

Vibes gate 16D



Velkommen til

Vibes gate 16D



Salgsoppgaven produsert 3. juli 2025

Majorstuen

Pent oppusset 2-roms i klassisk bygård | Solrik balkong mot idyllisk bakgård | Kjøkken og bad 2023 | Peis | IN-Ordning

Prisantydning	5 250 000,-
Fellesgjeld	241 138,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	5 492 488,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 881,-
BRA-i	39 kvm
Totalt BRA	52 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1893
Megler	Erik Høyem
Telefon	452 57 575
E-post	e.hoyem@nordvikbolig.no


STORE ETTBINDS
LEKSIKON





Kort fortalt

Pent oppusset 2-roms leilighet i klassisk bygård. Delikat og gjennomført med masse sjarm, peis og solrik balkong mot idyllisk bakgård. Betydelig oppgradert med bl.a. nytt bad, kjøkken, elektrisk, peis og overflater. Leiligheten er gjennomgående og får masse lys fra store vindusflater. God intern beliggenhet i indre gårdsrom, kun en rolig sidegate fra Bogstadveien.

- Betydelig oppgradert 2023 | Papirer på alt
- Nordvestvendt balkong
- Stue med peis
- Moderne kjøkken 2023
- Lekkert bad 2023
- Nytt elektrisk anlegg 2023
- God takhøyde
- Vendt mot idyllisk bakgård
- Arealeffektiv og gjennomgående
- To store boder
- Varmtvann inkl.
- Tak- og fasaderehab. 2022/23
- IN-Ordning
- Nær "alt" av servicetilbud, buss, trikk og T-bane
- Kort vei til parker og grøntområder

Arealer og innhold

BRA-i:	39 kvm
BRA-e:	13 kvm
Totalt BRA:	52 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

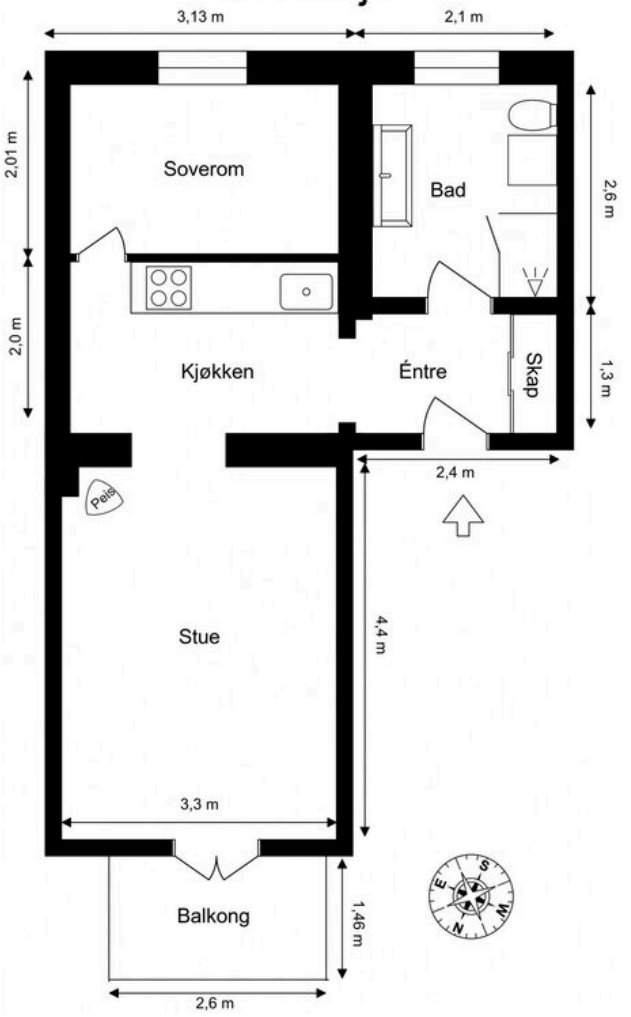
3. etasje:
BRA-i: 39 kvm. Entré, bad, soverom, kjøkken, stue (med utgang til vestvendt balkong, ca. 4 m^2)
Total BRA: 39 kvm.
TBA: 4 kvm. Vestvendt balkong

Underetasje:
BRA-e: 9 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 9 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod
Total BRA: 4 kvm.

Vibes gate 16 D 0356 OSLO

3. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

NORDVIK

HOLTET TAKST













Informasjon

Vibes gate 16D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0140/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Vibes gate 16D, 0356 OSLO
Gnr 214, bnr 417 i Oslo kommune
Andelsnr 27 i Borettslaget Vibesgate 16, org.nr. 847638982

Selger
Rikke Tangen de Vibe

Kjøpesum og omkostninger
5 250 000,- (Prisantydning)
241 138,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 491 138,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 492 488,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 501 788,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1893

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 39 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 52 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 39 kvm. Entré, bad, soverom, kjøkken, stue (med utgang til vestvendt balkong, ca. 4 m^2)
Total BRA: 39 kvm.
TBA: 4 kvm. Vestvendt balkong

Underetasje:
BRA-e: 9 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 9 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod
Total BRA: 4 kvm.

