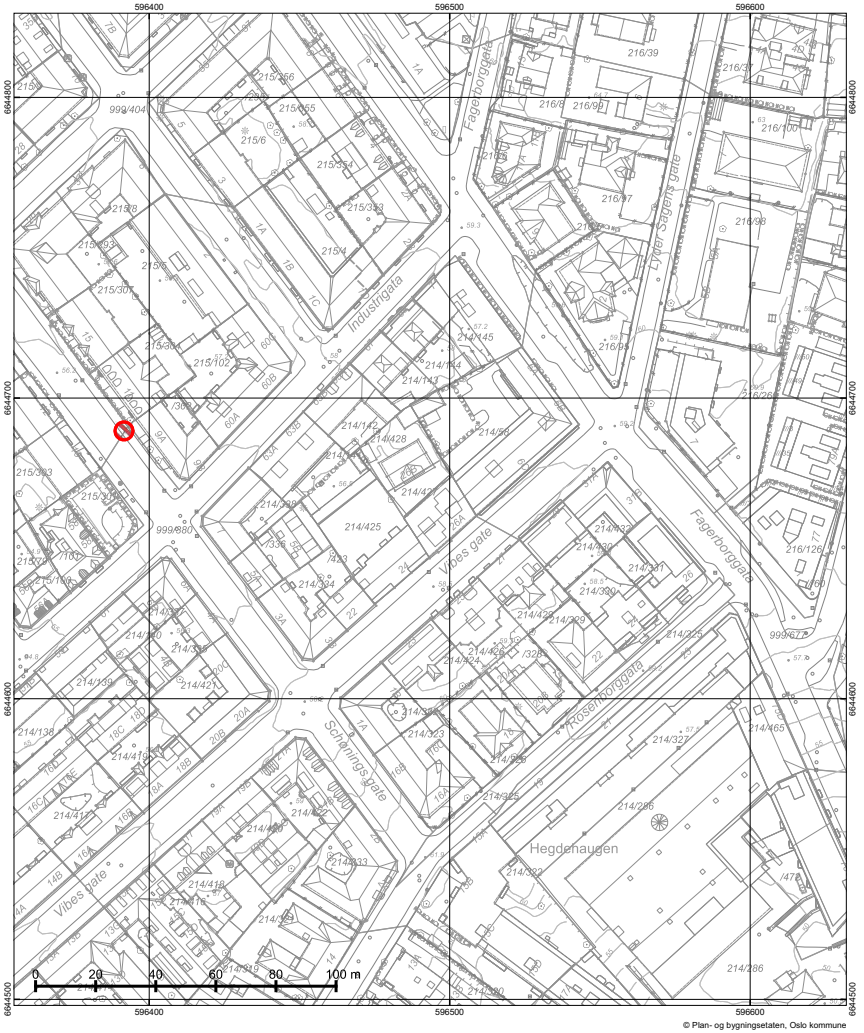
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

