

Vibes gate 19C



Velkommen til

Vibes gate 19C



Salgsoppgaven produsert 29. august 2025

Majorstuen

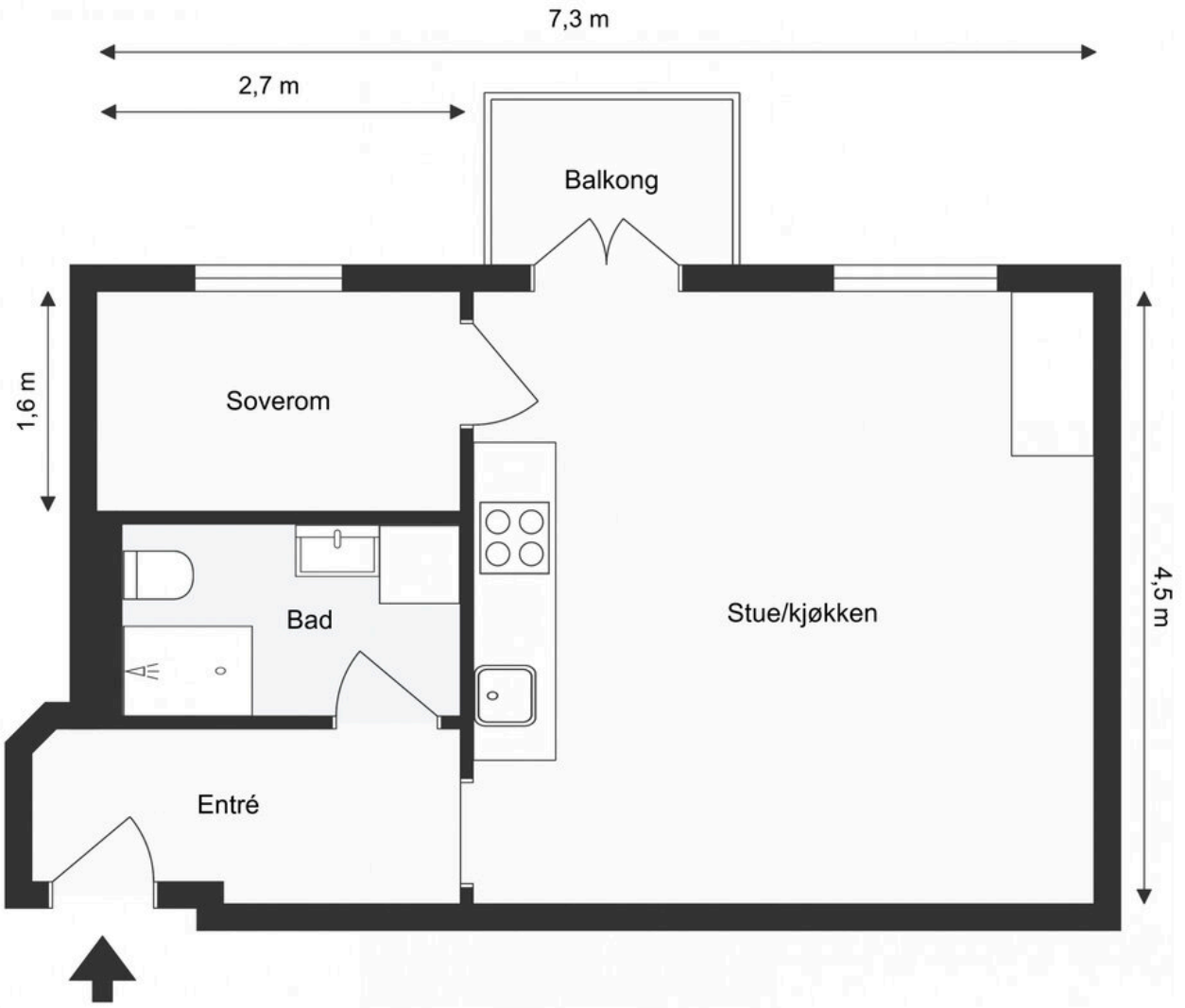
Klassisk 2-R med generøs takhøyde og stukkatur - Ny balkong i 2025 - Flott bad - Ettertraktet beliggenhet i indre gård

Prisantydning	4 550 000,-
Fellesgjeld	81 769,-
Omkostninger	127 820,-
Totalpris	4 759 589,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 635,-
BRA-i	33 kvm
Totalt BRA	38 kvm
Soverom	1

Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1899

Ansvarlig megler	Morten Møller-Olsen
Telefon	976 23 762
E-post	morten.moller-olsen@nordvikbolig.no

4. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Røv AS

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL





Kort fortalt

- Velkommen til Vibes gate 19C!
- En lekker leilighet i klassisk bygård fra 1899 på beste Majorstuen. Her bor du godt tilbaketrukket i indre gårdsrom og sentralt med alt i gangavstand. Her har du Bogstadveien som neste nabo, og svært godt kollektivtilbud.

- Høydepunkter:
- Innbydende og klassisk 2 roms leilighet med stukkatur.
- Leiligheten vender inn mot indre gårdsrom.
- Ny balkong fra 2025
- God takhøyde på ca. 2,81 meter i stue.
- Lave felleskostnader
- Flott bad og kjøkken
- Lys og romslig åpen stue- kjøkkenløsning med store vindusflater.
- Delikat baderom med opplegg for vaskemaskin
- Pipeløp i stue
- Bod i kjeller på ca 5 kvm.

- Velkommen på visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	33 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	38 kvm
TBA:	2 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 33 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og soverom.
Total BRA: 33 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 5 kvm.



Forklaring av bilde/rommet







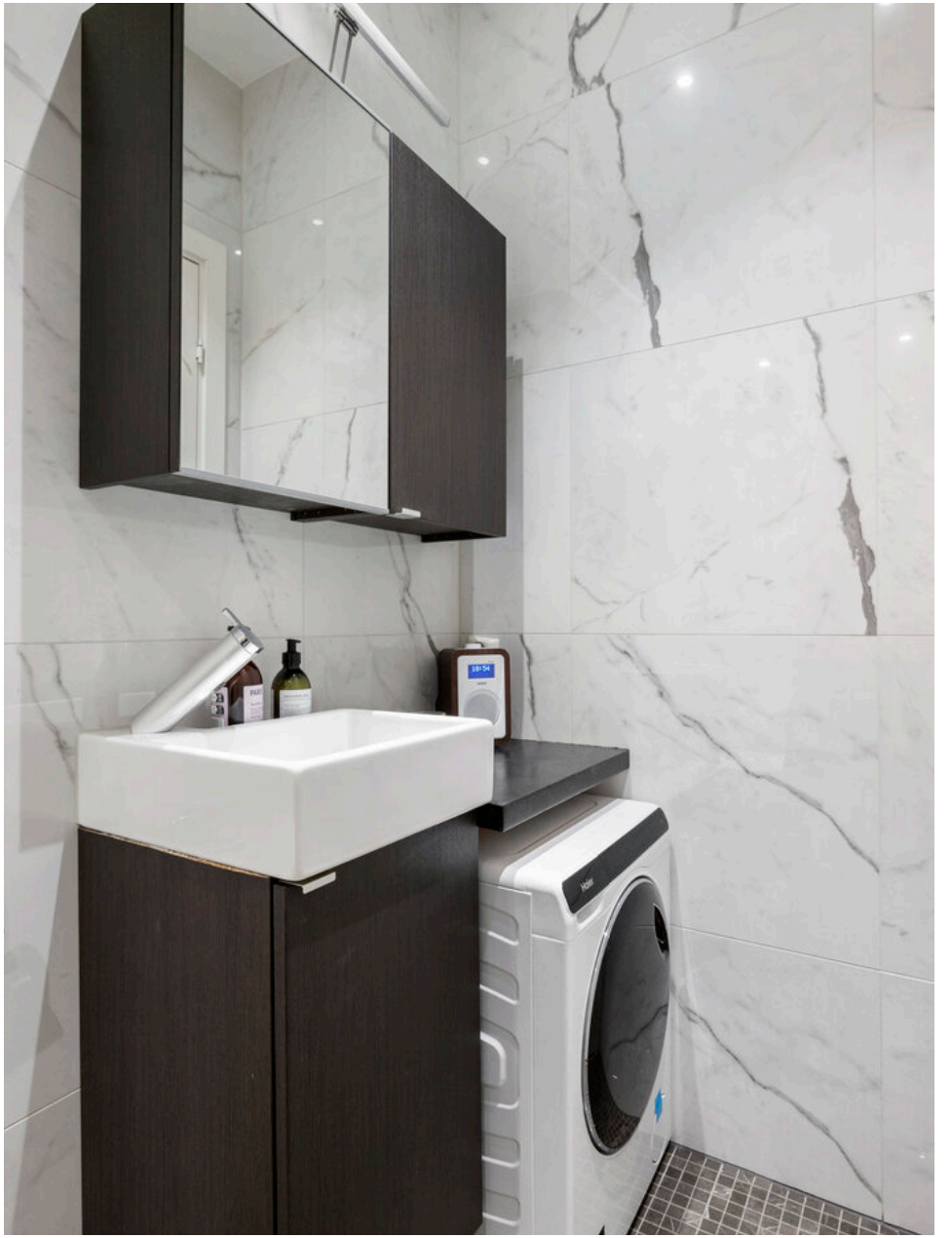













PARIS


svane








C


P
09-20
(09-20)

Informasjon

Vibes gate 19C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0779/24

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Vibes gate 19C, 0356 OSLO
Gnr 214, bnr 420, snr 29 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Benedicte Fossaa Utne

Kjøpesum og omkostninger
4 550 000,- (Prisantydning)
81 769,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 631 769,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
10 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
115 770,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
117 120,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
127 820,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 748 889,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 759 589,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1899

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 33 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 38 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:

BRA-i: 33 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og soverom.
Total BRA: 33 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 5 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.

Innhold

4.etasje, 33 kvm BRA-I: Entré, stue/kjøkken, bad og soverom.
Leiligheten disponerer én bod på ca. 5 kvm.

Entré:
En romslig og delikat entré ønsker deg velkommen inn. Her er det plass til garderobeskap, knagger og skostativ. Det er fliser på betong på gulv i entreen. Forøvrig er det sikringstavle med jordfeilautomater montert i entreen og entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. For ekstra oppbevaring disponerer leiligheten en bod i kjeller på ca. 5 m^2.

Åpen stue-kjøkkenløsning:
Stuen har en delikat farge på veggene og original himling med stukkatur som gir rommet et romantisk preg. Rommet holder en god takhøyde på ca. 2,81 meter og har en teglsteinspipe og brannmur forblendet med malte fliser. Videre har stuen et plassbygget garderobeskap med glatte fronter som gir rom for ekstra oppbevaring. Det er god plass for både sofa og spisebord i stuen og de store vinduene gir rommet et lyst og delikat preg.

Kjøkkenet ligger i en åpen løsning mot stuen og oppleves som delikat med god skap og benkeplass. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og mosaikkfliser på vegg over benkeskap og belysning under overskap. Videre har kjøkkenet en laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Det er i tillegg integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Balkong:
Fra stue/kjøkken er det utgang til flott balkong. Balkongen er ny i 2025 og vender som resten av leiligheten mot rolig bakgård.

Bad:
Pent flislagt bad med varmekabler. Badet er utstyrt med benkeskap og veggskap(m/ speilfronter) med glatte fronter. Servant med belysning over og veggfestet klosett med innebygget sisterne. Dusj med innfellbare dører i herdet glass og opplegg for vaskemaskin. Badet har for øvrig oppdriftsventilasjon med ventil på vegg og luftespalte med lufttilførsel under dør.

Soverom:
Soverom med plass til dobbeltseng. Det er smarte oppbevaringsløsninger som utnytter plassen på soverommet.

Standard

Innvendige overflater:
- Gulvene i leiligheten er belagt med fliser og 3- stav eik parkett.
- Innvendige vegger og tak er bestående av pusset og malte flater.
- Stukkatur i stue/kjøkken.

- Romhøyden i stue/kjøkken er 2,82 meter.

Våtrom:
Flislagt bad fra 2016. Badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen. Underliggende membranduk er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelsen, dog er tiltaket med å bygge underlagt en uavhenig kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene, noe som er lagt til grunn for vurderingen av dette punktet. Badet er utstyrt med med et dusjhjørne med glassdører, et veggmontert toalett, en servantinnredning samt opplegg for vaskemaskin. Badet er ventilert via en ventilasjonsventil koblet på en av byggets ventilasjonssjakter med naturlig oppdrift.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og eik benkeplate med nedfelt stålkum. Integrert i innredningen er platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Nisje til benkekjøleskap. Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.

Tekniske installasjoner:
- Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør- system fra 2016 med fordelerskap montert på badet.
- Avløpsrørene internt i leiligheten er plastrør fra 2016.
- Over himlingen (innvendig tak) på badet er leilighetens varmtvannstank montert. Det antas at tanken er fra 2016 samtidig som badet ble bygget, uten at dette er konstatert.
- Leiligheten er ventilert med naturlig avtrekk på badet og på soverommet (opprinnelig kjøkken). Friskluft/tilluft blir tilført leiligheten via luftespalter over vinduer.
- Elektriske varmekabler i gulv på bad. Ellers vegghengte panelovner.
- Sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er plassert i entréen.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Avvik som kan kreve tiltak:
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Membranen i nisjen bak veggen ved toalettsisternen er ikke utført som et komplett fuktsikkert membransjikt. Det er lagt gulvmembran i denne nisjen, men oppbretten av gulvmembranen er ikke ført tett inn mot vegger da det er rør som kommer opp fra gulvet i disse områdene (se bilde). Dette betyr at ved en lekkasje fra toalettsisternen, kan vann renne bak membranen i ytterste konsekvens og føre til oppfukting av underliggende konstruksjon. For å sikre mot vannskader ved lekkasje fra toalettsisternen bak veggen kan det monteres en fuktsensor som kobles opp mot leilighetens allerede monterte automatiske stoppekran (koblet på vanninntaket bak inspeksjonsluken på soverommet).

Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det bør vurderes å etablere en løsning slik at avtrekksluften føres ut i det fri dersom det er tillatt i bygget.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Det foreligger samsvarserklæring på arbeid med bad, utskifting av sikringer samt etablere ny kurs til kjøkkenet fra 2016/2017, ellers foreligger det ingen dokumentasjon på øvrig elektrisk anlegg i leiligheten. Det anbefales derfor at det utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. En slik kontroll utføres av en el-takstmann eller en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Tiltaket som ikke krever umiddelbare tiltak:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
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.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Badet fungerer med avviket, og det er ikke nødvendig med utbedringer. Avviket har heller ingen påvirkning for fuktsikringen av badet.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon
Boligen ble opprinnelig bygget med oppdriftsventilasjon i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Dette kan gi redusert luftsirkulasjon i boligen, og i dette tilfellet er det ingen ventilasjonsavtrekk i nåværende kjøkkenrom som fører luft ut av rommet som er et avvik fra den opprinnelige ventilasjonsløsningen til leiligheten. Det anbefales å flytte ventilasjonsavtrekket ut i stue/kjøkken, men dette vil nok ikke alene anses å være tilfredstillende med tanke på at bruken har endret seg fra bygget ble oppført til i dag, noe som fører til med luftfuktighet ved dusjing og matlaging. Lufting med åpne vinduer må derfor påberegnes for å sørge for et godt inneklima i leiligheten.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Rørkursene i fordelerskapet er ikke merket. Rørkursene i fordelerskapet bør merkes for enklere fremtidig vedlikehold.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres dersom dette er godkjent i bygget. Det kan være det er egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank etter gjeldende forskrift som krever fast strømtilkobling, og ikke stikkontakt, slik denne berederen er tilkoblet strømnettet. Det er ikke et tilbakevirkende krav å tilkoble varmtvannsberederen med fast strømtilkobling så lenge strømnettet ikke er vesentlig oppgradert etter nye forskrifter. Det anbefales allikevel at dette utbedres med tanke på brannsikkerhet.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Innvendig > Pipe og ildsted
I stuen går det et pipeløp, dog er det ikke tilknyttet noen ildsteder til dette pipeløpet i leiligheten og er videre ikke vurdert. Via de fremviste byggemeldte plantegningene ser det ut til at det er et pipeløp bak dusjen på badet uten at dette var mulig å konstatere på befaringsdagen. Dersom det er et fungerende pipeløp i drift bak dusjen, kan det være at oppstillingen til pipeløpet med tanke på tilgang til sidevangene til pipeløpet ikke er ihht. forskrifter som skal ivareta brannsikkerheten, men ettersom dette ikke var mulig å fysisk se fra denne aktuelle leiligheten, anbefales det derfor at dette meldes til styret i sameiet for å utføre

ytterligere undersøkelser for å finne ut om pipeløpet bak dusjen er i drift og evt. om pipeløpet

Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming
Elektriske varmekabler i gulv på bad. Ellers vegghengte panelovner. Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

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

Parkering

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

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

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: 2016 - Rehabilitering av bad. Membran med sluk installert. Byggemeldt av tidligere eier (Peters byggeservice, org.nr. 992243228). Komplettert bad

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016 - Rehabilitering av bad. Membran med sluk installert. Byggemeldt av tidligere eier (Peters byggeservice, org.nr. 992243228). Komplettert bad

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016 - Rehabilitering av bad. Membran med sluk installert. Byggemeldt av tidligere eier (Peters byggeservice, org.nr. 992243228). Komplettert bad

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: Rehabilitering av fasade: Wettergren fasade AS, 2020 Bygging av balkong: Balkongbygg AS, 2025.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Rørene frøs i januar 2024 grunnet ekstremkulde. Dette skjedde i flere bygg i Oslo på samme tid. Ble håndtert med tining av rørlegger.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 27.1.2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport, 27.1.2025
Befaring: 6.12.2024

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei
Eventuell kommentar: 2016 - Rehabilitering av bad. Membran med sluk installert. Byggemeldt av tidligere eier (Peters byggeservice, org.nr. 992243228). Komplettert bad, byttet sikringer og trukket komfyrkurs (EI kontakten AS via Peters byggeservice). Samsvarserklæring foreligger i boligmappa.no Godkjent balkongsøknad i oktober 2024, kontrakt skrevet direkte med Balkongbygg AS og var ferdig bygget i april 2025

Bygningssakkyndig

Aleksander Røv AS

Byggemåte

Bygård fra slutten av 1800-tallet oppført med bærende veggkonstruksjoner av teglstein. Ytterveggene er oppført som hulmurskonstruksjoner av tegl, pusset og malt utvendig. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som trebjelkelag. Yttertaket er en saltakskonstruksjon i tre tekket med plater/stein. Vegger under terreng er oppført som en natursteinsmur med telginnslag, dog på ukjent fundament og grunn. Bygningsdeler utenfor leiligheten er ikke vurdert ihht. forskriften til avhendingsloven. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Leiligheten har malte trevinduer fra 2000 med 2- lags isolerglass. Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - 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

Elektriske varmekabler i gulv på bad. Ellers vegghengte panelovner.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 635,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnader: kr 2 366,32 herav: vaktmestertjeneste, trappevask, nedbetaling av andel gjeld, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsfører, drift og vedlikehold m.m

Internett: kr 269,-

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 099 364,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 397 454,- pr. 2023

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Vibesgate 19, orgnr. 983766528

Om sameiet

Sameiet Vibesgate 19 består av 34 seksjoner med følgende adresse:
Vibes Gate 19 A-D.