Solforhold

Leiligheten har vestvendt balkong med sol fra tidlig ettermiddag til sen kveld på sommerstid.
Balkongen vender ut mot en grønn og skjermet bakgård, og noen trær gir lett filtrert sol - en fin kombinasjon av lys og lunhet.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, soverom og bad. Til leiligheten medfølger to store boder. Én i 5. etasje i samme oppgang og en i kjeller, i oppgangen til høyre.

Standard

Entré:
Entréen gir et godt førsteinntrykk med god takhøyde og pene overflater. Sjarmerende tregulv og slette, malte veggflater skaper en innbydende atmosfære. Praktisk oppbevaringsplass i skyvedørsgarderobe. I tillegg medfølger to romslige boder – én i 5. etasje i samme oppgang, og én i kjelleren i nabotrapperommet.

Stue:
Lys og delikat stue med god takhøyde, peisovn og fin romfølelse. Rommet har fleksible møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe og spisebord. Leiligheten ble omfattende oppusset i 2023 med et gjennomført og stilsikkert interiør. Alle vegger og himlinger ble revet og bygget opp på nytt, noe som ga økt takhøyde. Nye overflater ble malt, lister skiftet, og det ble installert peisovn i henhold til forskrift og brannregelverk, inkludert brannvegg og røykkanal. Det elektriske anlegget ble også fornyet med nytt sikringsskap, stikkontakter, brytere, downlights og flere lyspunkter. Alt arbeid er dokumentert.

Via tofløyet dør er det utgang til en nordvestvendt balkong med plass til en liten sittegruppe. Balkongen vender mot indre gårdsrom og fungerer som en naturlig forlengelse av stuen – lun og solrik, perfekt for morgenkaffen eller rolige sommerkvelder.

Kjøkken:
I 2023 ble opprinnelig kjøkken revet og bygget opp på nytt. Kjøkkenet ligger i egen avdeling, i fin forlengelse av stuen. Moderne kjøkkeninnredning med glatte fronter og takhøye skap med gode oppbevaringsmuligheter. Håndtak, dobbel oppvaskkum og armatur i sort utførelse. Mellom overskap og benkeplate er det pent flislagt. Gjennomført og tidsriktig med en harmonisk fargepalett. Kjøleskap,

fryser, platetopp (induksjon), stekeovn og vaskemaskin medfølger.

Bad:
Lekkert, helfliset bad med opplegg for vaskemaskin. Badet har store 60x60 fliser og spilehimling med stemningsbelysning. Varmekabler i gulv og stort vindu gir både komfort og dagslys. Badet er innredet med vegghengt toalett og en moderne baderomsinnredning med tilhørende høyskap. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og regnfallsdusj - alle detaljer i sort utførelse. Designsluk og kontrastfliser i dusjsonen gir det lille ekstra. Badet ble totalrehabilitert i 2023 med blant annet nytt listverk, rør, membran, varmekabler, fliser og inventar. Ifølge selger er alt arbeid utført av fagfolk i tråd med gjeldende forskrifter, og dokumentasjon foreligger.

Soverom:
Lyst og fint soverom med tregulv, slette malte veggflater og stort vindu. God takhøyde og rikelig med naturlig lys gir rommet en luftig og behagelig atmosfære. Praktisk, nyere garderobeløsning gir gode oppbevaringsmuligheter.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Boligen ble betydelig oppgradert i 2023 med totalrehabilitert bad og nytt kjøkken, begge utført etter gjeldende forskrifter. Samtidig ble alle vegger og tak revet og bygget opp på nytt, takhøyden ble økt, og hele leiligheten ble nymalt. Elektrisk anlegg er nytt fra samme periode. I 2023 ble det også montert nytt ildsted i stuen.

Bygården har nylig fått pusset opp fasaden (2022-2023), og tak og soilrør er tidligere rehabilitert.
2023

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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:
Rørproff AS: Plugget rør. Lagt opp rør-i-rør og avløp til nye tappesteder inkludert kjøkken. Koblet rør i fordelerskap og trykktestet rørsystem. Plassert sluk. Satt av byggvann på kjøkken. Montert sisterne og koblet til med vann og avløp. Lagt opp vann og avløp til vaskemaskin. Montert utstyr. Testet avløp på servant, wc og sluk. Koblet til nytt kjøkken med waterguard. Funksjonstestet waterguard.