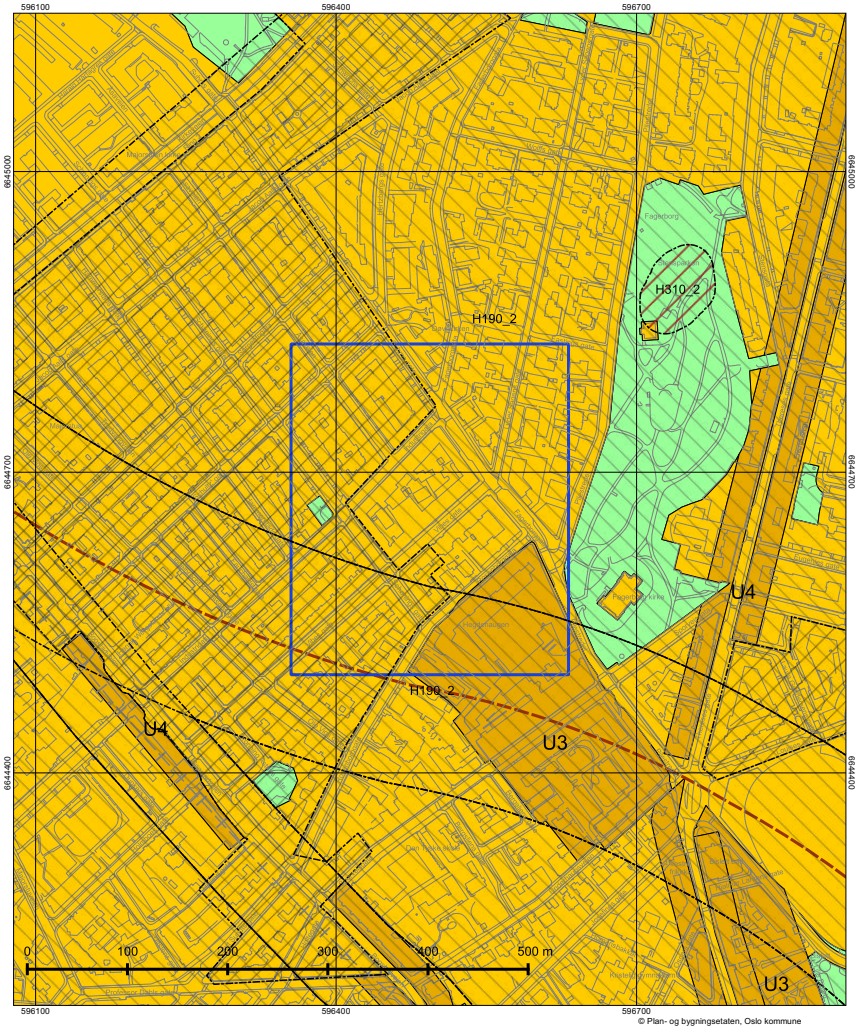
Dato: 30.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143826/ 86513195
Deres ref.: 200754
Adresse: VIBES GATE 26A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/427

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.



Oslo

Dato: 30.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143826/86513195
Deres ref.: 200754

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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
VIBES GATE 26A

Dato: 30.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513195
1464

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 427

Vi viser til bestilling av 20250530 for VIBES GATE 26A.

GNR. 214 BNR. 427

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.12.1878.