Styrets arbeid:

- Styret har fortsatt arbeidet med balkongene i forbindelse med innvilget tillatelse

til bygging av balkonger, herunder engasjering av AS Balkongbygg og igangsettelse av arbeidet for å oppføre balkonger.
• Styret besluttet å inngå endringsavtale for TV/Internett med Telia, med mulighet for å velge bort TV for de som ikke benytter dette.

Fremtidige planer:
• Vedlikehold: Styret arbeider med å bygge opp midler til fremtidig vedlikehold og utarbeider en vedlikeholdsplan for større prosjekter i de kommende årene, med sikte på å legge til rette for en forsvarlig forvaltning av bygården.
• Umiddelbare tiltak: Styret vurderer at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men tar gjerne imot forslag.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2025: Nye balkonger
2023: Nytt brannalarmanlegg + nye røykdetektorer i hver leilighet og i trappeboder
2020: Fasaderehabilitering.
2021: Postkasser.
2021: Rens vifter og ventilasjonsanlegg.
2021: Utbedring ekte hussopp kjeller D.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 81 769,-pr. 27.08.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207946370
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,35%
Restsaldo 3 409 186,00
Innfrielsesdato: 30.04.2045
Type rente: Flytende rente
Restsaldo: 82 828,31
Kapitalkostnader: 656,22

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 71 712,-. For 2025 er det budsjettert med et overskudd på kr 155 400,-.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, protokoller m.m.
Dugnad vår eller høst må påregnes.

Dyrehold

Husordensreglene/vedtektene inneholder ingen begrensninger for dyrehold.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 78131421

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 745 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

En meget attraktiv og sentral beliggenhet på Majorstuen. Bygårdene i området er i klassisk stil fra slutten av 1800- tallet og begynnelsen av 1900-tallet, med flotte for-/bakhager, trær og beplantning. Beliggenheten er et meget sentralt utgangspunkt med nærhet til et yrende restaurant- og kaféliv, samt en rekke forretninger og servicetilbud. Umiddelbar nærhet til hovedstadens mest ettertraktede handlegate, Bogstadveien/Hegdehaugsveien. Området er omkranset av flere parker og grøntområder. De nærmeste er Frognerparken og Marienlystparken. I Frognerparken finner du flotte turstier, frodig beplantning og grøntanlegg i særklasse. Gangavstand til Stensparken ved Fagerborg kirke.

Nærområdet tilbyr fritidstilbud som kino, lekeplasser, fotballbaner, skøytebane, tennisanlegg m.m. Både Bislett og Majorstuen har gode treningstilbud med Sats ved både Colosseum og Bislett, Fresh Fitness i Bogstadveien og eksklusive Artesia i Majorstuveien. Kort avstand med offentlig kommunikasjon til Sognsvann og Frognerseteren med milevis av turløyper.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000, Kiwi, Coop Extra eller søndagsåpne Bunnpris og Joker i Kirkeveien. For et bredere utvalg finnes Jacobs og Meny ved Colosseum, hvor det også er et Vinmonopol. I nærheten ligger også spesialforretningen Fromagerie - en rendyrket ostebutikk. Noen kvartaler lenger ned i Bogstadveien ligger en av byens beste fiskebutikker, Georg A. Nilsen. Majorstuen og Bogstadveien er velkjent for sitt yrende folkeliv, og ikke minst rike utvalg av butikker, kafeer, konditorier, restauranter og utesteder. På Valkyrie Plass arrangeres jevnlig det populære arrangementet Bondens Marked som tilbyr oster, økologisk kjøtt, fisk og vilt, bakervarer, honning, frukt, bær og grønnsaker.

For den handleglade er det kort avstand til Oslos desidert mest populære og eksklusive handlegate i Bogstadveien. Hegdehaugsveien/Bogstadveien har gjennomgått en omfattende rehabilitering og området er ferdigstilt med 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. Attraktive Aker Brygge og Tjuvholmen ligger en kort trikketur unna med flere av byens mest populære spisesteder og restauranter.

Majorstuen er et viktig knutepunkt for en rekke kollektivtilbud. I Kirkeveien stopper buss nr. 20, 22, 25, 28 og F1 (Flybuss) med rute Majorstuen-Lørenskog, Galgeberg-Skøyen og Fornebu-Helsfyr. Gangavstand til blåtrikken med linje 11, 12 og 19 fra

Majorstuen, samt til Majorstuen T-banestasjon med alle T-banens linje.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 28.09.1899.

Videre foreligger:
- Ekspedisjonsdokument for innredning av bad og wc datert 25.04.1931.
- Ferdigattest for innredning av bad og wc i forbygning datert 06.09.1989.
- Ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg datert 27.12.2023.

I tillegg ble det bygget balkonger i 2025 og det foreligger rammetillatelse datert 25.10.2024, samt igangsettingstilltatelse.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra byggeåret, denne er vedlagt salgsoppgaven. Det er registrert følgende avvik fra byggemeldte tegninger:
- Plasseringen av kjøkkenet er flyttet ut i stuen, og det er etablert et soverom hvor kjøkkenet opprinnelig var plassert.

Tiltaket er i utgangspunktet ikke søknadspliktig.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-2255, vedtatt 28.07.1977.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Eiendommen er oppført på Byantikvarens Gule liste. Dette kan medføre at endringer av bygningen må godkjennes av byantikvaren samt kommunen før igangsetting.

Plan-/byggesaker i nærområdet:
Vibes gate 19 A - D - Oppføring av balkonger
Saksnummer: 202318729 - Byggesak
Mottatt sak: 28.12.2023
Status: Søknad under behandling

Vibes gate 19 A - Oppdeling av leilighet
Saksnummer: 202301490 - Byggesak
Mottatt sak: 28.01.2023
Status: Tillatelse gitt

Rosenborggata 14 - Innsetning av 3 takvinduer og etablering av takterrasse
Saksnummer: 201407259 - Byggesak
Mottatt sak: 26.05.2014
Status: Tillatelse gitt

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/214/420/29:
06.10.1896 - Dokumentnr: 900654 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:420
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2024 - Dokumentnr: 2315293 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

09.12.1996 - Dokumentnr: 70212 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 29
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/1767

18.07.2006 - Dokumentnr: 342858 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 29
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/1767

18.06.2015 - Dokumentnr: 548913 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 29
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/1955

18.06.2015 - Dokumentnr: 548913 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 29
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/1955

Legalpant

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

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre

prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 14 063,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 107 353,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 31. august 2025

Ansvarlig megler

Morten Møller-Olsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97623762

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Vibes gate 19C

Vibes gate 19A

Nabolaget Majorstuen østre - vurdert av 214 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 11 min
365 elever, 22 klasser 0.8 km

Majorstuen skole (1-10 kl.) 13 min
751 elever, 42 klasser 0.9 km

Uranienborg skole (1-10 kl.) 14 min
795 elever, 46 klasser 1.1 km

Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 11 min
406 elever, 30 klasser 0.8 km

Fagerborg skole (8-10 kl.) 11 min
412 elever, 25 klasser 0.8 km

Heltberg Bislett 10 min

Akademiet videregående skole O... 10 min
450 elever 0.8 km

Offentlig transport

Bogstadveien 3 min
Linje 11, 19 0.2 km

Bogstadveien 3 min
Linje 1N, 2N, 11N 0.2 km

Majorstuen 12 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5 0.9 km

Nationaltheatret stasjon 23 min
Totalt 10 ulike linjer 1.8 km

Oslo S 11 min
Totalt 24 ulike linjer 4.2 km

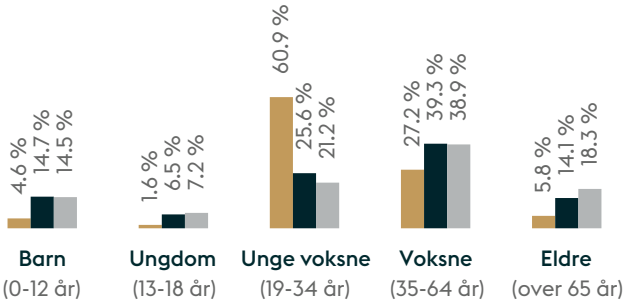
Barnehager

Godbiten barnehage (1-5 år) 4 min
34 barn 0.3 km

Fagerborggaten barnehage (0-5 ... 5 min
70 barn 0.4 km

Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 6 min
84 barn 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

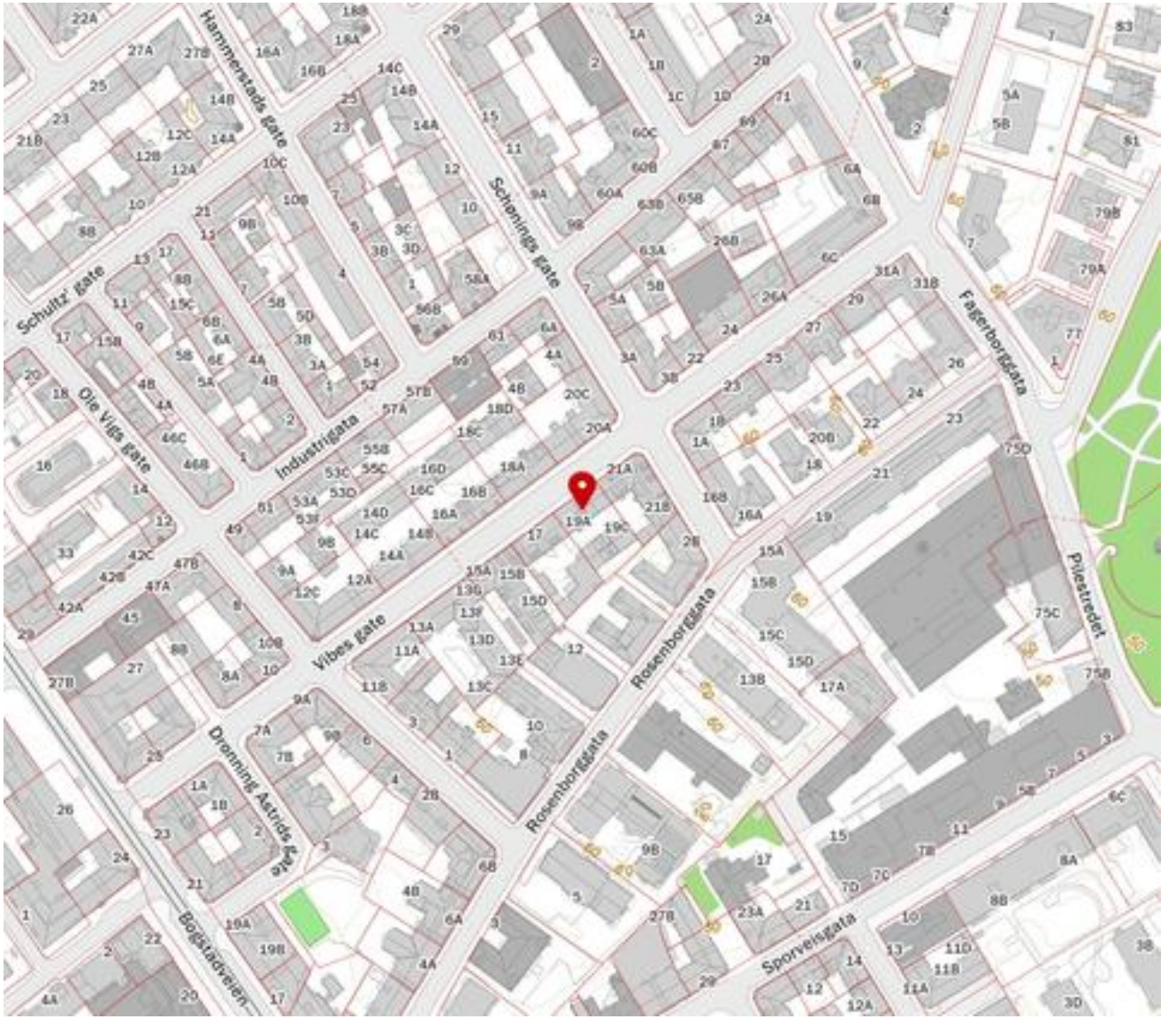
Sport

Dronning Astrids plass streetb...	4 min
Den tysk-norske	6 min
Fitness.xpress Bislet	5 min
SATS Fagerborg	5 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 80/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 78/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Vibes gate 19 C, 0356 OSLO
OSLO kommune
gnr. 214, bnr. 420, snr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 33 m² BRA-i: 33 m²



Befaringsdato: 06.12.2024 **Rapportdato:** 27.01.2025 **Oppdragsnr.:** 14377-3291 **Referansenummer:** AS6849

Autorisert foretak: Aleksander Røv AS **Vår ref:**

ALEKSANDER RØV AS TAKST OG KONTROLL

TAKST SENTERET

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Aleksander Røv AS - Takst og kontroll

Aleksander Røv AS er et byggteknisk konsulentselskap med boligtaksering og boligkontroll i fokus. Med bred kompetanse og lang erfaring innen boligbygg, bistår vi daglig boligeiere eller fremtidige boligeiere med en trygg bolighandel.

Våre tjenester:
- Tilstandsrapporter
- Boligtaksering
- Forhåndstaksering
- Reklamasjonsrapporter
- Overtakelser av nybygg/leiligheter
- Byggeledelse
- Byggelånsoppfølging
- Vedlikeholdsplanlegging med vedlikeholdsplaner.

Rapportansvarlig

Aleksander Røv
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@artakst.no
913 01 101

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Vibes gate 19 C, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 420
0301 OSLO

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1899

UTVENDIG

Gå til side

Bygård fra slutten av 1800-tallet oppført med bærende veggkonstruksjoner av teglstein. Ytterveggene er oppført som hulmurskonstruksjoner av tegl, pusset og malt utvendig. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som trebjelkelag. Yttertaket er en saltakskonstruksjon i tre tekket med plater/stein. Vegger under terreng er oppført som en natursteinsmur med telginnslag, dog på ukjent fundament og grunn.
Bygningsdeler utenfor leiligheten er ikke vurdert ihht. forskriften til avhendingsloven. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Leiligheten har malte trevinduer fra 2000 med 2-lags isolerglass. Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

INNVENDIG

Gå til side

Gulvene i leiligheten er belagt med fliser og 3-stav eik parkett. Innvendige vegger og tak er bestående av pusset og malte flater. Stukkatur i stue/kjøkken.

VÅTROM

Gå til side

Flislagt bad fra 2016. Badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen. Underliggende membranduk er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelsen, dog er tiltaket med å bygge underlagt en uavhenig kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene, noe som er lagt til grunn for vurderingen av dette punktet. Badet er utstyrt med med et dusjhjørne med glassdører, et veggmontert toalett, en servantinnredning samt opplegg for vaskemaskin. Badet er ventilert via en ventilasjonsventil koblet på en av byggets ventilasjonssjakter med naturlig oppdrift.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og eik benkeplate med nedfelt stålkum. Integrert i innredningen er platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Nisje til benkekjøleskap.
Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system fra 2016 med fordelerskap montert på badet.
Avløpsrørene internt i leiligheten er plastrør fra 2016.
Over himlingen (innvendig tak) på badet er leilighetens varmtvannstank montert. Det antas at tanken er fra 2016 samtidig som badet ble bygget, uten at dette er konstatert.

Leiligheten er ventilert med naturlig avtrekk på badet og på soverommet (opprinnelig kjøkken). Friskluft/tilluft blir tilført leiligheten via luftespalter over vinduer.

Elektriske varmekabler i gulv på bad. Ellers vegghengte panelovner.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er plassert i entréen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

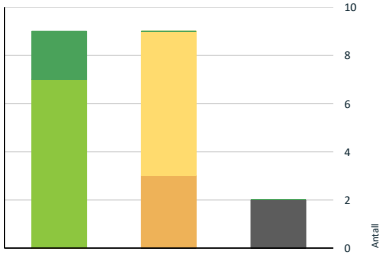
Plasseringen av kjøkkenet er flyttet ut i stuen, og det er etablert et soverom hvor kjøkkenet opprinnelig var plassert. Merk at dette soverommet er mindre enn anbefalt mistestørrelse for rom for varig opphold, og har begrenset med gulvplass etter møblering med seng.