MerElektro: Har installert varmekabler i gulv og montert ledlys i spilene.

Olympia Bygg AS v/Christos Karalis (Håndverker): Flyttet baderomsdør. Satt opp nytt stenderverk. Lagt fliser, montert spiler i tak og montert resterende baderomsinventar.

Membran er montert av Membran og Linoleumservice, se punkt 1.1

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Membran & Lenoleumservice Oslo har lagt ny membran på bad. Rørproff AS har oppgradert sluk.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Rørproff AS har gjort rørleggerarbeid, dokumentasjon foreligger. MerElektro har gjort elektrikerarbeid, dokumentasjon foreligger. Det finnes ellers dokumentasjon fra håndverker i form av bilder under oppussing av bad samt arbeidsbeskrivelser og fremdriftsplaner for arbeidet, fakturaer og kvitteringer for innkjøp av inventar til baderom.

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:
Gnisten Peis & Murservice AS v/Torgeir Holsæter Montert brannvegg, satt inn rør og montert peisovn (kjøpt av meg). Viser til sjekkliste og kontrollerklæring for installasjon av ildsted.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
MerElektro har oppgradert elektrisk anlegg i leiligheten: Installert hele det elektriske anlegget, byttet ut sikringsskap, montert skjult anlegg i gang, montert stikkontakter, montert downlights, montert stikkontakter, montert komfyrvakt, montert brytere, montert uttak for stekeovn og fremlegg til platetopp, uttak for kjøkkenvifte, uttak for kjøleskap, uttak for oppvaskmaskin, samt flere lyspunkter i leiligheten.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Rørproff AS har byttet soilrør, vannrør som går gjennom etasje og montert nye stoppekraner. Dette arbeidet ble bekostet av borettslaget.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Olympia Bygg v/Christos Karalis har revet vegger og tak, satt opp nytt stenderverk i hele leiligheten og lektet ut vegger, satt opp nye gipsvegger og gipstak, takhøyden er økt. Olympia bygg har montert garderobe på soverom, montert kjøkkenet og malt soverom og stue.

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

Oppgi type rapport og årstall:
To takstrapporter fra 2023 som gjelder vurdering av våtrom.

Bygningssakkyndig

Halvor Tobias Holtet

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygården ble oppført i 1893 og består av fire etasjer samt kjeller og loft. Bærekonstruksjonen består av en kombinasjon av mur og tre, med grunnmur i naturstein og tegl – trolig fundamentert på faste masser. Ytterveggene er teglmurte og utvendig pusset. Taket er et tradisjonelt saltak med arker og takoppbygg, tekket med betongtakstein og profilerte metallplater.

Etasjeskillerne er utført i trebjelkelag. Vinduer er 2-fløyede, produsert i 1987 med 2-lags isolerglass og karmer i malt treverk. Balkongdør er fra 2009. Entrédør er brann- og lydklassifisert (EI30/dB35). Leiligheten har adkomst til en vestvendt påhengsbalkong med terrassebord og svartlakkert rekkverk (101 cm høyde). Ildsted i stue er tilkoblet mursteinspipe og ble montert i 2023.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Vinduer:
Vinduene er fra 1987 og har passert over halvparten av forventet levetid.

Ingen punktering, men forventet slitasje på sikt.
Tiltak: Jevnlig kontroll og vedlikehold. Utskifting må påregnes over tid (sameiets ansvar).

- Innvendige dører:
Dør til bad tar i karm.
Tiltak: Justering av dør(er).

- Bad – Overflater vegger og himling:
Bom (hulrom) i enkelte fliser – redusert heft.
Risiko for løsning over tid.
Tiltak: Overvåk utvikling. Tiltak bør vurderes før sprekkdannelse oppstår.

- Bad – Overflater gulv:
Sprekk i flis ved sluk i dusjhjørne.
Tiltak: Skifte ut sprukket flis.

- Ventilasjon:
Generelt lite ventilasjon og manglende ventiler i enkelte rom.
Tiltak: Etablere vegg- eller vindusventiler. Må avklares med styret i sameiet før montering.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Etasjeskille / gulv mot grunn:
Målt høydeforskjell på:
68 mm fra hjørne til hjørne
48 mm innenfor 2 meter
Vurderes som funksjonssvikt etter standardens krav.
Tiltak: Ingen strakstiltak anbefalt, men kan vurderes ved rehabilitering.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Varmtvannstank / varmtvannsanlegg
– Det er sentralanlegg for varmt vann som ligger under sameiets ansvar.
– Anlegget er ikke besiktiget av takstmann og får derfor tilstandsgrad TGIU.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende hvitevarer medfølger handelen: Kjøleskap, Fryser, Induksjonstopp, Stekeovn, Vaskemaskin (brukt, overtatt fra forrige eier – fungerer som den skal).
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Lysekrone i stue
-TV-benken montert på vegg

Følgende løsøre og tilbehør medfølger:
- Begge garderobeskap på soverom (også det som ikke er fastmontert)
- Alle hvitevarer på kjøkken

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmekabler på bad
- Peisovn i stue

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å i gjennomsnitt betale ca. kr. 8 500 for strømforbruk.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 881,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann, kabel-TV/Internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, fellesvaskeri kjeller, nedbetaling lån og felleskostnader.