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

502 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

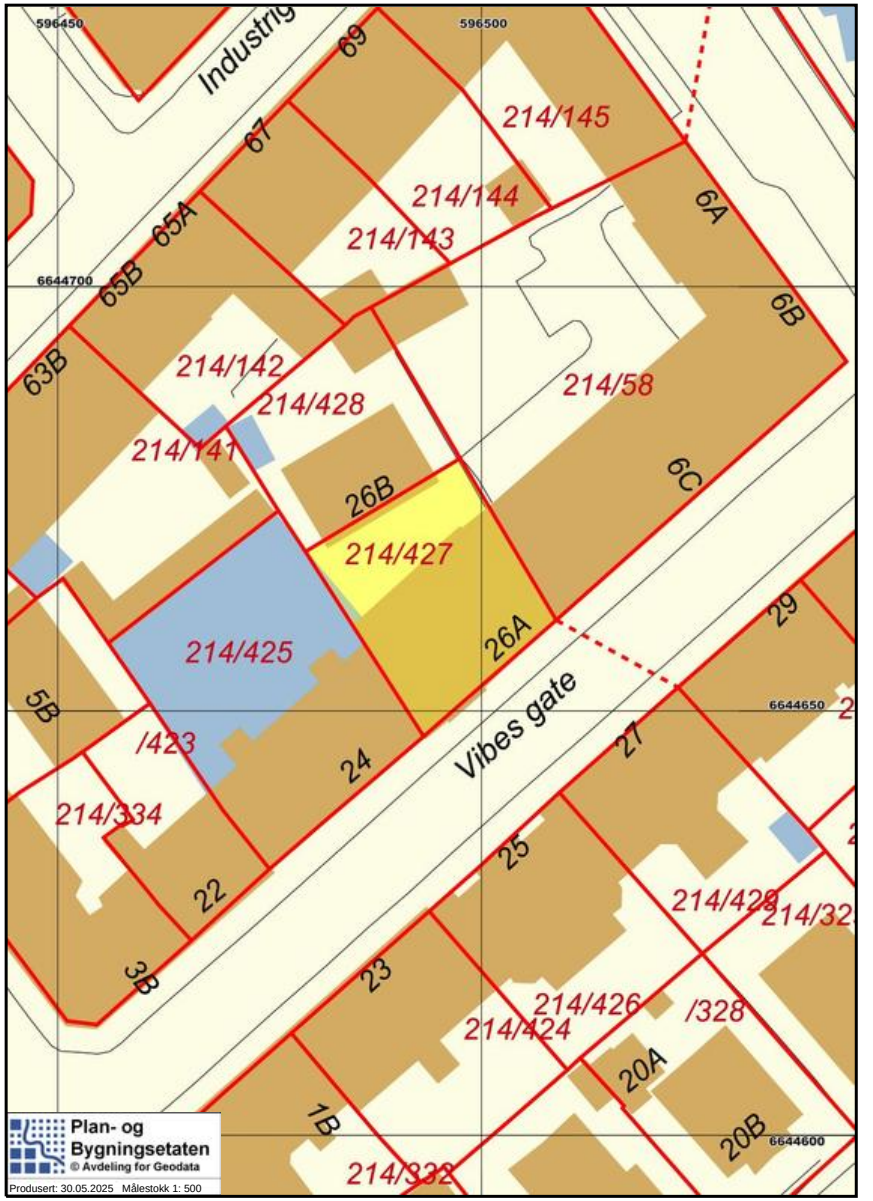
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

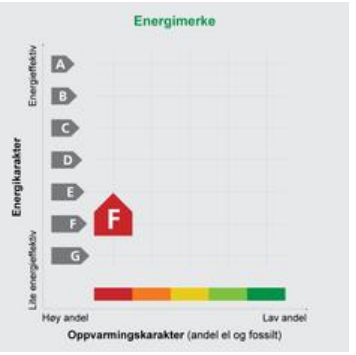
Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Vibes gate 26 A
Postnr	0356
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	214
Bnr.	427
Seksjonsnr.	12
Festenr.	
Bygn. nr.	80519699
Bolignr.	H0304
Merkenr.	A2022-1372797
Dato	21.03.2022



Innmeldt av	Morten Kjølhamar

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning**
- **Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1934
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektrisk kjel Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vibes gate 26 A
Postnr/Sted: 0356 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0304
Dato: 21.03.2022 19:19:25
Energimerkenummer: A2022-1372797
Ansvarlig for energiattesten: Morten Kjølhamar
Energimerking er utført av: Morten Kjølhamar

Gnr: 214
Bnr: 427
Seksjonsnr: 12
Festenr:
Bygnnr: 80519699

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 10: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 11: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 12: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 13: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 14: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