Vibes gate 19 C, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 420
0301 OSLO

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1899

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer fra 2000 med 2-lags isolerglass

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Entrédør/leilighetsdør

Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene i leiligheten er belagt med fliser og 3-stav eik parkett. Innvendige vegger og tak er bestående av pusset og malte flater. Stukkatur i stue/kjøkken.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet ble det påvist høydeforskjell mellom 15-30 mm gjennom stue/kjøkken. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Pipe og ildsted

I stuen går det et pipeløp, dog er det ikke tilknyttet noen ildsteder til dette pipeløpet i leiligheten og er videre ikke vurdert.
Via de fremviste byggemeldte plantegningene ser det ut til at det er et pipeløp bak dusjen på badet uten at dette var mulig å konstatere på befaringsdagen. Dersom det er et fungerende pipeløp i drift bak dusjen, kan det være at oppstillingen til pipeløpet med tanke på tilgang til sidevangene til pipeløpet ikke er ihht. forskrifter som skal ivareta brannsikkerheten, men ettersom dette ikke var mulig å fysisk se fra denne aktuelle leiligheten, anbefales det derfor at dette meldes til styret i sameiet for å utføre ytterligere undersøkelser for å finne ut om pipeløpet bak dusjen er i drift og evt. om pipeløpet

Vibes gate 19 C, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 420
0301 OSLO

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Tilstandsrapport

har tilgjengelige sidevanger etter gjeldende forskrifter.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2016. Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Årstall: 2016 **Kilde:** Offentlig informasjon

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2016 **Kilde:** Offentlig informasjon

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Årstall: 2016 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utenfor dusjsonen er det et lite "søkk" i gulvet hvor vann kan samle seg uten å renne fritt til sluket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badet fungerer med avviket, og det er ikke nødvendig med utbedringer. Avviket har heller ingen påvirkning for fuktsikringen av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen. Underliggende membranduk er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelsen, dog er tiltaket med å bygge underlagt en uavhenig kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene, noe som er lagt til grunn for vurderingen av dette punktet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membranen i nisjen bak veggen ved toalettsisternen er ikke utført som et komplett fuktsikkert membransjikt. Det er lagt gulvmembran i denne nisjen, men oppbretten av gulvmembranen er ikke ført tett inn mot vegger da det er rør som kommer opp fra gulvet i disse områdene (se bilde). Dette betyr at ved en lekkasje fra toalettsisternen, kan vann renne bak membranen i ytterste konsekvens og føre til oppfukting av underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å sikre mot vannskader ved lekkasje fra toalettsisternen bak veggen kan det monteres en fuktsensor som kobles opp mot leilighetens allerede monterte automatiske stoppekran (koblet på vanninntaket bak inspeksjonsluken på soverommet).

Tilstandsrapport



Sluket i dusjsonen



Nisjen bak toalettsisternen. Bildet er tatt fra inspeksjonsluke på soverommet.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med med et dusjhjørne med glassdører, et veggmontert toalett, en servantinnredning samt opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2016 **Kilde:** Offentlig informasjon

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet er ventilert via en ventilasjonsventil koblet på en av byggets ventilasjonssjakter med naturlig oppdrift.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres dersom dette er godkjent i bygget. Det kan være det er egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra entréen uten å påvise unormale forhold. Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.

Vibes gate 19 C, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 420
0301 OSLO

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR
Norsk takst

Tilstandsrapport







KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og eik benkeplate med nedfelt stålkum. Integrert i innredningen er platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Nisje til benkekjøleskap.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes å etablere en løsning slik at avtrekksluften føres ut i det fri dersom det er tillatt i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system fra 2016 med fordelerskap montert på badet.

Vannrørene inn til leiligheten og føringsrør ellers i bygget er eldre rør. Det må påberegnes en utskifting av disse en gang i løpet av de nærmeste årene, men disse må skiftes i en helhet i bygget, og er derfor ikke vurdert under dette punktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rørkursene i fordelerskapet er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Rørkursene i fordelerskapet bør merkes for enklere fremtidig vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 1 Avløpsrør

Avløpsrørene internt i leiligheten er plastrør fra 2016.

Avløpsrørene som går gjennom leiligheten og avløpsrørene ellers i bygget er eldre rør fra byggeår, XXXX. Det må påberegnes en utskifting av disse en gang i løpet av de nærmeste årene, men disse må skiftes i en helhet i bygget, og er derfor ikke vurdert under dette punktet.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten er ventilert med naturlig avtrekk på badet og på soverommet (opprinnelig kjøkken). Friskluft/tilluft blir tilført leiligheten via luftespalter over vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Boligen ble opprinnelig bygget med oppdriftsventilasjon i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Dette kan gi redusert luftsirkulasjon i boligen, og i dette tilfellet er det ingen ventilasjonsavtrekk i nåværende kjøkkenrom som fører luft ut av rommet som er et avvik fra den opprinnelige ventilasjonsløsningen til leiligheten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å flytte ventilasjonsavtrekket ut i stue/kjøkken, men dette vil nok ikke alene anses å være tilfredstillende med tanke på at bruken har endret seg fra bygget ble oppført til i dag, noe som fører til med luftfuktighet ved dusjing og matlaging. Lufting med åpne vinduer må derfor påberegnes for å sørge for et godt inneklima i leiligheten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Varmtvannstank

Over himlingen (innvendig tak) på badet er leilighetens varmtvannstank montert. Det antas at tanken er fra 2016 samtidig som badet ble bygget, uten at dette er konstatert.

Vibes gate 19 C, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 420
0301 OSLO

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR
Norsk takst

Tilstandsrapport

Årstall: 2016

Kilde: Andre opplysninger: Alder på tanken er ukjent, men antas å være fra 2016 da både rørsystemet og badet ble bygget da.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank etter gjeldende forskrift som krever fast strømtilkobling, og ikke stikkontakt, slik denne berederen er tilkoblet strømnettet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke et tilbakevirkende krav å tilkoble varmtvannsberederen med fast strømtilkobling så lenge strømnettet ikke er vesentlig oppgradert etter nye forskrifter. Det anbefales allikevel at dette utbedres med tanke på brannsikkerhet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG KJ Elektrisk oppvarming

Elektriske varmekabler i gulv på bad. Ellers vegghengte panelovner.
Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er plassert i entréen.
Det foreligger samsvarserklæring på arbeid med bad, utskifting av sikringer samt etablere ny kurs til kjøkkenet fra 2016/2017, ellers foreligger det ingen dokumentasjon på øvrig elektrisk anlegg i leiligheten. Det anbefales derfor at det utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. En slik kontroll utføres av en el-takstmann eller en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

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

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det foreligger samsvarserklæring på arbeid med bad, utskifting av sikringer samt etablere ny kurs til kjøkkenet fra 2016/2017, ellers foreligger det ingen dokumentasjon på øvrig elektrisk anlegg i leiligheten.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det forekommer ikke ofte, men sikring på kurs nr. 2 kan gå ved overbelastning.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Vibes gate 19 C, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 420
0301 OSLO

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR
Norsk takst

Tilstandsrapport

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

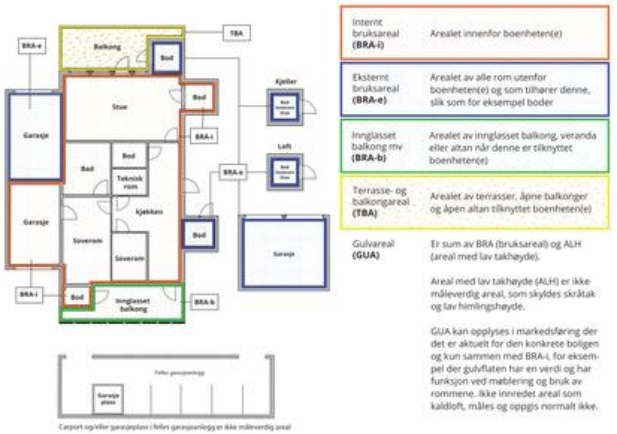
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Vibes gate 19 C, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 420
0301 OSLO

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
4. Etasje	33			33			33
Kjeller						5	5
SUM	**33**					**5**	**38**
SUM BRA	**33**						

Romfordeling

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

Kommentar

Romhøyden i stue/kjøkken er 2,82 meter.

Boder utenfor leiligheten må anses som omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjoneringer for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.
Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten. Boder under terreng er ofte utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander i slike boder.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Plasseringen av kjøkkenet er flyttet ut i stuen, og det er etablert et soverom hvor kjøkkenet opprinnelig var plassert. Merk at dette soverommet er mindre enn anbefalt mistestørrelse for rom for varig opphold, og har begrenset med gulvplass etter møblering med seng.

Brannceller

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

Kommentar: For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget.
Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.
Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført.
Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	33	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.12.2024	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Benedicte Fossaa Utne	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	420		29	745.1 m²	Seeiendom.no (kartverket)	Eiet

Adresse
Vibes gate 19 C

Hjemmelshaver
Utne Benedicte Fossaa

Eierandel
50 / 1955

Vibes gate 19 C, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 420
0301 OSLO

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Signert 26.11.2024	Gjennomgått		Nei
Byggemeldt plantegning		Tegninger mottatt av eiendomsmegler.	Gjennomgått		Nei

Vibes gate 19 C, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 420
0301 OSLO

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Vibes gate 19 C, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 420
0301 OSLO

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/AS6849

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Utne, Benedicte Fossaa	9578-5999-4-3557125	2025-08-28 12:31:53

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
28. aug. 2025

Oppdragsnummer
14-0779/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vibes gate 19C, 0356 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Benedicte Fossaa Utne

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 78131421
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016 - Rehabilitering av bad. Membran med sluk installert. Byggemeldt av tidligere eier (Peters byggeservice, org.nr. 992243228). Komplettert bad

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016 - Rehabilitering av bad. Membran med sluk installert. Byggemeldt av tidligere eier (Peters byggeservice, org.nr. 992243228). Komplettert bad

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016 - Rehabilitering av bad. Membran med sluk installert. Byggemeldt av tidligere eier (Peters byggeservice, org.nr. 992243228). Komplettert bad

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: Rehabilitering av fasade: Wettergren fasade AS, 2020 Bygging av balkong: Balkongbygg AS, 2024

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Rørene frøs i januar 2024 grunnet ekstremkulde. Dette skjedde i flere bygg i Oslo på samme tid. Ble håndtert med tining av rørlegger.

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 27.1.2025

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport, 27.1.2025 Befaring: 6.12.2024

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

Eventuell kommentar: 2016 - Rehabilitering av bad. Membran med sluk installert. Byggemeldt av tidligere eier (Peters byggeservice, org.nr. 992243228). Komplettert bad, byttet sikringer og trukket komfyrkurs (El kontakten AS via Peters byggeservice). Samsvarserklæring foreligger i boligmappa.no Godkjent balkongsøknad i oktober 2024, kontrakt skrevet direkte med Balkongbygg AS og var ferdig bygget i april 2025

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: 14-0779/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Utne, Benedicte Fossaa	**2025-08-28**

Identifikasjon

bankID Utne, Benedicte Fossaa

Signicat

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Vetle Thon Ellingsen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: v.ellingsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0779/24 . Vår ref.: 8184-1-29 Dato: 27.01.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Vibesgate 19
Organisasjonsnr:	983766528
Seksjonseier:	Utne, Benedicte Fossaa
Medeier:	
Leilighetsnummer:	29
Adresse:	Vibes Gate 19 C, 0356 OSLO
Seksjonsnummer:	29
Gnr.	214
Bnr.	420

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 78131421.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Ekstraordinært årsmøte i nov. 2021 har vedtatt å bygge balkonger. Hver seksjon betaler for sin egen balkong og andel av utbyggingskostnadene.
- Sameiet vedtok også utbygging av platting på baksiden av oppgang C og D (bakre bakgård).
- Seksjon H0101 og H0102 i oppgang C og D har en midlertidig enerett til bruk av platting, samt underliggende fellesareal, etablert i bakre bakgård tilknyttet den respektive seksjonen.
- Midlertidig enerett til bruk er begrenset til 30 år og kan ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- Enkelte seksjoner har kjøpt bod i trappegang. Dette er ikke seksjonert og rettigheten følger av vedtektene.
- Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristina Bennin tlf 22991877 ev. pr. e-post: kristina.bennin@obos.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207946370
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,35%
Restsaldo	3 409 186,00
Innfrielsesdato:	30.04.2045
Type rente:	Flytende rente

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 635,32,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 366,32	
Internett	269,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 172,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 163,-
Annen formue:	11 392,-
Gjeld:	82 828,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207946370
Restsaldo:	82 828,31
Kapitalkostnader:	656,22

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 82 828,31,-, pr. dags dato.

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristina Elise Bennin pr. e-post: kristina.bennin@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Oda Rebekka Lae, e-post: vibesgate19@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: vibesgate19@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 8184
SAMEIET VIBESGATE 19

Velkommen til årsmøte i SAMEIET VIBESGATE 19

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 26. mars kl. 10:00 og lukker 29. mars kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/8184

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET VIBESGATE 19

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Oda Rebekka Lae er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Mathea Thorstensen og Knut Løvstad er valgt.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 8184 Årseregnskap 2024 SAMEIET VIBESGATE 19 for signatur.pdf
2. 8184 Revisjonsberetning Sameiet Vibesgate 19.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000

Sak 6
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Oda Rebekka Lae

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mathea Thorstensen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anita Cecilie Lindvall

Styrets årsrapport

Styret:

Arbeidet i perioden som har vært:

• Styret har avholdt formelle styremøter i tillegg til samarbeid og kommunikasjon mellom styremedlemmene for oppfølging av løpende arbeid. Dette inkluderer arbeid med balkongsøknad, brannalarmanlegg, budsjettforslag for 2025, forsikring, avfall og søppel i bakgården.

• Styret har fortsatt arbeidet med balkongene i forbindelse med innvilget tillatelse til bygging av balkonger, herunder engasjering av AS Balkongbygg og igangsettelse av arbeidet for å oppføre balkonger.

• Styret besluttet å inngå endringsavtale for TV/Internett med Telia, med mulighet for å velge bort TV for de som ikke benytter dette.

• Styret besluttet å endre felleskostnadene med ca. 9,4% fra 1. januar 2025, men samtidig nedjustering av felleskostnader knyttet til internett og TV. Felleskostnader ble derfor kun justert opp en tilsvarende reduksjon i fakturering TV/internett slik at totalen for felleskostnader og TV/internett forble uendret.

• Styret har innhentet tilbud på forsikring fra alternativ forsikringsselskap. Etter en samlet vurdering av eksisterende forsikring og forsikringstilbudet, har styret vurdert å beholde Gjensidige som forsikringsgiver inntil videre. Styret vurderer løpende nye tilbud.

• Det har gått med mye arbeid med løpende oppfølgning og håndtering av situasjoner som har oppstått i sameiet, samt annet administrativt arbeid. Dette arbeidet har blant annet bestått i å besvare diverse henvendelser fra beboere i sameiet, bestilling av nøkler, kostnadsfordeling og fakturering som følge av balkongarbeidet, samt gjennomgang og evaluering av eksisterende forsikring.

Fremtidige planer:

• **Vedlikehold:** Styret arbeider med å bygge opp midler til fremtidig vedlikehold og utarbeider en vedlikeholdsplan for større prosjekter i de kommende årene, med sikte på å legge til rette for en forsvarlig forvaltning av bygården.

• **Umiddelbare tiltak:** Styret vurderer at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men tar gjerne imot forslag.

SAMEIET VIBESGATE 19
ORG.NR. 983 766 528, KUNDENR. 8184

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 295 412	1 230 014	1 294 973	1 295 000
Andre inntekter		0	32 043	0	111 400
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 295 412**	**1 262 057**	**1 294 973**	**1 406 400**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-10 575	-10 575	-10 575	-11 000
Styrehonorar	4	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	5	-8 824	-10 940	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-86 190	-81 850	-86 700	-91 000
Konsulenthonorar	6	-32 148	-43 813	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-57 378	-188 245	-50 000	-100 000
Forsikringer		-145 090	-132 052	-145 300	-165 000
Kommunale avgifter	8	-283 255	-238 749	-278 400	-321 000
Energi/fyring	9	-41 284	-16 961	-15 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-157 469	-213 800	-213 800	-115 000
Andre driftskostnader	10	-93 200	-52 342	-72 100	-76 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-990 413**	**-1 064 327**	**-965 375**	**-1 003 000**
DRIFTSRESULTAT		**304 999**	**197 730**	**329 598**	**403 400**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	20 375	19 649	0	0
Finanskostnader	12	-253 662	-232 840	-256 000	-248 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-233 287**	**-213 191**	**-256 000**	**-248 000**
ÅRSRESULTAT		**71 712**	**-15 461**	**73 598**	**155 400**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-15 461		
Reduksjon udekket tap		71 712	0		

SAMEIET VIBESGATE 19
ORG.NR. 983 766 528, KUNDENR. 8184

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 617	9 610
Forskuddsbetalte kostnader		28 151	56 068
Driftskonto OBOS-banken		153 904	78 931
Sparekonto OBOS-banken		304 131	503 902
SUM OMLØPSMIDLER		**492 803**	**648 512**
SUM EIENDELER		**492 803**	**648 512**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 965 117	-3 036 828
SUM EGENKAPITAL		**-2 965 117**	**-3 036 828**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 409 186	3 479 452
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 409 186**	**3 479 452**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		42 901	18 751
Leverandørgjeld		4 464	159 126
Påløpte renter		1 369	21 999
Påløpte avdrag		0	6 012
SUM KORTSIKTIG GJELD		**48 734**	**205 888**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**492 803**	**648 512**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.02.2025

Styret i Sameiet Vibesgate 19

Oda Rebekka Lae/s/ Knut Erik Løvstad/s/ Mathea Thorstensen/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 068 180
Kabel-TV	215 424
Bodleie	11 808
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 295 412**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	**-10 575**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 75 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 824.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 748
Arkitekt Magnus Fogstad AS	-28 000
Oslo kommune	-1 400
SUM KONSULENTHONORAR	**-32 148**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-44 662
Drift/vedlikehold VVS	1
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 717
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-57 378**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-196 102
Feieavgift	-6 800
Renovasjonsavgift	-80 353
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-283 255**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-41 284
SUM ENERGI / FYRING	**-41 284**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 699
Lyspærer og sikringer	-1 999
Vaktmestertjenester	-3 750
Renhold ved firmaer	-54 980
Snørydding	-24 375
Andre fremmede tjenester	-593
Bank- og kortgebyr	-2 804
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-93 200**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	5 376
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	738
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 261
SUM FINANSINNTEKTER	**20 375**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-253 590
Renter på leverandørgjeld	-72
SUM FINANSKOSTNADER	**-253 662**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.
Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2021	-3 712 968	
Nedbetalt tidligere	233 516	
Nedbetalt i år	70 266	
		-3 409 186
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 409 186**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET VIBESGATE 19

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET VIBESGATE 19.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7DE4B-55EXB-QNDYM-5K0Z1-4SW15-LU3WO

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

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."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-02-26 11:39:10 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 7DE4B-55EXB-QNDYM-5K0Z1-4SW15-LU3WO

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.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 26.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 29.03.25
Selskapsnummer: 8184 **Selskapsnavn:** SAMEIET VIBESGATE 19

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Oda Rebekka Lae er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Mathea Thorstensen og Knut Løvstad er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For
☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000

☐ For
☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Oda Rebekka Lae

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Mathea Thorstensen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Anita Cecilie Lindvall

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET VIBESGATE 19

Organisasjonsnummer: 983766528
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. mars kl. 10:00 til 29. mars kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Oda Rebekka Lae er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Mathea Thorstensen og Knut Løvstad er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Oda Rebekka Lae (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Oda Rebekka Lae

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Mathea Thorstensen (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mathea Thorstensen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Anita Cecilie Lindvall (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anita Cecilie Lindvall

Transaksjon 09222115557543025915 Signert ORL(, MT(, KEL(

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET VIBESGATE 19

Vedtatt på sameiermøtet 2.04.2013
Endret på sameiermøtet 24.04.2017 og 04.11.2021
Sist endret på årsmøte 24.05.2023

§1
BOLIGSEKSJONER OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) består av 34 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 24.6.2015.