Styret opplyser at felleskostnadene er planlagt økt med ca. 10% i løpet av 2025. Økonomien i borettslaget er god og går i overskudd, men likviditeten på nåværende tidspunkt er lav. Dette på grunn av tak og fasaderenoveringen i 2023.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til borettslaget.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 239 204,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 956 815,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet Telia.

Kabel-TV og internett er inkludert i felleskostnadene (kr 204 pr. mnd).

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget Vibes gate 16 består av 38 andelsleiligheter fordelt på to bygninger.

Borettslaget har avtale med Rene Trapper og Rene Bygårder AS om kombinerte vaktmestertjenester og trappevask.

Arbeid i borettslaget:
2009-2010: Balkonger i de fleste leilighetene
2010: Nytt calling-anlegg
2010-2011: Oppussing av samtlige oppganger
2010-2012: Utbedring av påpekte mangler i henhold til pålegg fra Brann- og redningsetaten (BRE). Etterinspeksjon fra BRE førte til godkjenning av alle tiltak og lukking av avvik.
2012: Nytt, elektronisk, sammenkoblet brann/røykvarslingssystem med røykvarslere i alle leiligheter og fellesrom, 2 betjeningspanel osv.
2015: Full rehabilitering av gårdens piper, med innsatser i stål, utskifting av eksisterende ovner i leilighetene med rentbrennende ovner.
2016: Skifte fra Get til Canal Digital/Telenor med fiber inn i bygningene og fram til samtlige leiligheter.
2017: Brannsikring av himlinger etc. i samtlige kjellere og loft. Alle avvik påpekt av BRE er nå lukket (godkjent).
2017: Skiftet låser i alle fellesdører, nytt nøkkelsystem med nye kopibeskyttede nøkler til samtlige andelseiere.
2019: Skiftet ut punkterte vinduer i trappeoppganger og malte oppgang
2022: Rehabilitert tak og pusset opp fasader på begge gårder. Øst-fasade på bakre gård (C/D/E) har en fasade i dårlig tilstand som kum ble overflatefikset denne gangen.
Gården (begge bygningene) ble rehabilitert i 1987/88. Hovedarbeidene den gangen var som følger:
- Nytt elektrisk anlegg i hele gården
- Nytt røropplegg i hele gården
- Nye vinduer og dører (inklusive dørene inn til hver leilighet)
- Nytt bad i alle leiligheter
- Rehabiliterte fasader, trappeoppganger etc.
- Utbygging av loftsleiligheter

Det er nye varmtvannsberedere til oppgang A og B fra 2023.

Fasadene som i 2022 ble oppusset (sparklet og malt) trenger en totalrehabilitering på sikt. Trolig om 6-10 år. Dette blir en større kostnad, men er langt frem i tid. Det er naturlig å bytte vinduer i samme slengen da disse også begynner å bli gamle. Styret opplyser 02.07.2025 at felleskostnadene er planlagt økt med ca. 10% i løpet av 2025. Økonomien i borettslaget er god og går i overskudd, men likviditeten på nåværende tidspunkt er lav. Dette på grunn av tak og fasaderenoveringen i 2022/2023.

Forretningsfører

S & J Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

Styregodkjennelse

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettshavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter forutsetter at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 241 138,-pr. 31.12.2024

Lån Obos-Banken Balkonger fra 31.12.24 kr. 1 599 330- Eff. rente 5, 920 % Løpetid 12 år (flytende rente)
Lån Obos-Banken pr.31.12.24 kr. 764 517,- Eff. rente 6,010 % Løpetid 9 år (flytende rente)
Lån Obos-banken fra 31.12.24 kr. 6 656 858,- Eff. rente 5,860 % Løpetid 30 år til 2052 (flytende rente)
Lån Obos-Banken pr. 31.12.24 kr. 978 814,- Eff. Rente 5,940 % Løpetid 30 år til 2053 (flytende rente)

Renter sist endret 22.04.2025

Borettslaget har IN-Ordning på lån opprinnelig kr 9 mill, pr 31.12.2024 kr 6 656 858. Dette gir andelseierne anledning til å nedbetale sin del av denne fellesgjelden. Innbetaling kan foretas i september.