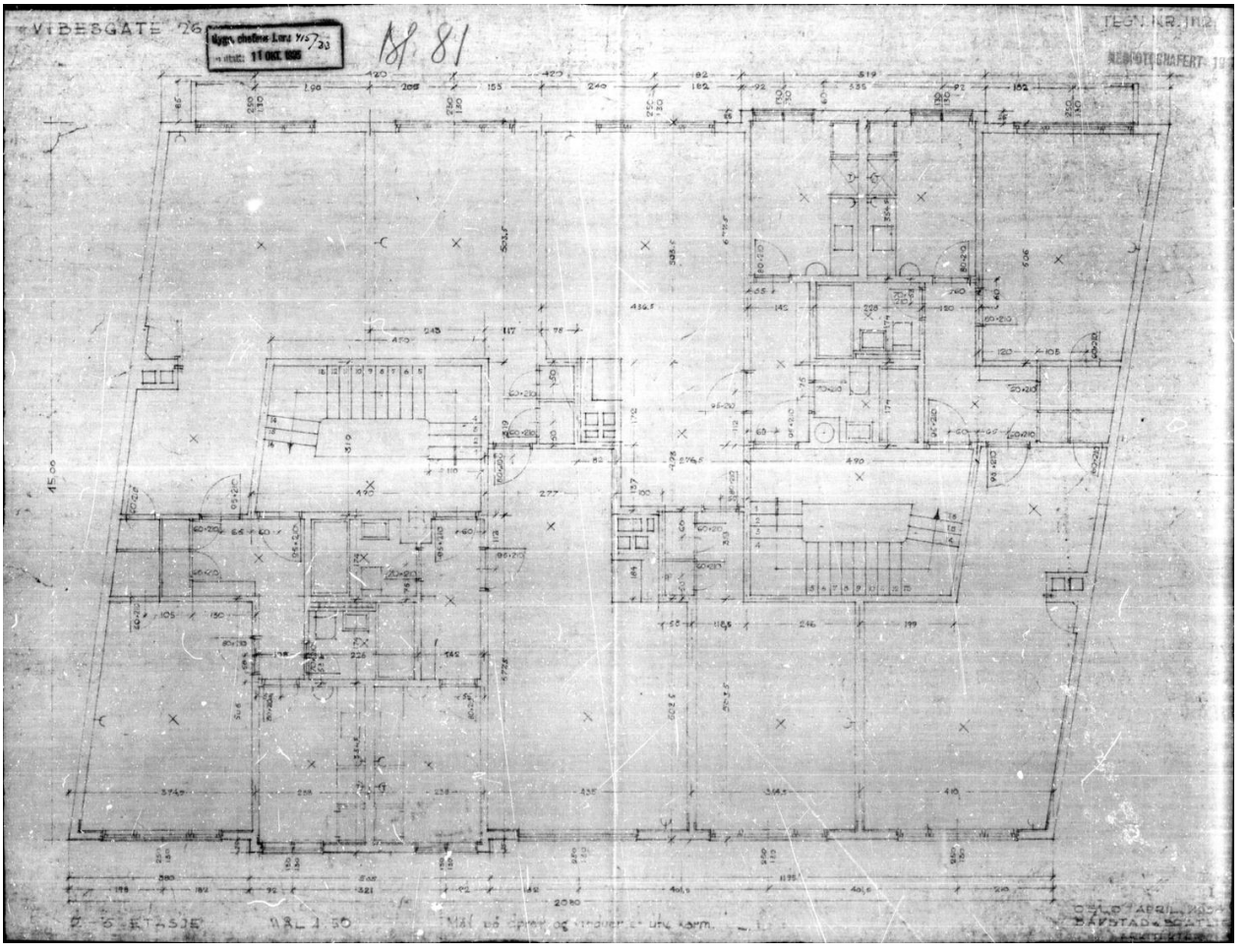
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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


VIBESGATE 26
18.81
TEGN. NR. 112
1:50

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ØSTLANDSKE BALKONG &
FASADEENTREPRENØR AS
Ingiers vei 3A
1167 OSLO

Dato: 17.09.2019

Deres ref.: Vår ref.: 201913405-6 Saksbeh.: Hanne Åmdal Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	VIBES GATE 26A	Eiendom:	214/427/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET VIBES GATE 26 A	Adresse:	Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO
Søker:	ØSTLANDSKE BALKONG & FASADEENTREPRENØR AS	Adresse:	Ingiers vei 3A, 1167 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Tillatelse til tiltak
Vibes gate 26 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om *utvidelse av brannbalkonger* mottatt 23.08.2019.