Sameiet har som formål å ivareta felles interesser og administrasjonen av eiendommen i Vibesgt 19, Gnr. 214 og Bnr. 420 i Oslo kommune.

§2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RETTSLIG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den boligen som er knyttet til bruksretten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsettes av sameiermøtet.

Seksjonene kan bare brukes til beboelse og ikke til ervervsformål med mindre styret har gitt dispensasjon. Hver sameier har overtatt sin seksjon i henhold til eierseksjonsloven.

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse med den begrensning som er fastsatt i det etterfølgende.

Ved fremleie er seksjonseieren forpliktet til å gjøre leietakeren oppmerksom på sameiets vedtekter, husordensregler og andre bestemmelser som gjelder for sameiet.

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Gjentatte brudd på husordensreglene eller vedtekter ansees som vesentlig mislighold.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

§3
FELLESAREALER

Seksjonen og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene. Tomten, og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfatter seksjoner, er fellesarealer.

Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av arealene som er avtalt eller forutsatt. Det skal være rolig på fellesarealer fra kl. 23.00 til 07.00. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Det er ikke lov å montere egne parabolanlegg uten samtykke av styre.

Ledninger, rør og liknende installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Seksjon H0101 og H0102 i oppgang C og D har en midlertidig enerett til bruk av platting, samt underliggende fellesareal, etablert i bakre bakgård tilknyttet den respektive seksjonen. Midlertidig enerett til bruk er begrenset til 30 år og kan ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

§4
BODER I TRAPPEOPPGANGENE

Enkelte boder i trappeoppgangene eies av enkelte seksjonseiere. Eierforholdene fremgår av oversikten inntatt i vedlegg 1 til disse vedtektene.
Øvrige boder i trappeoppgangene er fellesareal.

§5
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte seksjon. Fellesutgiftene skal dekke blant annet ytre vedlikehold, offentlige avgifter og nedbetaling av evt. fellesgjeld. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene. Sameiebrøken fastsettes basert på seksjonens bruksareal. Hver seksjonseier har selv vedlikeholdsplikt til sin seksjon, og tilhørende tilleggsareal og areal med eksklusiv bruksrett. Fellesutgiftene skal dekke vedlikehold av fellesareal.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjon for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og/eller den enkelte sameier som har dekket mer enn sin andel.

§6
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder døren inn til den enkelte seksjon, innvendig side av seksjonens vinduer og innsiden av seksjonens balkong og rekkverk, samt vedlikehold av tilhørende tilleggsareal og areal med eksklusiv bruksrett påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap.

Vedlikeholdet skal være forsvarlig slik at det ikke er risiko for eller oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygningen, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

Avtrekkskanaler tilknyttet våtrom skal kun benyttes slik anlegget er bygget for. All annen montasje som forlengelse av rør, tilkobling av avtrekkshette, kjøkkenventilator, tørketrommel, o.l. tillates ikke og vil bli pålagt fjernet.

Det er ikke tillatt å ha kjøkkenvifte som er koblet til avtrekkskanalen. Dette reduserer effekten av gårdens ventilasjonsanlegg. Avtrekksvifte for kjøkken skal ha kullfilter eller lignende innretning.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for indre og ytre vedlikehold av balkong tilhørende egen seksjon. Med "ytre vedlikehold" menes enkelt vedlikehold og forebygging av skader. Prinsippene etter eierseksjonsloven § 32 og § 33 gjelder tilsvarende for grensedragningen mellom seksjonseier og sameiets ansvar for vedlikehold og reparasjon.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for ytre og indre vedlikehold på egen platting på egen seksjon og tilstøtende fellesareal. Med "ytre vedlikehold" menes enkelt vedlikehold og forebygging av skader. Prinsippene etter eierseksjonsloven § 32 og § 33 gjelder tilsvarende for grensedragningen mellom seksjonseier og sameiets ansvar for vedlikehold og reparasjon»

§7
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan vedta at det skal etableres et fond med avsetninger til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§8
REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.
Ved fremleie plikter seksjonseieren å holde forretningsføreren orientert om sin adresse.

§9
STYRET

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder, to styremedlemmer og ett varamedlem.

Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet blant de valgte styremedlemmer.
Styret velges av sameiermøtet og skal velges for to år av gangen, men ett styremedlem skal være på valg hvert år.

Bare seksjonseiere, ektefelle eller samboer til seksjonseiere, eller et annet husstandsmedlem i seksjonen, kan velges som styremedlemmer.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til og tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om ønsket tilbaketreden.

Sameiermøtet kan med flertall av avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

Hvis et styremedlem overdrar sin seksjon trer vedkommende ut av styret.

Styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige ledelse av eiendommen. Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av to styremedlemmer.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret er beslutningsdyktig når minst to av styremedlemmene er til stede. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. Dersom styreleder ikke er til stede vil stemmelikhet medføre at styret ikke er beslutningsdyktig.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§10
SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

I sameiermøtet gir en seksjon en stemme.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Eventuell godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§11
INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

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

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Styret skal varsle sameierne om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til et sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøtet.

§12
GJENNOMFØRING AV SAMEIERMØTET

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Alle sameierne har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ha rådgiver. Rådgiveren har rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§13
EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av sameierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Krav om ekstraordinært sameiermøte fra sameierne må fremsettes skriftlig til styrets leder.

§14
FLERTALLSKRAV

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av felles arealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene
- vedtakelse av nye eller endring i sameiets vedtekter i den grad loven ikke stiller strengere krav, jfr. lov om eierseksjoner § 28

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 sameiere.

§15
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av styret og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært styremøte.

§16
FORRETNINGSFØRER

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn to år.

§17
MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan vedkommende pålegges å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameieren rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§18
FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameieren kreve fravikelse av seksjonen etter Tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13, jfr. Lov om eierseksjoner § 27.

§19
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endringer av fasadekledninger, endringer av utvendige farger etc., kan skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående godkjenning av styret med to tredjedels flertall.

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

§20
ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av stemmene.

§21
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

Eieroversikt trappeboder

Leilighetsnummer	Bruksenhet	Oppgang	Bod beliggenhet
9	H0302	A	Mellom 2. og 3. etg.
1	H0102	B	Mellom 1. og 2. etg.
4	H0202	B	Mellom 2. og 3. etg.
8	H0302	B	Mellom 3. og 4. etg.
11	H0402	B	Mellom 4. og 5. etg.
20	H0202	C	Mellom 1. og 2. etg.
24	H0301	C	Mellom 2. og 3. etg.
28	H0401	C	Mellom 3. og 4. etg.
23	H0202	0	Mellom 1. og 2. etg.
22	H0201	0	Mellom 2. og 3. etg.
27	H0302	0	Mellom 3. og 4. etg.
31	H0401	0	Mellom 4. og 5. etg.

Ordensreglement for sameiet Vibes gate 19

1. Port- og inngangsdører skal være lukket låst hele døgnet. Også dører til loft- og kjellerinnganger skal låses, og lys slukkes, når man forlater området.

   Vinduer i trappeoppganger skal holdes lukket og låst, med unntak for midlertidig lufting på dagtid om nødvendig.

2. Alt søppel bør kildesorteres og skal plasseres rett i søppeldunkene. Restavfall skal pakkes inn. Større gjenstander, som pappesker mv, må rives i stykker, og skal ikke legges hele i papirdunkene, pga. plass.

   Det er forbudt å kaste søppel eller plassere andre gjenstander ved siden av søppeldunkene, eller for øvrig i bakgård eller portrom. Slikt vil uten forvarsel kastes, og utgifter vil belastes den ansvarlige seksjonseier.

3. Port- og gårdsrom skal holdes ryddig.

   Sykler skal plasseres i sykkelstativer. Motorkjøretøy, ved, møbler, byggemateriale mv. skal ikke plasseres i portrom eller gårdsrom over lenger perioder enn ett døgn uten tillatelse fra styret.

4. Selv om sameiet har vaktmestertjenester, har alle seksjonseiere og beboere likevel følgende ansvar:

   Beboere som roter eller skitner til i bakgård, portrom, oppgang eller for øvrig på fellesarealene, skal rydde og rengjøre etter seg. Man må tørke av seg på beina før man går inn i oppgangene, og for øvrig sørge for å holde det rent og ryddig.

   Aviser, reklame og trykksaker for øvrig som legges utenfor leilighetene skal fjernes av beboerne daglig.

   Sykler, barnevogner mv. skal ikke plasseres i trapperom slik at disse hindrer bruk av oppgang, kjeller eller loft.

5. Alle boder i kjeller og på loft skal merkes med navn, seksjonsnummer og kontaktinformasjon til den som disponerer boden. Bodene skal holdes lukket og låst.

   Det skal ikke plasseres organisk materiale i bodene, ettersom dette innebærer en fare for utbredelse av skadedyr og soppdannelse.

   Det er forbudt å plassere gjenstander utenfor bodene på loft og i kjeller, Punkt 2 annet ledd gjelder tilsvarende.

6. Vinduer og eventuelle balkonger som er synlige fra gårdsrommet skal holdes ryddige.

   Tørking av tøy i vinduer er ikke tillatt. Banking av tepper, sengetøy eller lignende skal ikke skje fra vinduer eller balkong.

7. Hver leilighet skal ha installert fungerende røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange. Dette ansvaret påhviler både seksjonseier og eventuelle leietakere.

8. Det skal være ro i leilighetene og i gårdsrommet mellom klokken 23.00 og 08.00 på hverdager, og mellom klokken 24.00 og 10.00 i helgene. Ønsker man unntaksvis å avvike fra dette, skal det nabovarsles.

9. Alle bygningsmessige forandringer skal fremlegges for sameiets styre. Seksjonseier er selv ansvarlig for at alle offentligrettslige krav er oppfylt, herunder eventuelle krav på Plan- og bygningsmyndighetene og Byantikvaren.

10. Alle seksjonseiere plikter å informere styret i sameiet om deres adresse, telefonnummer og eventuelt e-postadresse, om de ikke bor fast i gården.

    Alle seksjonseiere som leier ut sin seksjon, plikter også å informere styret om navn på samtlige leietakere, deres telefonnummer og eventuell e-postadresse. Den som leier ut er selv ansvarlig for å melde ifra om utleieforholdet til Folkeregisteret, jf. folkeregisterloven § 10.

Vibesgt. 19

j.nr. 376/1896

2 Våningshus.

V.D.J. No. 376/96 5 Bilag.

Anmeldte. 4 Tegninger

2610/96 = 2613/96 = 2613/96

Expeditions-Dokument

angaaende Fund og Bygningen.

paa Matr.-No. 19 Vibe Gade.

Indleveret 8 Okt 1896. Attesteret 28. September 96

Oversendes Hr. Opmaalingsbetjenten med Anmodning om at oplyse om hvorvidt der ved Hensyn til Branden M.V. No. Branden og Naboforhold, Reguleringsbestemmelser eller paatrykte Servitutter o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 14de Oktober 96

Leer Linthoe

Intet at bemærke

d. 15/10 1896

Theodor Fallis.

Oversendes den øverste Brandvæsenskommissarius.

Christiania den 16 Oktober 1896

Leer-Linthoe

640/96

15/936

Ventilationsrørene fra øverste Privetsæde maa have mindst 150 dm² Tværsnit. Privetbygningen maa muures i Cement.

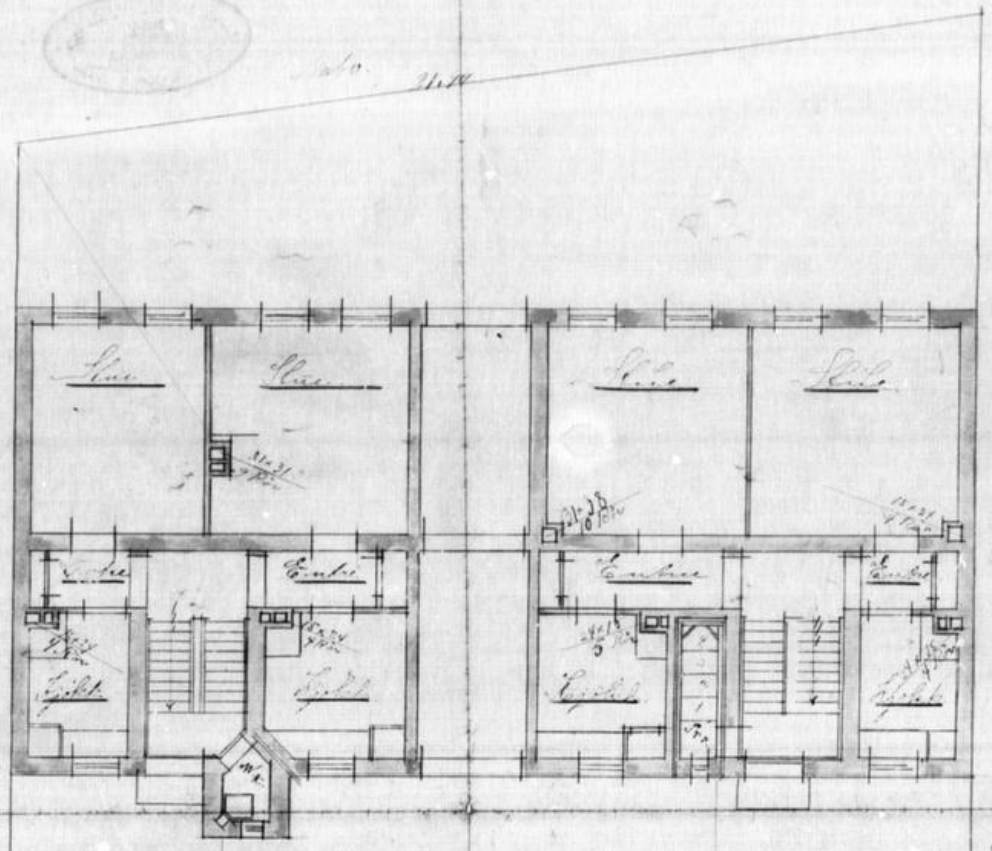
Christiania 19 Okt. 1896 [illegible]

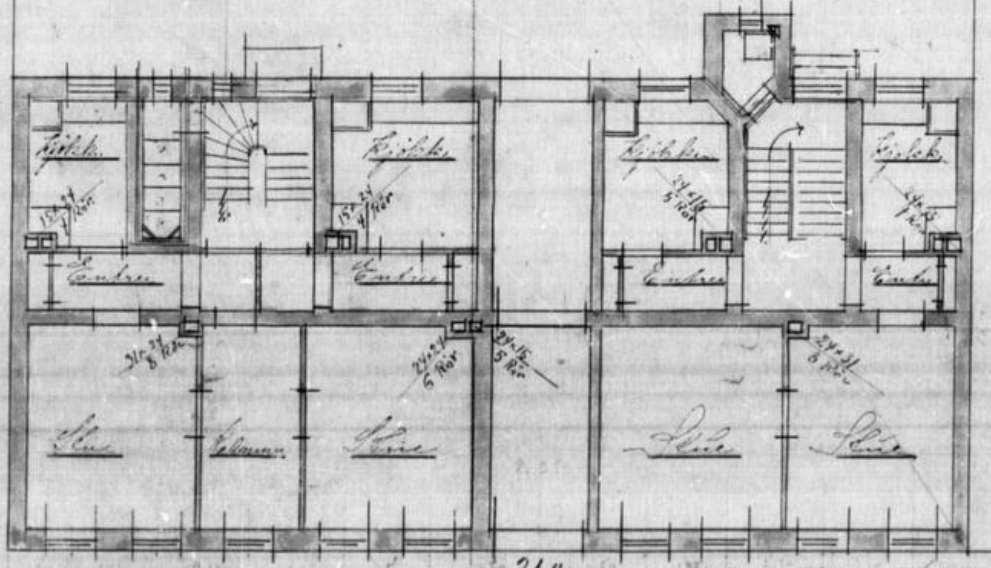
521/96

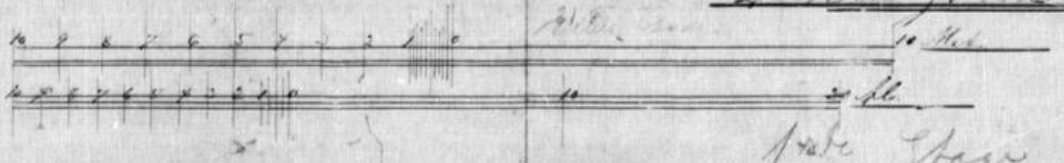
Meddelt mig til fornødent.