Fellesformue

Kr 4 015,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 1 278 042,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd/underskudd på kr. 160 247,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det er fast opplegg med to dugnader. Alle beboere under 60 år har plikt til å delta på dugnaden. Leieboere har samme plikt som de som eier bolig. De som ikke har anledning til å delta på dugnaden skal gi beskjed til styret. De må gjøre en innsats før eller etter dugnaden. De som ikke deltar må betale en avgift på 300 kroner.

Dyrehold

Det er tillatt med kjæledyr i gården, forutsatt at det dyrene ikke er sjenerende for andre beboere, eller skader gården. Dyre- eier er ansvarlig for å fjerne ekskrementer fra dyrene i bakgård, og i indre bakgård. Det er ikke nødvendig å søke om tillatelse for dyrehold. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område, unntatt indre bakgård.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 81816491

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 182 kvm (Eiertomt)
Borettslaget har en idyllisk og pent opparbeidet, indre gårdsrom med plenareal, belegningsstein og frodig beplantning. Terrasseplatting med felles sittegruppe.

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

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Vibes gate 16D har en svært sentral og attraktiv beliggenhet på Majorstuen, kun en rolig sidegate fra Bogstadveien. En av hovedstadens mest ettertraktede handlegater, med et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud. Beliggenheten er særlig attraktiv da leiligheten ligger tilbaketrukket fra trafikk, midt mellom Bislett, Homansbyen og Bogstadveien.

Fra leiligheten er det gangavstand til det meste av Oslos fasiliteter og bydeler. Kafeer, nisjebutikker, dagligvare og servicetilbud finnes rett utenfor døren. Det er få minutters gange til både Rema 1000 og Meny som ligger rett rundt kvartalet, og ca. 200 meter til Søndagsåpen Bunnpris. Det er også kort vei til Extra og Coop Mega. I tillegg har du gangavstand til Bygdøy allé og Frogner, kjent for sjarmerende fortauskaféer, restauranter, spesialbutikker og livlig byliv.

På Valkyrieplassen arrangeres jevnlig Bondens Marked med et rikt utvalg av lokalprodusert mat og drikke. Kjent for mange er også det tradisjonsrike lørdagsmarkedet på Vestkanttorvet – et populært samlingspunkt for byens beboere siden 1989.

Offentlig kommunikasjon er svært godt dekket: det er ca. 300 meter til Bogstadveien buss- trikkeholdeplass linje 11 og 19, samt flere ulike busslinjer. Du finner også linje 18 og 19 på Bislett, samt 21-bussen både fra Bislett og Homansbyen. Majorstuen er et kollektivknutepunkt med trikk, T-bane og buss – med forbindelser i alle retninger.

Det er kort vei til Stensparken, Uranienborgparken og ikke minst vakre Frognerparken med Vigelandsanlegget og Frognerbadet. Her finner du flotte skulpturer, frodig beplantning og store grøntområder – perfekt for trilleturer, parkliv og trening. I nærområdet finnes også kino, fotballbaner, lekeplasser, skøytebane og tennisanlegg.

Majorstuen byr på et bredt utvalg av treningssentre og velværetilbud – SATS finner du på både Fagerborg, Bislett, Colosseum Park og Solli plass. På Bislett stadion kan du løpe både ute og inne, mens Fresh Fitness ligger i Sporveisgaten og Barry's Bootcamp i Parkveien. Eksklusive Artesia med spa og treningstilbud ligger i Majorstuveien. For tur- og friluftsglade er det kort vei med kollektivtransport til både Sognsvann og Frognerseteren, med milevis av løyper hele året.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 08.09.1893. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger datert 16.10.2015
Det foreligger ferdigattest for Installasjon av brannalarmanlegg datert 16.03.2012

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. S-2255.

Pågående byggesaker i området:
Vibes gate 20 A-C - Oppføring av seks balkonger
Saksnummer: 202552980 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202552980

Vibes gate 19 A - D - Oppføring av balkonger
Saksnummer: 202318729 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202318729

Sporveisgata 17 - Rehabilitering og endring av bygg - Rosenborg barnehage
Saksnummer: 202456176 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202456176

Pilestredet 75 A-B og Sporveisgata 3 - 7 - Oppføring av boligblokk
Saksnummer: 202210273 - Byggesak
Status: Igangsettingstillatelse gitt
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202210273

Igangsettingstillatelse er gitt og omfatter oppføring av boligblokk med 10 etasjer og to kjelleretasjer mellom Hegdehaugen, Fagerborg og Bislett, i bydel Frogner. Søknaden omfatter også etablering av uteoppholdsareal i tilknytning til bygningen.