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden
Søknaden omfatter utvidelse av brannbalkonger mot bakgården i Vibes Gata 26 A i bydel Frogner. Balkongene utvides fra dybden 0,86 m til 1,20 meter i 3.etasje, 4.etasje og 5.etasje.

Bygården er bygget i funksjonalistisk stil.

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

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

Ansvarlig søkers redegjørelse
Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetatens vurdering
For funksjonalistiske bygg er det viktig å bevare fasadenes horisontale uttrykk. På aktuell fasade kommer dette til uttrykk ved de eksisterende brannbalkongene i 3.etasje, 4.etasje og 5.etasje og fasadens brede vinduer. Omsøkt tiltak bryter noe med denne stilen, da de nye balkongene er adskilte og dypere enn de eksisterende balkongene. Allikevel mener vi at tiltaket ikke reduserer lesbarheten av fasaden, og at forholdet mellom lengden og dybden av balkongene er tilstrekkelig stor, slik at det horisontale utrykket opprettholdes. Fasaden vender mot nordvest og skyggeeffekten fra balkongene anses således å være til liten sjenanse for beboerne i etasjene under.

Tiltaket vil føre til større samspill med de nyetablerte balkongene i 1.etasje og 2.etasje (sak 201804472) og fasaden vil dermed få et godt helhetlig uttrykk.

Bygningen er ikke oppført på Byantikvarens gule liste. Vi har derfor ikke vurdert fasaden like strengt som for bygg av verneverdi. Plan- og bygningsetaten vurderer at de omsøkte balkongene har en plassering, størrelse og materialbruk som hensyntar bygningen på en tilfredsstillende måte. På bakgrunn av vurderingen over anser vi tiltaket å ha tilstrekkelig visuelle kvaliteter, jf. pbl. § 29-2.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201913405			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan	18	31.07.2019	1/15
Snitt og fasade	19	31.07.2019	1/16

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201913405	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
912716694 FJORD INGENIØRER AS	KONTROLL: statiske beregninger, tiltaksklasse 2
964105944 PROJEKT PLANUNG AS	UTF: konstruksjonssikkerhet, tiltaksklasse 2 KONTROLL: utførelse, tiltaksklasse 2
982750342 ØSTLANDSKE BALKONG & FASADEENTREPRENØR AS	SØK: hele tiltaket PRO: arkitektur, tiltaksklasse 2 UTF: produksjon og montering, tiltaksklasse 2