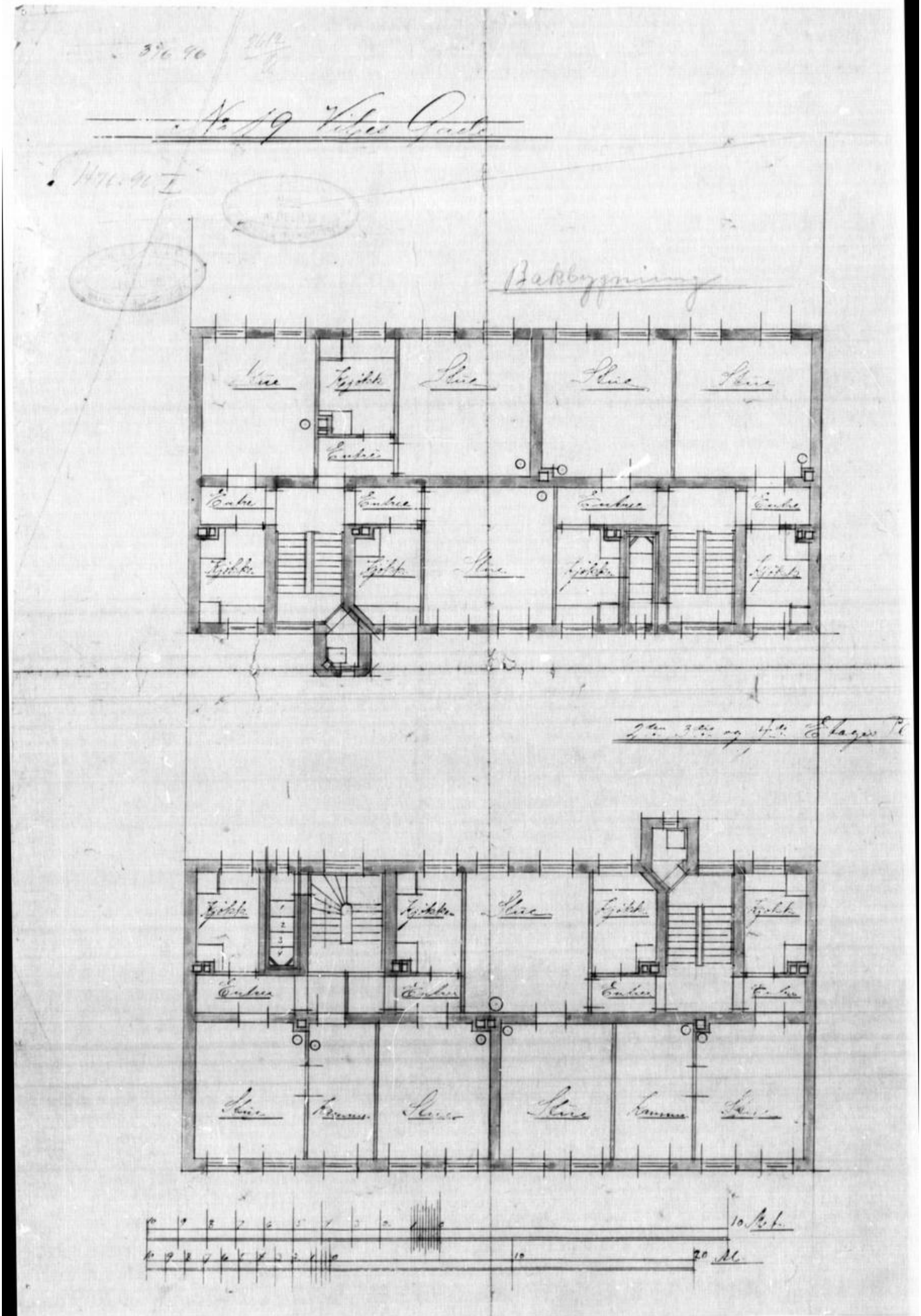
Okt 20/10 96 [illegible]

№ 17 Vibes Gade.








Bakbyggning
Kök
Spjälk.
Sten
Sten
Sten
Entrée
Entrée
Entrée
Entrée
Entrée
Spjälk.
Spjälk.
Sten
Spjälk.
Spjälk.
Spjälk.
Spjälk.
Spjälk.
Sten
Spjälk.
Spjälk.
Entrée
Entrée
Entrée
Sten
Kamm.
Sten
Sten
Kamm.
Sten
10 Fot.
20 Al.

Vibesgt. 19

J.nr. 603/1931

Bad og W.C.

BYGNINGSRÅDET
B.J.-Nr. 603 1931
OSLO

Anmeldelse
v/ Igangsetting

V

Ekspedisjons-Dokument

angående innredning for bad og vannklosetter

på matr.-nr. 19 Vibesgate

Innlevert 24 april 1931 Attestert

Curandes Oslo helseråd

Oslo den 25te april 1931

A. Skelland

Ad: 19 Vibesgate.

Tilbakesendes herr bygningssjefen.

De gjeldende regler for innredning av W.C. rum må følges.

Rummene må sikres mot frost.

Oslo helseråd, den 2 mai 1931.

Bygn. chefens kont.
mott. 4 - MAJ 1931

Odd Sundt
fm.

Sigurd Bay

N.d. til innstilling
Oslo 4/5-31
O. Thomagnæs

Tilbakesendes bl. bygningssjefen og innstilles til godkjennelse under henvisning til tilleggsbetingelse
Ekstraarbeider må forøvrig anmeldes til kloakkvesenet
Ansvart-ledd. må prenumereres.

Oslo 6/5 31.

Godkjennes som innstillet.
Oslo 7/5-31
A. Skilland

Meddelt 9/5-31

Bl. 3 ant. om anslutn.

N.d. i anl. bl. 3.
Oslo 19/10-31
Skmagnus

Tilbakesendes bl. bygningssjefen i anl. av bl 3.
Andragendet anbefales ikke vilget.

Oslo 20/10 31.

Andragendet bl. 3 innvilges.
Meddelt 21/10 31. Oslo 20/10-31
A. Skilland

Bl. 4-5.

Oversendes bl. inspeksjonen i anl. bl. 4-5.
Oslo 22/10-31
Skmagnus

603/31

Gis bl. 7/5 anmerkning av bekjendtgjørelsen m.m. innført vedrørende de bemerkede

Oslo 24/10 31
J. Pettersen

Tilleggsanmerkede bl. 4-5 godkjennes.
Oslo 27/10-31
A. Skilland

Meddelt 27/10-31

Bl. 6/8

Oslo helseråd i anl. bl. 6-8.

Oslo 7/3-33
A. Skilland

V

EB/VW.

Ad: 19 Vibesgate, jnr. 428/33.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Intet å bemerke.

Oslo helseråd den 15. mars 1933.

Efter bemyndigelse

Byggm. ch.
15 MAR. 1933
Alfred Sundt

N. d. i anl. bl. 6/8.
Oslo 17/3-33
A. Skilland

R/MB.
J.nr.603/1931.

Ad:19 Vibesgate.

Tilbakesendes herr bygningschefen i anledning av blad 6-8 som innstilles til godkjennelse under forutsetning av at rørleggerarbeidet særskilt blir anmeldt til kloakkvesenet.

Oslo den 18. mars 1933.

Tillegsanmeldelsen bl. 6-8 godkjennes som innstillet
med den 20/3-33

Oslo 20/3-33
A. Hilland

Oversendes Oslo vann og kloakkvesen
og deretter
Oslo helseråd til besiktigelse.

Oslo 29/3-33.

OSLO
VANN- OG KLOAKKVESEN
Nr. 001118 MARS 1933
RØRLEGGERAVD.

J. nr. 1118/1933. Matr. nr. 19 Vibesgate,

Overgsendes Oslo helseråd.

Rørleggerarbeidet er besiktiget og godkjent.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 3. april 1933.

EB/VW.
Ad: 19 Vibesgate, jnr. 627/33.

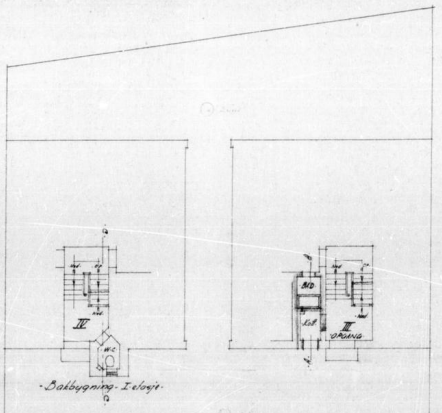
Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.
Intet å bemerke.
Oslo helseråd den 8. april 1933.
Efter bemyndigelse

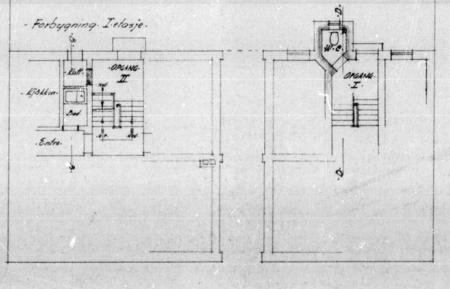
mottatt 8 - APR. 1933

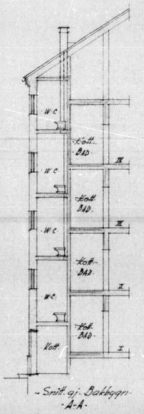
-VIBESGT-19-
-Forslag til indredning av Vaskekjelter og Bod.
-Mål- 1:100.

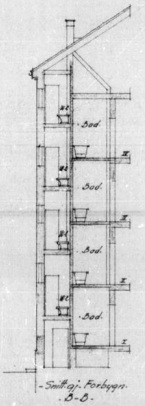
Bygn. tilsluttes Lanz 605
innkalt: 6-MAI. 1938 1/
NEDFOTOGRAFERT- 19 X

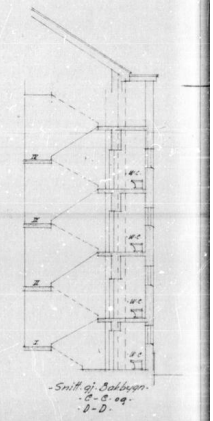
B1.8











-Arnulf Nissen.
-Gunnar Bryning
Oslo. 8/4. 1937.

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

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning bad og w.c. i 1. - 4.etg.

Arbeidssted	Mat nr	Jnr.
Vibes gate 19, forbygn.		85/5843

Byggherre
Adv. Hans M. Tjønn
Inkognitogata 31

0256 OSLO 2

Ansvarshavende

Meldt GAB F 21/9-89

THE/tfn
Dato 6.september 1989

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

Forbehold:

Arbeidet er utført uten byggetillatelse og derved uten kontroll herfra.

Utgår.
Jf. att. m. dat. likelydt
Aftenbl. kunj. Bue Knudsen
13.7.90

Oslo 13/9-93

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

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

NK C 14 ANDVORD

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] • 68 30 40

Arbeidssted (Mat nr.) (Adresse)	Vibes gate 19 - forbygning	Journal nr. 85/5843
Arbeidets og bygningens art	Innredn. bad og W.C. i 1.-4.etg.	Innlevert 26.11.85
Byggherre	Adv. Hans M. Tjønn, Drammensvn. 49, 0271 OSLO 2	
Anmelder	Ark. Ole Daniel Bruun, Odins gate 3, 0266 OSLO 2	

BB/RJ

Oslo, den 4. juni 1986

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3- approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Bad/w.c. må ventileres i henhold til byggeforskriftenes kap. 47.

Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Bygningskontrollens eventuelle pålegg på stedet må følges.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av Bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Bk. B 17

I. Sundve
Overarkitekt. Bente Hegna.

Konferanser med teknisk personale: Mandag – fredag kl. 1200–1400, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Notatblad

Arbeidssted (Mat.nr.) (Adresse)	Vibes gate 19 - forbygning Terrein. bad og W.C. i 1.-3.etg.
Arbeidets og bygningens art	
Byggherre	Bov. Hans H. Tiera, Drammensvn. 49, 0271 OSLO 2
Anmelder	Ark. Ole Fanlo Brunn Odins gate 3, 0265 OSLO 2

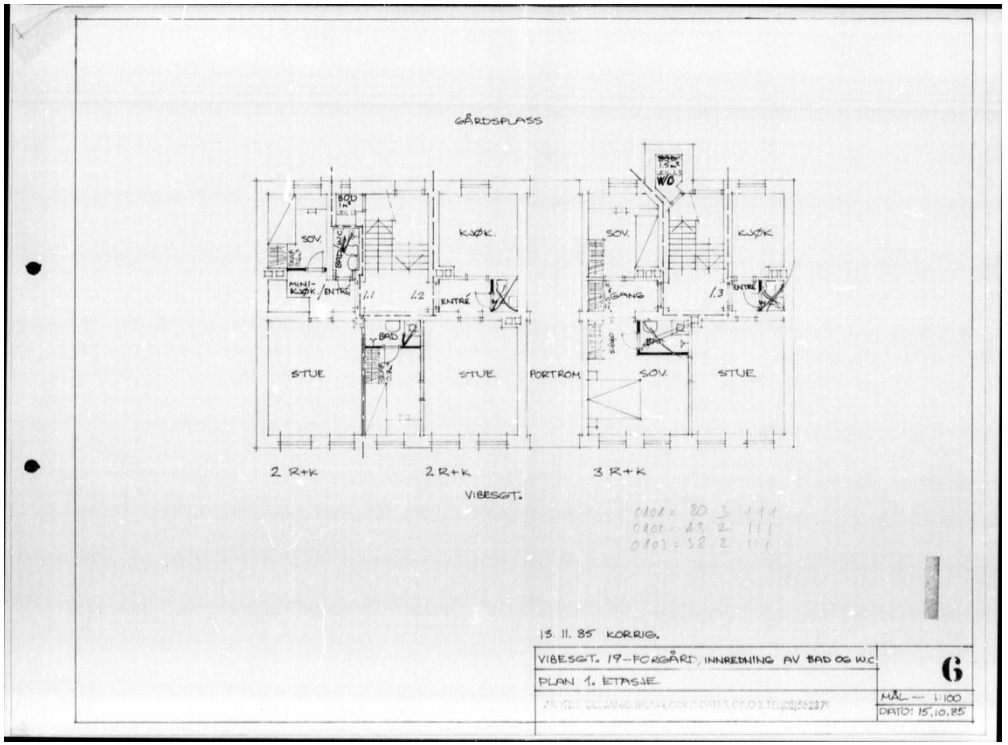
Journalnr. 85 5843

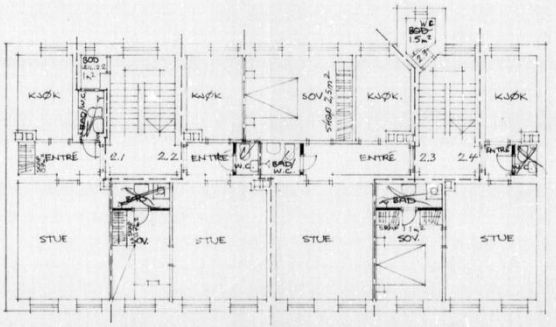
Innlevert 26.11.85

1	V	16		31		46		61		76		91							
2	V	17		32		47		62		77		92							
3	V	18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Meldt GAB 21/12-89

Skj. B-15 Ardvl.rd.





02.01 = 38 m² 2 rom
02.02 = 38 m² 2 rom
02.03 = 38 m² 2 rom
02.04 = 38 m² 2 rom

2

13. 11. 85 KORRIG.

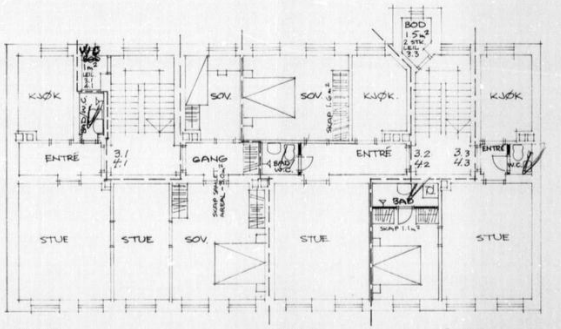
VIBESGT. 19 – FORGÅRD, INNREDNING AV BAD OG W.C.

PLAN 2. ETTASJE.

7

MÅL – 1:100

DATO: 15.10.85



0301 = 38 m² 2 rom
0302 = 52 m² 2 rom
0303 = 28 m² 1 rom

3

13. 11. 85 KORRIG.

VIBESGT. 19 – FORGÅRD, INNREDNING AV BAD OG W.C.

PLAN 3. & 4. ETTASJE.

8

MÅL – 1:100

DATO: 15.10.85

Plan- og bygningsetaten

Oslo

NORSK BRANNVERN AS
Bjørnstjerne Bjørnsons gate 92
3044 DRAMMEN

Kopi til:
SAMEIET VIBESGATE 19, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS P.B. 6666, P.B. 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 27.12.2023
Arnulv Krogh Aarebrot	202313280 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rolf Schyberg Andreasen	

Adresse:	VIBES GATE 19	Eiendom:	214/420/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET VIBESGATE 19	Søker:	NORSK BRANNVERN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Vibes gate 19

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 19.12.2023.

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.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Belin Fatahi - for fungerende enhetsleder Karine Bue Iversen
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Arkitekt Magnus Fjogstad AS
Støps vei 22
1456 NESODDTANGEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202318729 - 14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Marianne Aasene	Dato: 25.10.2024

Adresse:	VIBES GATE 19 A-D	Eiendom:	214/420/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET VIBESGATE 19	Søker:	Arkitekt Magnus Fjogstad AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Rammetillatelse - Vibes gate 19 A-D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av balkonger, som vi mottok 28.12.2023.

Vi gir dispensasjon fra pbl § 29-4 for avstand til nabogrense.

Vi gjør unntak fra TEK17 § 13-7 for krav til dagslys.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Det søkes om oppføring av 7 balkonger og 2 franske balkonger på fasade mot bakgård i Vibes gate 19 A-B. Det søkes om oppføring av 10 balkonger og innsetting av en dør på fasade mot bakgård i Vibes gate 19 C-D.