Pågående plansaker i området:
Holmboes gate 8 - Majorstuveien 5 B - Oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn
Saksnummer: 202205283 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202205283

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

For mer informasjon om reguleringsforhold og 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/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/214/417:
22.10.1892 - Dokumentnr: 900415 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om veg

13.11.1961 - Dokumentnr: 517542 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

13.11.1961 - Dokumentnr: 517543 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

22.10.1892 - Dokumentnr: 900199 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA ROSENBORGGT 12B - UTGÅTT

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 53 920,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 3 885,-
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 4 000,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 2 500,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 136 995,- 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 1. august 2025

Megler

Erik Høyem, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45257575

Meglerforetaket

Nordvik Røa
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 873 396

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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Vibes gate 16D

Vibes gate 16D

Nabolaget Majorstuen østre - vurdert av 216 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) — 10 min
366 elever, 19 klasser — 0.8 km

Majorstuen skole (1-10 kl.) — 11 min
711 elever, 46 klasser — 0.9 km

Uranienborg skole (1-10 kl.) — 12 min
812 elever, 47 klasser — 1.1 km

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

Fagerborg skole (8-10 kl.) — 11 min
417 elever, 24 klasser — 0.9 km

Heltberg Bislett — 10 min

Kristelig gymnasium — 10 min
450 elever, 15 klasser — 0.8 km

Offentlig transport

Bogstadveien — 3 min
Linje 11, 19 — 0.3 km

Bogstadveien — 3 min
Linje 1N, 2N, 11N — 0.3 km

Majorstuen — 10 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5 — 0.8 km

Nationaltheatret stasjon — 21 min
Totalt 10 ulike linjer — 1.8 km

Oslo S — 12 min
Totalt 24 ulike linjer — 4 km

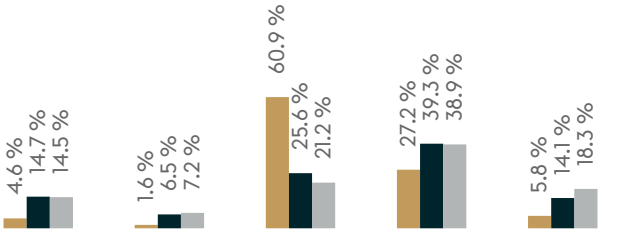
Barnehager

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) — 5 min
84 barn — 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