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

Vilkår i den videre prosessen

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

Tillatelsen gjelder i tre år

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

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

Klageadgang

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

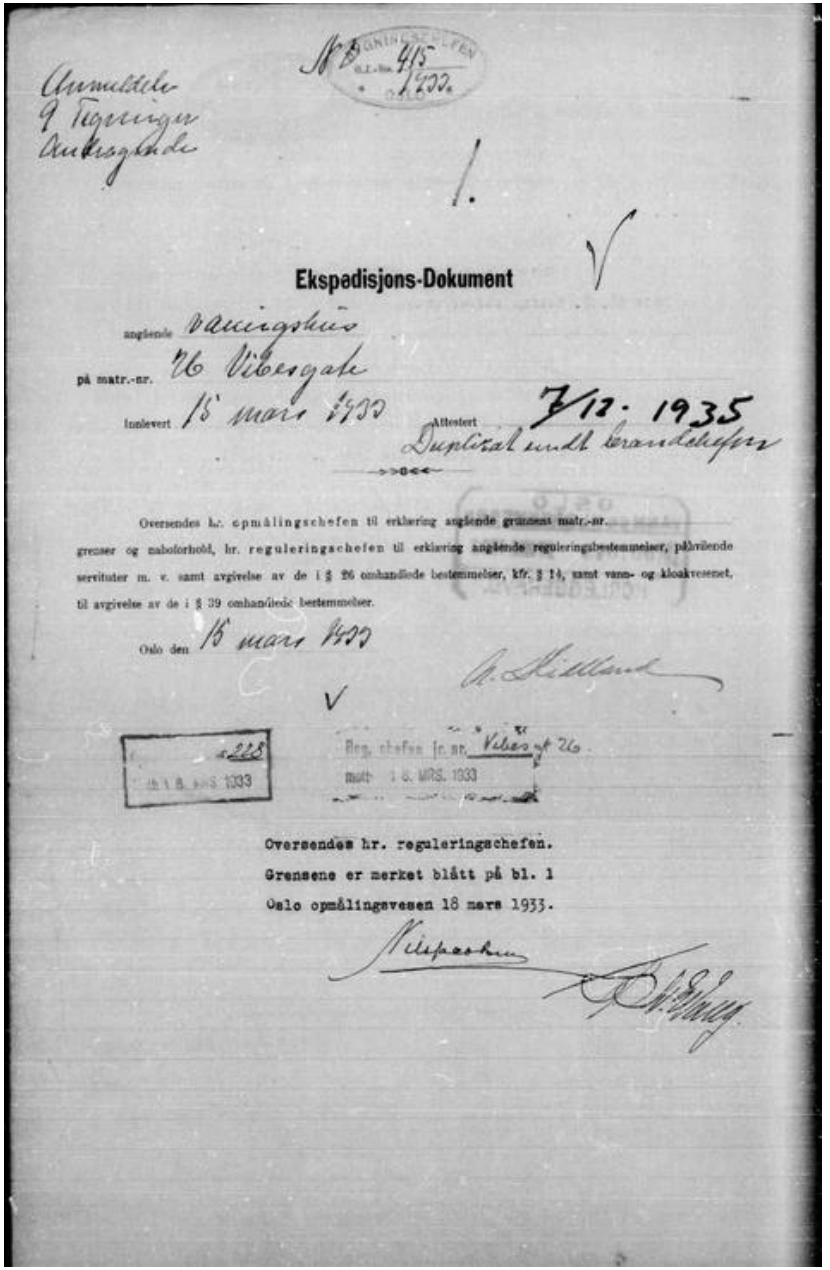
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.09.2019 av:

Hanne Åmdal - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET VIBES GATE 26 A, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO,
sameietvibesgate26a@gmail.com

086



Anmeldelse
9 Tegninger
Avskrifter

415
1933.

1.

V

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus
på matr.-nr. 26 Vibesgate
innlevert 15 mars 1933 Attestert 7/12. 1935
Duplikat mott brandsjefen

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grannens matr.-nr.
grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 15 mars 1933

A. Skilland

V

228
15 MARS 1933

Reg. chefen jr. nr. Vibesgt 26
mott 16. MRS. 1933

Oversendes hr. reguleringschefen.
Grensene er merket blått på bl. 1
Oslo opmålingsvesen 18 mars 1933.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PERNILLE ØVERLAND, VIBES GATE 26 A, 0356 OSLO, overlandpernille@gmail.com

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Støps vei 22
1456 NESODDTANGEN

Deres ref.: Vår ref.: 201804472-7 Saksbeh.: Hans Henrik Gjeterud Dato: 19.07.2019
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass:	VIBES GATE 26A	Eiendom:	214/427/0/0
Tiltakshaver:	PERNILLE ØVERLAND	Adresse:	VIBES GATE 26 A, 0356 OSLO
Søker:	ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD	Adresse:	Støps vei 22, 1456 NESODDTANGEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Vibes gate 26 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 04.07.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201804472			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	01.02.2018	1/14
Plan 1.- og 2.etasje	E03	01.02.2018	1/16
Snitt AA, fasade mot bakgård	E02	01.02.2018	1/17

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/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.07.2019 av:

Hans Henrik Gjeterud - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner 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.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0271/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vibes gate 26A 0356 OSLO

Betegnelse: Gnr 214, bnr 427, snr 12 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no