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Tidligere reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune, S-2255, vedtatt 28.07.1977 er helt opphevet på eiendommen, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

Hensynsoner og temakart
Eiendommen er omfattet av hensynssone bevaring kulturmiljø og område med nasjonale kulturminneinteresser. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T5 for kulturminnevern.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter og etater
Byantikvaren har uttalt seg til tiltaket i samråd av 13.03.2024:

«Balkongene er i tråd med balkongveileder, og Byantikvaren har ingen merknad til disse. Det er mulig at situasjonen er noe trang, men dette overlater vi til PBE å vurdere. Platting med utgang fra første etasje er i strid med balkongveileder og fremstår som et fremmedelement. Dette frarådes sterkt.»

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Vurdering av plankrav i kommuneplanen

Tiltaket utløser ikke plankravet
Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5. Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets påvirkning på naturverdier

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

Tiltakets kvaliteter

Tiltakets utforming
På eiendommen er det oppført 2 bygårder med et lite gårdsrom. Det er søkt om oppføring av 7 balkonger og 2 franske balkonger på fasade mot bakgård på forgården nr. 19 A-B, og 10 balkonger og 1 dør på fasade mot bakgård i bakbygning nr. 19 C-D.

Tiltaket er omprosjektert etter at søknaden kom inn, i tråd med vår anbefaling. Platting er fjernet og 2 av balkongene er endret til franske balkonger.

Vi vurderer at omsøkte balkonger, franske balkonger og dør på bygningene forholder seg til bygget arkitektoniske karakter gjennom utforming, plassering og størrelse.

Når det gjelder bakbygning (19 C-D) har vi vurdert det som et kompenserende tiltak å etablere utgang mot bakgård. Vi begrunner dette med at utgang ikke vil gå på bekostning av felles uteareal da bakgården vender ut mot en skråning i et mer lukket miljø. Siden 1.etasje (bakgårdsbygg) kan få utgang til bakgård vil dette kunne veie opp for dårligere lysforhold. Vi understreker at vi godkjenner dør i 1.etasje etter en konkret vurdering sett i sammenheng med at overliggende leiligheter skal få balkonger. Det er også grunnet situasjonen med bakgård mot et skrånet terreng, og ikke et «vanlig» bakgårdsmiljø, at vi kan tillate dør i dette tilfellet uten at det går på bekostning av historiske kvaliteter, privatisering og hensyn som skal ivaretas etter pbl § 29-2.

Vi vurderer at det er noe trangt i mellom byggene, men oppføring av franske balkonger i 2.etasje og balkonger fra 3.etasje og opp bedrer opplevelsen av lys og luft i bakgården. Vi legger også her vekt på at begge gårder (både forgård og bakgård) får mulighet til å etablere balkong/fransk balkong og at det derfor veies opp for en noe trangere bakgårdssituasjon.

Vi vurderer tiltaket å være i henhold til pbl § 29-2 for visuelle kvaliteter.

Unntak fra tekniske krav

Unntakssøknad med søkers begrunnelse

Hensynet bak bestemmelsen er at lysforhold er av stor betydning for menneskets helse og trivsel, og avgjørende for hvor raskt og sikkert vi kan utføre en arbeidsoperasjon. Dagslys defineres som den belysningsformen som vanligvis oppleves å være den beste og mest riktige allmennbelysningen.
Gårdene er registrert oppført 1896 og tilhører de gamle murgårdene i Oslo. Begge bygningene er på Byantikvarens gule liste og benyttes til bolig. For å tilfredsstille teknisk krav til dagslys må glassarealet omtrent bli dobbelt så stor. Det vil medføre store fasadeendringer. På en gård med bevaringsverdi anses det som uheldig å gjøre større endringer av fasaden enn nødvendig for å kunne etablere balkonger. Om kun situasjoner med avvik endres vil fasaden fremstå asymmetrisk og rotete. Om alle vinduer og dører endres for å ivareta symmetri vil store deler av fasaden bli berørt og fasaden vil fremstå veldig annerledes enn i dag. At vinduer økes i størrelse vil også medføre konsekvenser for brannsikkerhet da endringer av høyde på vindu vil få betydning for kjøle-sonen mellom vinduene vertikalt. Kostnaden vil også bli vesentlig større enn kostnaden for søkte prosjekt. Alle oppholdsrommene med avvik vil fortsatt ha vindu eller dør med glass-areal tilsvarende dagens situasjon. Mulighet for utsyn endres ikke. Utsyn anses viktigere enn dagslys for helse og trivsel i et oppholdsrom.

Dagslys kan kompenseres på en god måte med bruk av kunstig belysning. Av tegninger ser en at alle leilighetene i har sitt primære oppholdsrom mot gaten. Det er derfor sekundære oppholdsrom som berøres av tiltaket. Hensynet til helse og trivsel anses ikke vesentlig tilsidesatt ved en tillatelse til unntak fra bestemmelsen.
Balkongene er prosjektert med en hvit underside som vil gi mer dagslys til underliggende oppholdsrom sett i forhold til andre fargevalg. Det vil velges glass med så høy lystransmisjon som mulig, men som samtidig tilfredsstiller andre relevante krav som u-verdi o.l. Balkongene er kun 2,0 kvm bra med en dybde på 1,2 meter for å ta hensyn til påvirkning av dagslys i underliggende rom. Etablering av balkonger vil medføre en økt bokvalitet for de leilighetene som etablerer balkong. Balkong gir en bedre mulighet for uteopphold og tilgang til frisk luft.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi unntak fra TEK17 § 13-7 andre ledd

Plan- og bygningsloven § 31-4 lyder:

«Ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø.
Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på:
a) byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand,
b) forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak, og
c) fordeler som oppnås med tiltaket. Innen rammen av de hensyn loven skal ivareta, kan kommunen stille vilkår som kan redusere ulemper eller skadevirkninger tillatelsen kan føre til.
[...]»

Det er søkt om unntak fra TEK17 § 13-7 andre ledd, da rom for varig opphold ikke vil oppfylle kravet om tilfredsstillende dagslys etter at balkongene er oppført. Vi påpeker at hva som er å anse som forsvarlig er gradsbestemt, og vil avhenge både av hva eksisterende lysforhold er, hva nye lysforhold blir, og forskjellen mellom nye og eksisterende forhold. Nye lysforhold vil imidlertid ofte være den viktigste faktoren.

Veiledningsteksten til første ledd beskriver at lysforhold er av stor betydning for menneskets helse og trivsel. Siden det i dette tilfellet gjelder rom for varig i opphold i bolig, kan tilgangen på dagslys i disse arealene bli utslagsgivende for beboernes helse.

Etter punkt a. viser vi til at bygningen er en murgård i mur oppført sent på 1800-tallet. Bygningen er oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger og anlegg og er innenfor et område med nasjonale kulturminneinteresser. Grunnet bygningens verneverdi er det begrenset hvilke endringer som kan gjøres på fasaden. Tiltaket ivaretar de eksisterende lysåpningene og balkongene føres opp med et lett uttrykk og spilerekkverk for å minske den visuelle innvirkningen på den verneverdige fasaden. Det at rekkverket utføres med tynne vertikale spiler lar lys trenge gjennom og reduserer skyggevirkningen noe. Vi har forståelse for at det er vanskelig å gjennomføre kompenserende tiltak for å bedre lysforholdene i rommene bak balkongen når det er knyttet kulturminneverdier til fasadens utforming.

Dagslysberegningen viser at oppholdsrom mot bakgård i 2.etasje og 1.etasje vil få redusert dagslys som følge av oppføring av balkonger. Et kompenserende tiltak i 1.etasje i nr. 19C-D er oppføring av dør med trapp som kan gi direkte tilgang til uteareal i bakgård, mens det i 2. etasje på forgården blir oppført franske balkonger istedenfor vanlige balkonger.

Vi legger her vekt på at leilighetene er gjennomgående og at det kun er et rom mot bakgård som vil bli berørt av tiltaket. Balkongene er også redusert i dybden så de ikke er dypere enn 1,2 meter.

Etter punkt b. gjentar vi som et forhold som kan redusere negative konsekvenser at leilighetene er gjennomgående og at det kun er ett rom i leilighetene som blir berørt. Leilighetene som blir berørt vil kunne få balkong, fransk balkong eller direkte utgang til bakgård.

Etter punkt c. nevner vi som en fordel at et privat uteareal i direkte tilknytning til boligens areal kan være et betydelig løft for leilighetenes bokvalitet.

På generelt grunnlag er dagslys en viktig kvalitet for boliger, og det er generelt sett uheldig å gi omfattende unntak fra kravene til dagslys. I dette tilfellet mener vi at avviket kan aksepteres, etter en konkret vurdering, grunnet kvalitetene balkong, fransk balkong og direkte utgang til bakgård vil kunne medføre.

Etter en helhetlig vurdering mener Plan- og bygningsetaten at det er forsvarlig å gi unntak ut fra sikkerhet, helse og miljø, jf. pbl § 31-4. Vi gir derfor unntak fra TEK17 § 13-7 andre ledd.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

I henhold til §29-4 i plan- og bygningsloven skal byggverk ha en avstand til nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under fire meter. Mot bakgård søkes det om å plassere fem balkonger nærmere grensen til gbnr. 214/422, Vibes gate 21. Balkongene i Vibes gate 19 B plasseres 0,6 meter fra grense. Balkongene i Vibes gate 19 C plasseres 0,5 meter fra grense. Mot bakgård søkes det om å plassere syv balkonger nærmere grensen til gbnr. 214/333, Schønings gate 2. Minste avstand til grense vil være 2,6 meter.

Tiltaket anses som et mindre tiltak som kommunen kan godkjenne plassert nærmere enn 4 meter fra nabogrense. Balkongene oppføres i ikke brennbart materiale og vil ikke få konsekvenser for brann-spredning mellom gårdene. Hensyn vedrørende brannsikkerhet blir ikke satt til side.

Balkongene er kun 1,2 meter dype og tilpasset en trang situasjon. Balkongene vil liten grad redusere opplevelsen av lys og luft mellom gårdene. Balkongene i Vibes gate 19 B kommer 0,6 meter fra nabogrense. For denne situasjonen er nærmeste vindu i Vibes gate 21 vinduer i forbindelse med trapperom. Neste vindu er i forbindelse med leiligheter. Her har Vibes gate 21 selv oppført balkonger som er plassert fire meter fra grensen. Avstand mellom balkongene blir med det 4,6 meter. Hensyn vedrørende lys og luft anses ikke vesentlig satt til side. Situasjonen for balkongene i Vibes gate 19 C er at avstanden til grensen er 0,5 meter. Her ser en kun bakveggen i Vibes gate 21 B. Veggen er uten vinduer. Hensyn vedrørende lys og luft anses ikke vesentlig satt til side. Schønings gate 2 ligger omtrent 3 meter høyere i terrenget. Nærmeste bygningsdel er en gavel med kun tre vinduer. Balkonger vil i liten grad gi innsyn til leiligheter i Schønings gate 2. Balkongene vil ikke redusere opplevelsen av lys og luft mellom gårdene. Hensyn vedrørende lys og luft anses ikke vesentlig satt til side.

Bakgården kan tas i bruk på en helt ny måte. Bakgård i Viges gate 19 C og D ligger nede i en grop og benyttes i dag ikke til uteopphold. Med balkonger for leilighetene i 2.etasje og opp vil bakgården bli benyttet til uteopphold. Med balkonger vil bakgården få nytt liv. Etablering av balkonger vil medføre en økt bokvalitet for de leilighetene som etablerer balkong. Balkong gir en bedre mulighet for uteopphold og tilgang til frisk luft. Bakgården kan tas i bruk på en helt ny måte. Eksisterende bakgård er trang med lite sol og benyttes i dag i liten grad. Med balkonger vil bakgården få nytt liv. Balkongene kan bli et sted der en slår av en prat med naboen. Leilighetene er relativt små med to til tre oppholdsrom inkludert kjøkken. En balkong vil derfor bli et kjærkomment tillegg. Økt bruk av hjemmekontor fører til mer tid hjemme. Betydningen av å ha balkong anses derfor å bli viktigere jo mer tid en tilbringer i leiligheten. Det søkes det totalt om 19 balkonger. Om alle med mulighet skulle bygge balkong ville antallet vært 24. Fem eller potensielt seks av balkongene ligger nærmere nabogrensen enn fire meter. Om disse balkongene utelates vil det gå på bekostning av symmetri. Det anses som en estetisk bedre løsning at fasadene forblir symmetriske. Ettersom den reduserte avstanden ikke har nevneverdige ulemper for nabo anses fordelene ved en dispensasjon å være klart større enn ulempene.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra pbl § 29-4 for avstand til nabogrense

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak pbl § 29-4 er behovet fr å sikre tilstrekkelig lys og luft, en viss avstand mellom bebyggelse og hensyn til brannsikkerhet, herunder brannsmitte mellom eiendommer.

Det søkes om dispensasjon for plassering av balkong 0,6 meter og 0,5 meter fra grensen til eiendom 214/422, og 2,6 meter fra grensen til eiendom 214/333.

Plan- og bygningsetaten forutsetter at brannsikkerhet mellom eiendommene og byggingene ivaretas i henhold til gjeldende forskrifter gjennom prosjekteringen.

Tiltaket ligger i et område med tett kvartalsstruktur hvor det er vanlig å bygge i eller tett opp mot nabogrense. Vi vurderer at balkongene, på grunn av sin størrelse og transparente utforming, ikke vil påvirke forholdene for lys og luft mellom bebyggelsen i vesentlig grad, og at plassering av balkongene tett opp mot nabogrensen ikke vil bidra til å tilsidesette hensynet bak bestemmelsen i vesentlig grad.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelen med å gi dispensasjon er at det kan oppføres balkonger på fasade mot bakgård som vil kunne bidra til mer variert bruk av leilighetene og økt bokvalitet. Ulempen med å gi dispensasjon er at plassering så nærme nabogrensen kan medføre mer sjenanse/innsyn. Vi vurderer at dette ikke er noe som kommer til å endres i vesentlig grad da det allerede er en tett bebyggelsesstruktur i området og innsyn/sjenanse ikke vil øke betydelig som følge av tiltaket.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202318729			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	02.10.2023	1/18
Snitt og fasade	E05	02.05.2024	10/5
Plan 1-4 etasje	E06	02.05.2024	10/6
Planer	E03	28.08.2024	12/3
Snitt og fasade	E02	29.08.2024	13/2

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202318729	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
924330465 ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD AS	SØK: Ansvarlig søker, tkl 2 PRO: Arkitektur (estetisk utforming og forhold til omgivelser), tkl 2
967454451 AS BALKONGBYGG	PRO: Prosjektering av balkonger og innfesting, tkl 2
964105944 PROJEKT PLANUNG AS	KONTROLL: Kontroll konstruksjonssikkerhet - balkonger, tkl 2

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

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.

Vilkår

Vilkår for igangsettingstillatelse

Når dere søker om igangsettingstillatelse, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

•Vi ber om at dere sender inn oppdatert erklæring om ansvar der brannprosjektering er spesifisert, eventuelt at dette ansvarsbelegges med eget foretak.

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før dere kan få ferdigattest. Når dere søker om ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker

  - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202318729

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen 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.