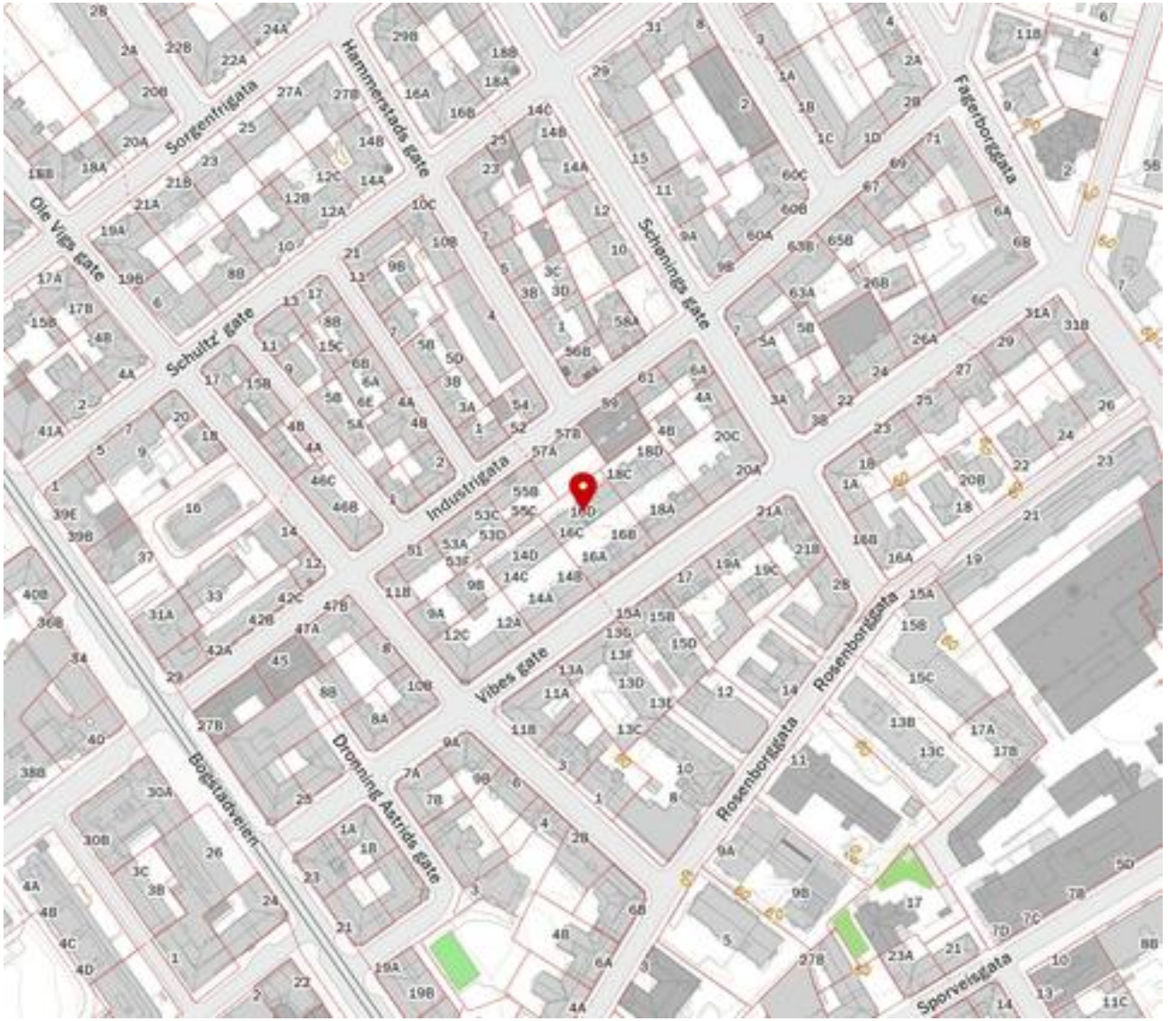
Sport

Dronning Astrids plass streetb...	3 min
Den tysk-norske	5 min
SATS Yoga Majorstuen	4 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 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Vibes gate 16 D, 0356 OSLO
OSLO kommune
gnr. 214, bnr. 417
Andelsnummer 27

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 08.07.2025 **Rapportdato:** 27.07.2025 **Oppdragsnr.:** 22342-1155 **Referansenummer:** ZP1136

Autorisert foretak: Holtet takst AS **Vår ref:** Halvor Tobias Holtet

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

Norsk takst

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

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

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

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS eies av Halvor Holtet som har bakgrunn som tømrer med senere ingeniørutdanning hos Fagskolen i Østfold, samt takstutdanning fra NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:
-Tilstandsrapport basert på NS 3940 og NS 3600 (avhendingslov/boligsalgslov).
-Verdi- og lånetakst.
-Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.
-Byggelånsoppfølgning
-Arealoppmåling

Med over 10 års erfaring som bla. tømrer og ingeniør er selskapet opptatt av å levere serviceinnstilt kvalitetsarbeid for alle kunder.



Rapportansvarlig

Halvor Tobias Holtet
Uavhengig Takstingeniør
post@holtettakst.no
906 14 145

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Vibes gate 16 D, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 417
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

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.



Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 3. etasje i en bygård oppført i 1893, bestående av 4 etasjer, samt kjeller og loft. Bærekonstruksjonen består av en kombinasjon av mur og tre. Grunnmuren er oppført i naturstein og tegl, trolig fundamentert på faste masser. Yttervegger og bærende konstruksjoner er utført i teglmur, utvendig pusset. Taket er utformet som et tradisjonelt saltak med arker, takoppbygg og takvinduer. Taket er tekket med betongtakstein og profilerte metallplater på takløft. Det medfølger en bod på ca. 9 m² i kjeller og en bod på 4 m² på loft.

Leilighetens planløsning består av entré, bad, soverom, kjøkken og en romslig stue med adkomst til en vestvendt påhengsbalkong på ca 4 m². Leiligheten varmes opp av varmekabler på bad, samt ildsted i stuen. Takhøyde i stue er målt til 2,91m.

Leiligheten fremstår generelt i god stand og forfatning, med enkelte registrerte avvik ved befaring. Tilstandsrapporten er basert på visuell befaring og enkel funksjonstesting av tilgjengelige bygningsdeler, og må leses i sin helhet for å gi et korrekt bilde av boligens tekniske tilstand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1893

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har 2-fløyede vinduer, produsert i 1987. Vinduene har 2-lags isolerglass, og karmer og rammer er utført i malt treverk.
Bygningen har en brann-og lydhermende éntredør og en malt 2-fløyet balkongdør i tre fra 2009 med 2-lags glass.
Brann/lydklasse éntredør: Ei30-dB35.
Fra stuen er det adkomst til en vestvendt påhengsbalkong på ca. 3,8 m², med svartlakkert rekkverk og terrassebord på gulv. Rekkverket er målt til 101 cm.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har malt heltregulv, samt flislagt gulv på bad. Veggflater består av sparklet og malt gips, med fliser på bad. Himlingene er utført med sparklet og malt gips. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er mursteinspipe med tilkoblet ildsted i stue, montert i 2023. Innvendige dører er hvitmalte og speil-profilerte.