Klagefristen er tre uker

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

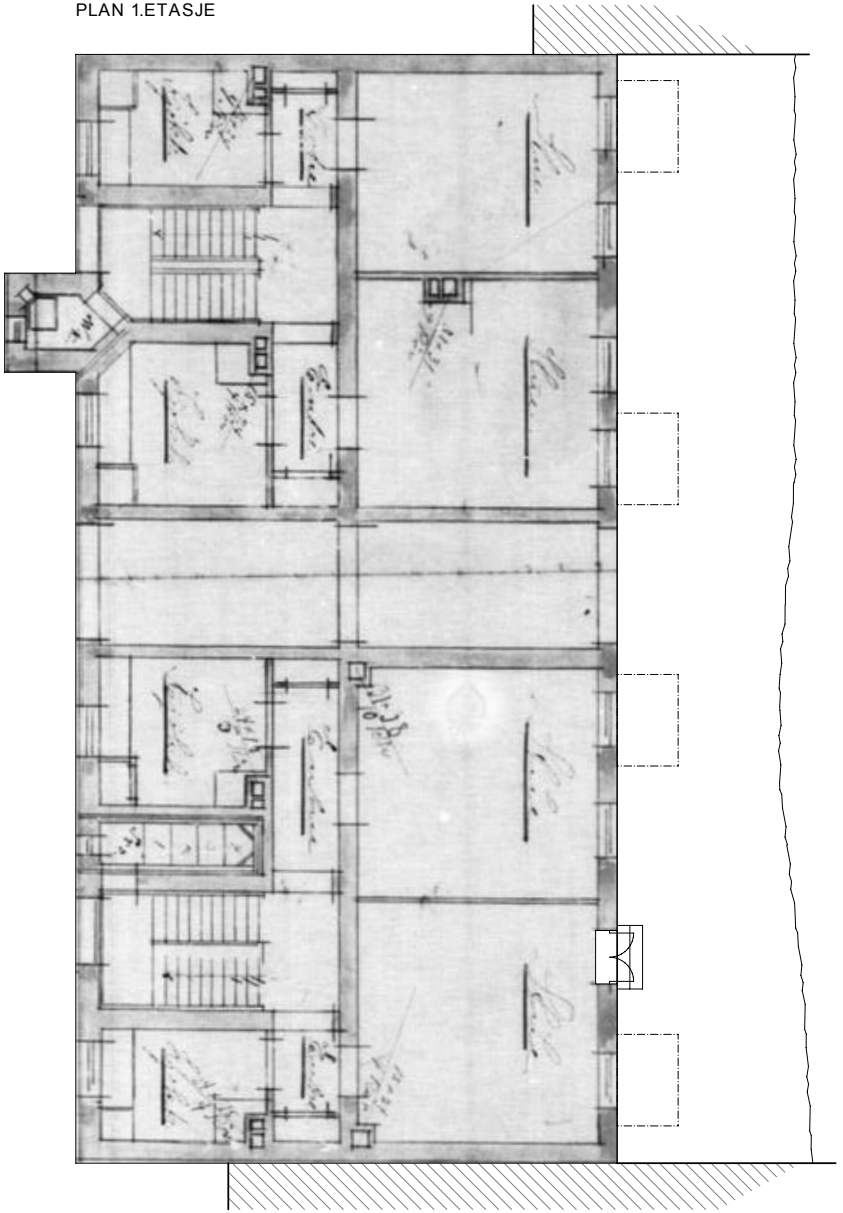
Vennlig hilsen

Marianne Aasene - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

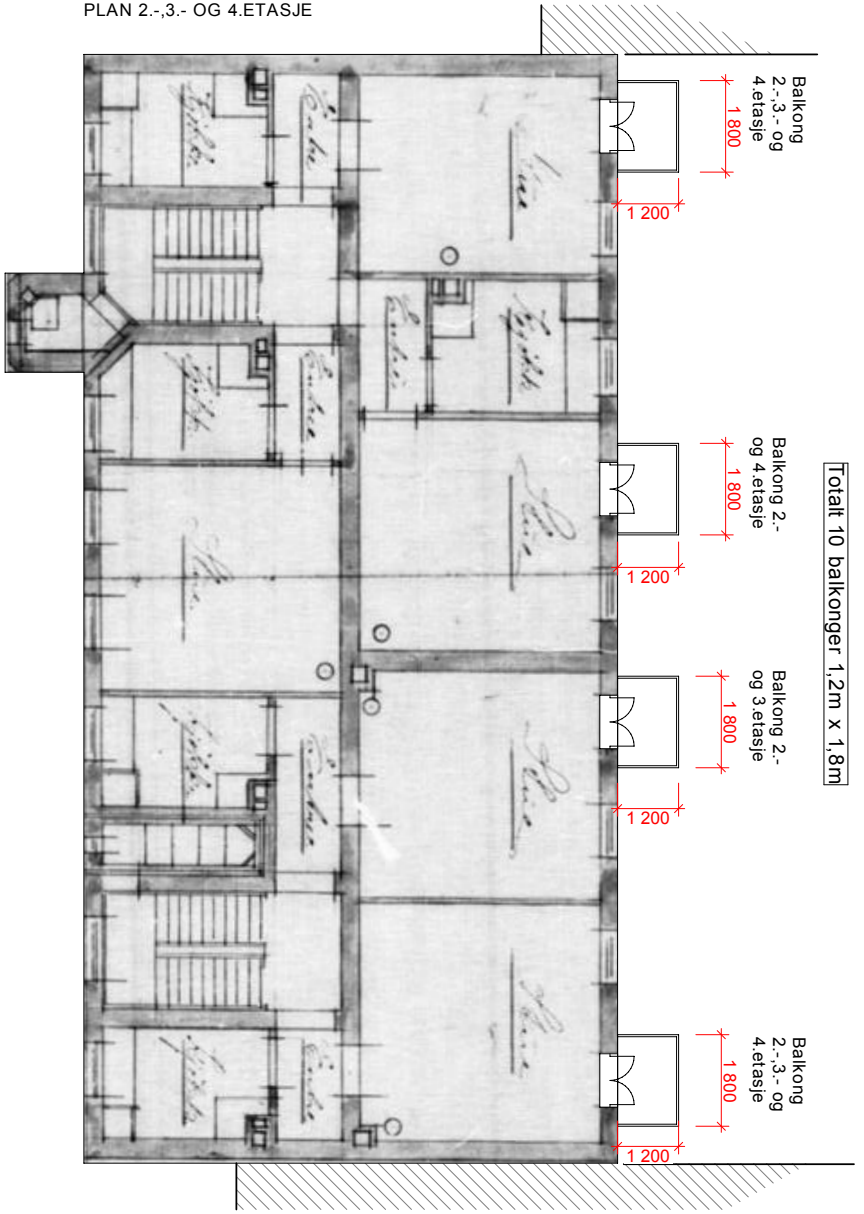
enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
SAMEIET VIBESGATE 19, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, P.B. 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO

PLAN 1.ETASJE



PLAN 2.-,3.- OG 4.ETASJE



ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD AS
SIVILARKITEKT MNAL

Støps vei 22
1456 Nesoddtangen

telefon: 400 66 821
e-post: magnu-fj@online.no
org. nr: NO 924 330 465 MVA

INDEX:	DATO:	BESKRIVELSE:	TEGNING:	KONTR.:
0	02.10.2023	SØKNAD	MFJ	MFJ
A	02.05.2024	OMPROSJEKTERING SØKNAD	MFJ	MFJ

PROSJEKT: **VIBES GATE 19 - SØKNAD OM BALKONG**

TEGNING: **VIBES GATE 19 C OG D - NYE PLANER**

GNR./BNR.:	TILTAKSHAVER:	PROSJEKTKODE:	REV. DATO:	MÅLESTOKK:	TEGNINGSNUMMER:	INDEX:
214/420	SAMEIET VIBES GATE 19	2022-02 VIB19	02.05.2024	1:100 (A3)	E06	A

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0435/22
Vår referanse: 2936510/19318249
Bestilling: C3 2022-08-18 (7) 112

Dato
18.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
548913	200	18.6.2015	RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL RESEK/TILLEGGSSEK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	214	420	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med bruksfeilfeile: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601859945
Vedlegg: Ja

Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
983766528	SAMEIET VIBESGATE 19		c/o Bx Boligforvaltning AS, Postboks 1600 Vika, 0117 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	214	420

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 548913 Tinglyst: 18.06.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

4/6 - 15

04.06.2015 08:30

Side 1 av 1

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

26.5.15

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	214	420		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 1)	Navn	Seksjonsnr. 2)	Ideell andel 3)
983 766 528	Sameiet Vibesgate 19		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)
1				11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34	B	~~77~~	
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK		~~77~~	

SUM BRØK (TELLERE) 1955 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst 7)

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Det opprettes ny boligseksjon (SNR 34) på del av fellesareal loft, med en teller på 77. Ingen andre tellere endres.
Sum nevner endres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☐	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
	☒	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
10/5/2015	Anette Oxholt	ANETTE OXHOLT	NEI
10/5-2015	Petter Hohle	PETTER HOHLE	NEI
10/5-2015	Mathilde Meltvedt	MATHILDE LUND MELTVEDT	NEI

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
10/5-2015	Mathilde Meltvedt	Mathilde Lund Meltvedt
10/05/2015	Anette Oxholm	Randi Anette Oxholm
10/5-2015	Petter Hohle	Petter Hohle

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

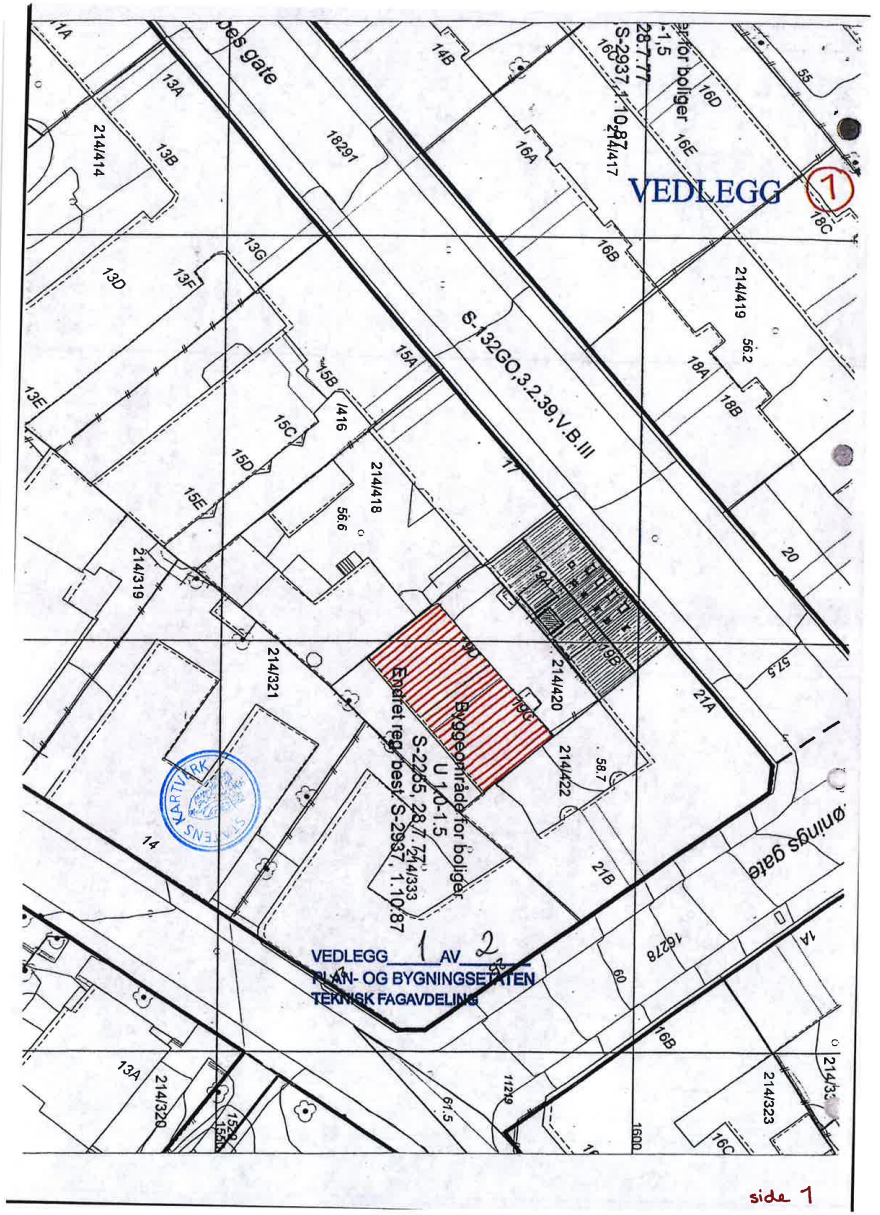
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

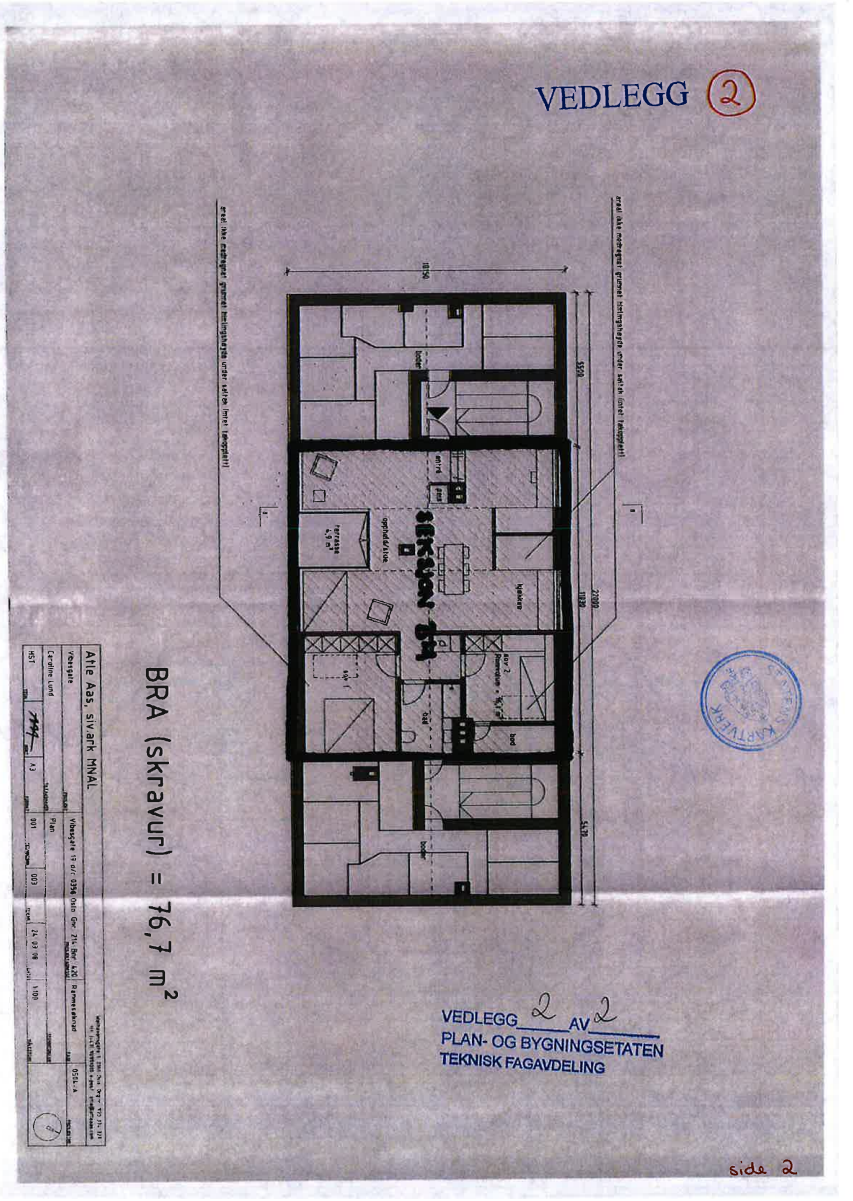
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
214	420		34	i Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel
26.15		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.


VEDLEGG 1
Byggeområde for boliger
S-2265, 28.7.77
U 1.0-1.5
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
S-132GO,3,2,39,V,B,III
VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
side 1


VEDLEGG 2
SEKSJON B14
BRA (skravur) = 76,7 m²
VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
side 2

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0435/22
Vår referanse: 2936509/19318243
Bestilling: C3 2022-08-18 (7) 111

Dato
18.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
342858	200	18.7.2006	RESEK/TILLEGGSSEK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	214	420	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr. **Gnr.** **Bnr.** **Fnr.** **Snr.**

Strekkode:

Doknr: 342858 Tinglyst: 18.07.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud

Returneres etter tinglysing til

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

TINGLYST
DAGBOKNR. 342 858
18 JULI 2006
STATENS KARTVERK

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	OSLO	214	420		~~53~~ 1-32

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
918376528	SAMETET VIBEGATE 19	

MOTTATT
OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
22 MAI 2006
SAKSNR: 200605341

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33	B	III		45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 1878 = nevner: 1878

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

DEL AV TIDLIGERE FELLESAREAL (PÅ LOFT)
OMGJØRES TIL NY SEKSJON 33

Nr 703034 · På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i egel eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
OSLO 12/5-06	se underskrifter pkt. 8	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [3]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

CHARLOTTE SOLHEIM
LARS K. BJERKHOLM
FREDRIK WILDHAGEN

Sted, dato	Underskrift
OSLO 12/5-06	

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

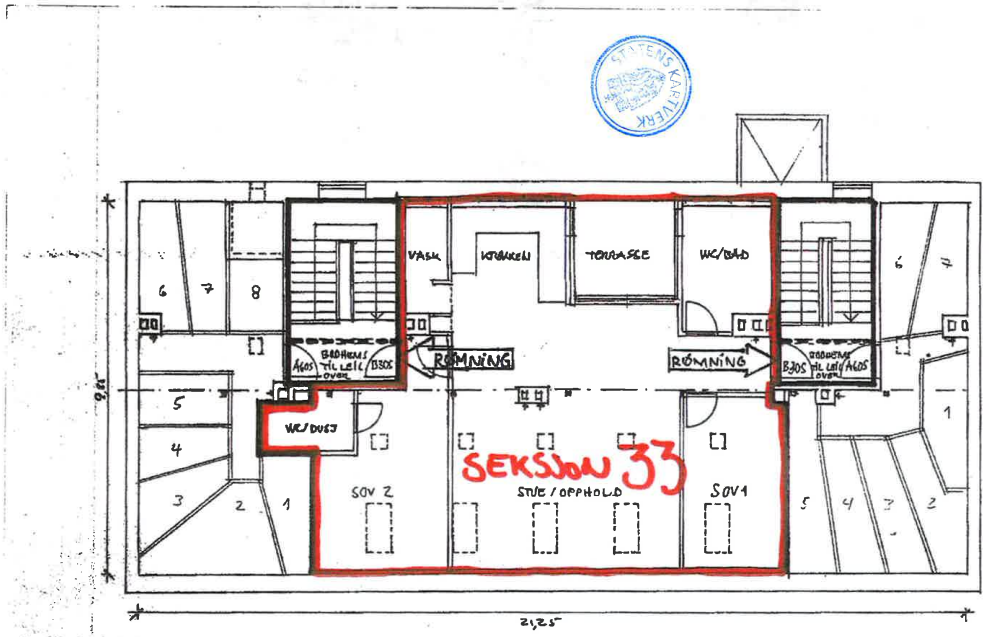
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
214	420	33		i Oslo	kommune

Dato	Stempel og underskrift
14.07.2006	Svein Bekvik Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

KTR: 22/04/06
TEGN: 22/04/06
NYTT LOFTSPLAN M=1:100
ETTER UTBYGGING
GNR 214 BNR 420
VIBESGATE 19 A+B
0355 OSLO

ARKITEKT ODD IGLEBÆK
Brannfjellveien... 4 - 1181 Oslo
Tlf 22 08 08 00 - faks. 22 68 09 12
Mobil: 48 27 78 42
e-post: oddigle@online.no
Org.nr: 132 398 MVA



VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

HOVEDROM
TILLEGGSROM

KTR: 22/04/06
TEGN: 22/04/06
PLAN FOR
RØMMING
GNR 214
VIBESGATE
0355 OSLO

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0435/22
Vår referanse: 2936508/19318238
Bestilling: C3 2022-08-18 (7) 110

Dato
18.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
70212	105	9.12.1996	PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	214	420	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til:

Statsautorisert eiendomsmegler
TORE PRAN
PB 5039 - MAJ. - 0301 OSLO

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	OSLO	214	420	

TINGLYST
09 DES 1996
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 70212

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. 2)	Navn	Ideell andel 3)
	VIBESGATE 19 - TINGSRETTSLIG SAMEIE	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål 4	Brøk (teller) 5	S.nr.	Formål 4	Brøk (teller) 5	S.nr.	Formål 4	Brøk (teller) 5	S.nr.	Formål 4	Brøk (teller) 5	S.nr.	Formål 4	Brøk (teller) 5	S.nr.	Formål 4	Brøk (teller) 5
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	45	11	B	45	21	B	44	31	B	93	41			51		
2	B	63	12	B	64	22	B	54	32			42			52		
3	B	85	13	B	74	23	B	39	33			43			53		
4	B	45	14	B	56	24	B	59	34			44			54		
5	B	63	15	B	36	25	B	81	35			45			55		
6	B	73	16	B	55	26	B	48	36			46			56		
7	B	58	17	B	43	27	B	39	37			47			57		
8	B	107	18	B	37	28	B	42	38			48			58		
9	B	75	19	B	39	29	B	50	39			49			59		
10	B	57	20	B	51	30	B	47	40			50			60		

Sum tellere: 1767 = nevner: 1767

4. Supplerende tekst 6)

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Sameiet forbeholdes panterett kr. 20.000,- i hver seksjon til sikkerhet for eiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Panteretten skal ha opptrinnsrett, og ha prioritet etter foranstående heftelser.

Doknr 70212 Tinglyst 09.12.1996 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
13.11.96	

STATENS KARTVERK Rett kopi bekreftes Thomas Johnsrud

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjonereingen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[X] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4. 1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd.)

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetens areal.
eller
[ ] bruksenhetens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg.

e) 7) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) 8) [ ] seksjoneringne forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) 8) [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. 91 a).

h) 8) [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg: a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

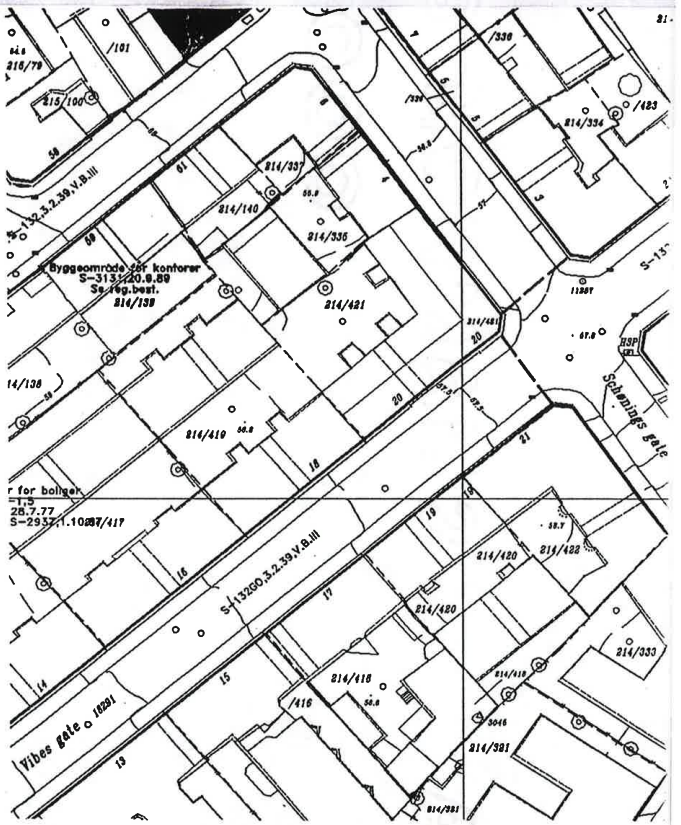
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)	
Oslo, den 13.11.96	Tore Pran I følge fullmakter	Øyvin Linge I følge fullmakt

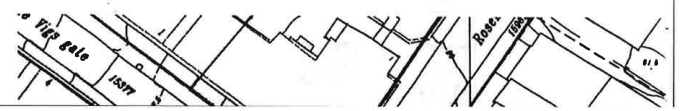
STATENS KARTVERK

Rett tinglysningskopi av originaldokumentet bekreftes
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER TORE PRAN OSLO
STATENS KARTVERK

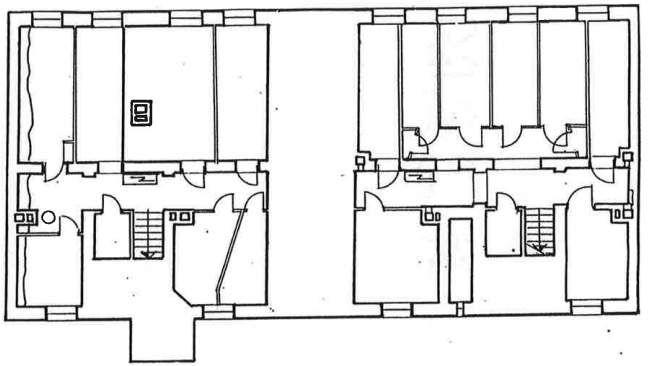


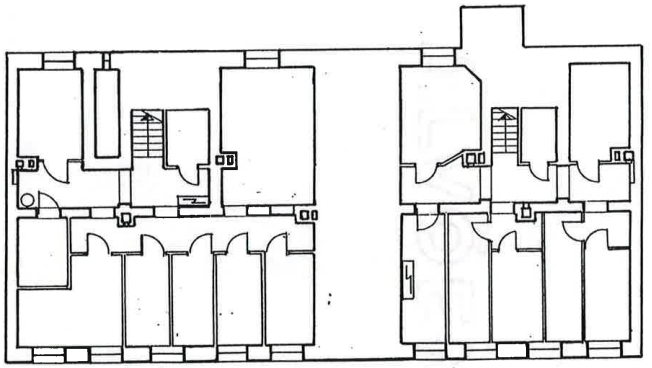
VIBESGATE 19 ; GNR: 214, BNR: 420 I OSLO

SITUASJONSPLAN	Oslo, den 31/10 1996	For samtlige eiere av ideelle parter i Vibesgate 19 - iflg. fullmakter:
		Steinar Viken / Tore Pran

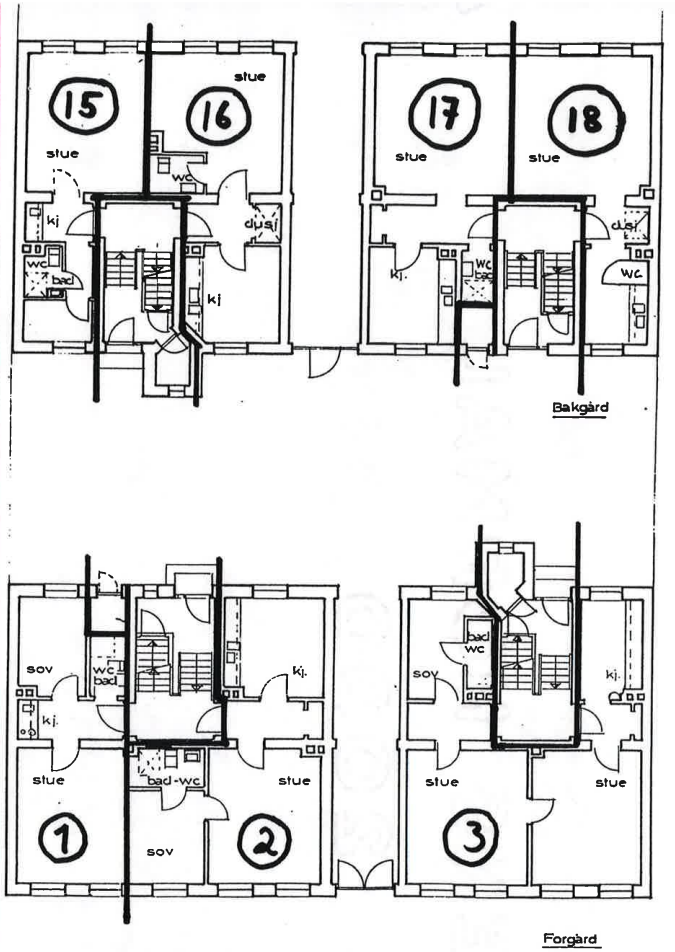


Rett tinglysningskopi av originaldokumentet bekreftes
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER TORE PRAN OSLO

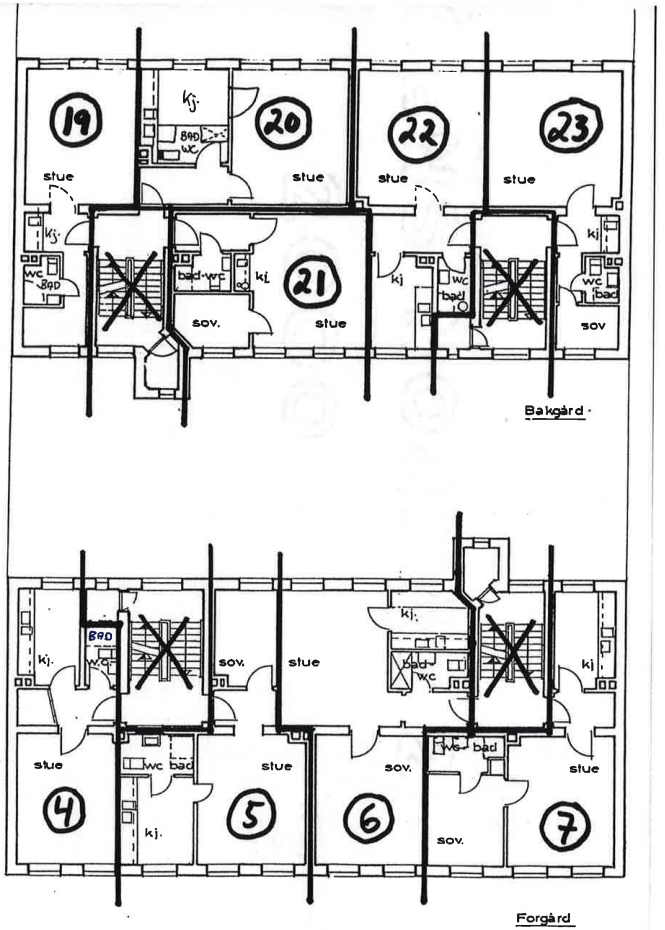




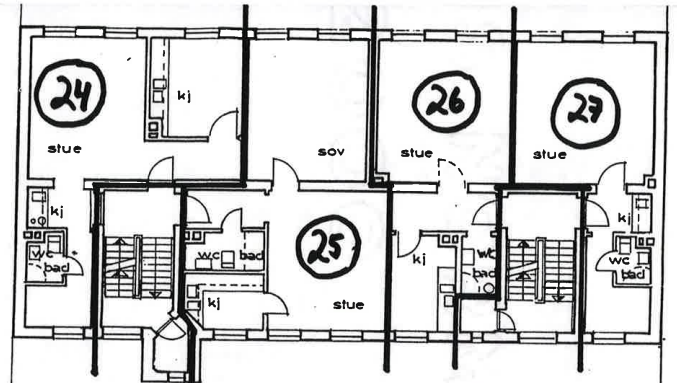
VIBESGATE 19 ; GNR: 214, BNR: 420 I OSLO		
PLAN KJELLER	Oslo, den 31/10 1996	For samtlige eiere av ideelle parter i Vibesgate 19 - iflg. fullmakter:
		Steinar Viken / T. Pran
		Steinar Viken — Tore Pran

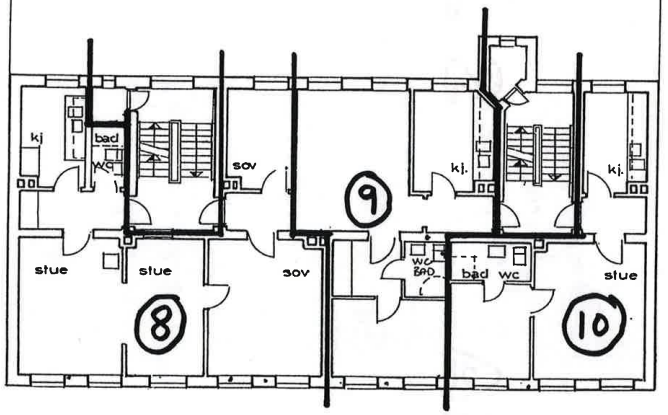


VIBES GATE 19 ; GNR: 214, BNR: 420 I OSLO		
PLAN 1. ETASJE	Oslo, den 13.11.1996	For samtlige eiere av ideelle parter i Vibesgate 19 iflg. fullmakter Øyvin Linge Tore Pran



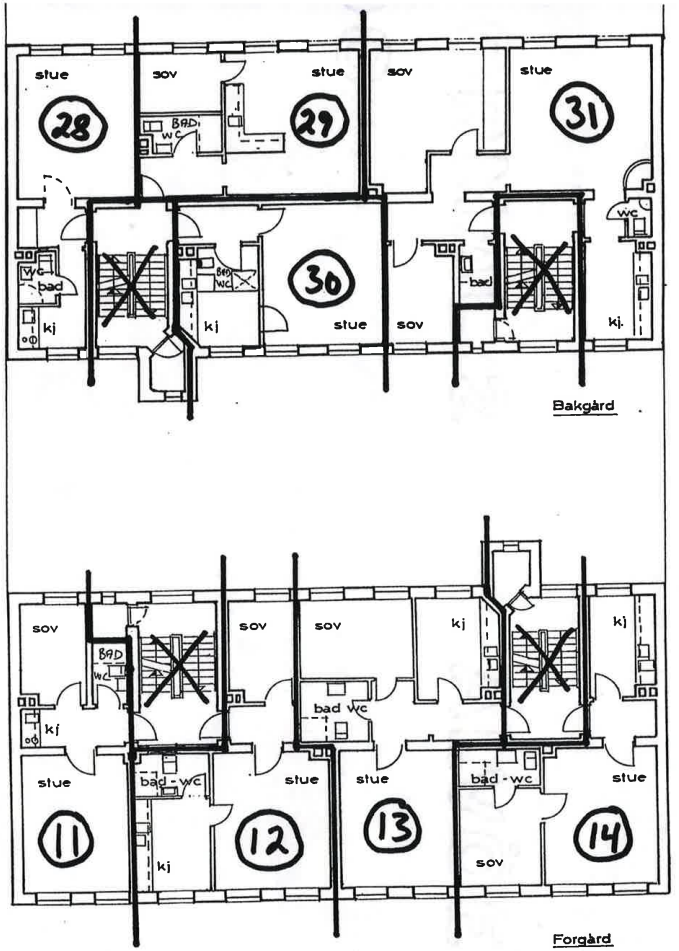
VIBES GATE 19 ; GNR: 214, BNR: 420 I OSLO		
PLAN 2. ETASJE	Oslo, den 13.11.1996	For samtlige eiere av ideelle parter i Vibesgate 19 iflg. fullmakter Øyvin Linge Tore Pran





VIBES GATE 19 ; GNR: 214, BNR: 420 I OSLO

PLAN 3. ETASJE	Oslo, den **13.11.1996**	For samtlige eiere av ideelle parter i Vibesgate 19 iflg. fullmakter Øyvin Linge Tore Pran



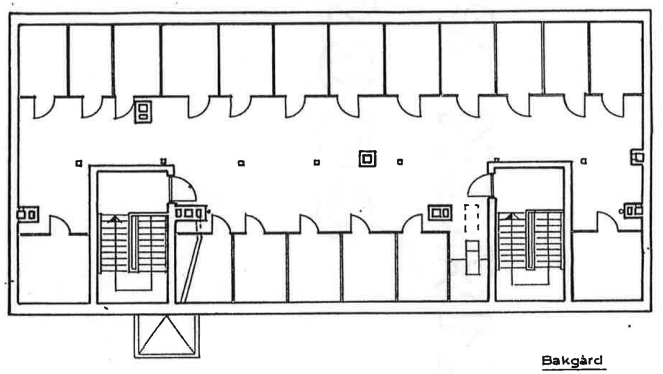
VIBES GATE 19 ; GNR: 214, BNR: 420 I OSLO

PLAN 4. ETASJE	Oslo, den 13.11.1996	For samtlige eiere av ideelle parter i Vibesgate 19 iflg. fullmakter

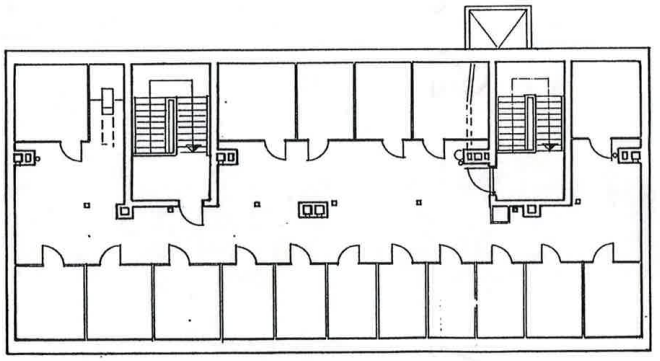
Øyvin Linge

Tore Pran

Rett tinglysningskopi av originaldokumentet bekreftes
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER TORE PRAN OSLO



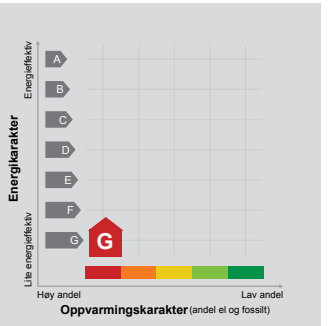
Bakgård



VIBESGATE 19 ; GNR: 214, BNR: 420 I OSLO		
PLAN LOFT	Oslo, den 31/10 1996	For samtlige eiere av ideelle parter i Vibesgate 19 - iflg. fullmakter:
		Steinar Viken / Tore Pran

ENERGIATTEST

Adresse	Vibes gate 19C
Postnummer	0356
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	420
Seksjonsnummer	29
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80519591
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-160691
Dato	27.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1899
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	33
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 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.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering 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 17: 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 18: 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 19: 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 elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: 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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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/frogner

22 12 90 00

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: **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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0779/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vibes gate 19C 0356 OSLO

Betegnelse: Gnr 214, bnr 420, snr 29 (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