VÅTROM Gå til side

Badet er rehabilitert i 2022 og bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK17 som er gjeldene. Gulvet er flislagt. Gulv og vegger er flislagt. Himlingen har spileplater. Badet er innredet med en nedfelt servant av helstøpt plate med ettgreps blandebatteri og overhengende speil. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt og fast dusjarmatur samt hengslet dusjvegg. Videre er det montert et vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin. Varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en elektrisk avtrekksvifte samt en tilluftspalte under dørbladet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er laminert. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via felles ventilasjonskanel.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Bygget har MA-avløpsrør av støpejern i hovedstrekkene, og avløpsrør av plast fra hovedstrekk til installasjoner. Besiktiget i inspeksjonsluke på bad.
Boligen får tilluft via vinduer som kan åpnes/lukkes, og har periodisk avtrekk med elektriske baderomsvifte. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av papir mot ventil. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Referanse for setting av tilstandsgrad for boligventilasjon er satt til byggeår og dagens krav er ikke videre vurdert.
Det er sentralanlegg for varmt vann. Anlegget ligger under sameiets ansvar og er er ikke besigtiget.
Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler, overspenningsvern og kursfortegnelse.
Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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 de stemmer ikke med dagens bruk

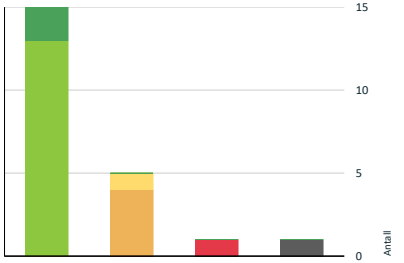
Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger. Av tegningene fremgår det at dagens rominndeling er endret fra opprinnelig planløsning.
På de originale byggetegningene fremgår det at planløsningen består av stue, entre, kjøkken og soverom (kammer).
Dagens planløsning avviker fra opprinnelig utforming, og består av stue, kjøkken, entre, soverom og bad. Det er etablert bad i det som opprinnelig var kjøkken, mens det opprinnelige soverommet (kammeret) er delt i to og inneholder i dag både kjøkken og soverom.
Øvrige deler av planløsningen samsvarer med tegningene.

Vibes gate 16 D, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 417
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

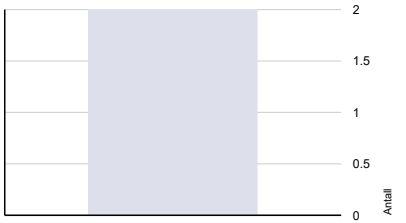
Fordeling av tilstandsgrader



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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1893

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på den enkelte seksjonseier. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen seksjonseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre tekniske installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, så lenge dette ikke medfører vesentlig ulempe for seksjonseier.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, inkludert nødvendig utskifting av glassruter, samt ytterdører til boligen. Den omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og innbygde rør eller ledninger i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Det anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Leiligheten har 2-fløyede vinduer, produsert i 1987. Vinduene har 2-lags isolerglass, og karmer og rammer er utført i malt treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har passert over halvparten av forventet levetid. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal levetid er antatt å være ca. 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt. Vedlikehold og utskifting forutsettes ivaretatt av sameiet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Bygningen har en brann-og lydhemende éntredør og en malt 2-fløyet balkongdør i tre fra 2009 med 2-lags glass.
Brann/lydklasse éntredør: Ei30-dB35.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det adkomst til en vestvendt påhengsbalkong på ca. 3,8 m², med svartlakkert rekkverk og terrassebord på gulv. Rekkverket er målt til 101 cm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Malt heltregulv, flis på bad.

Vegger: Sparklet og malt gips, flis på bad.

Tak: Sparklet og malt gips.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Merknad: Det er registrert stedvis mangelfull overflatebehandling av gulv. Det registreres ikke ett avvik på dette forholdet, men av estetiske hensyn anbefales det å overflatebehandle gulvet tilsvarende resten av gulvet.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Vibes gate 16 D, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 417
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Nivellering av gulvoverflater ble utført i stuen. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m. Måleavvik:

68 mm fra hjørne til hjørne.
48 mm innenfor 2 meter.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

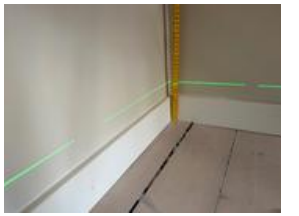
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skjevheter/helningsavvik i en bygård fra denne tidsperioden er å anse som normalt.
Det er ikke behov for umiddelbar utbedring, og tiltak vurderes ikke som økonomisk rasjonelt. Avretting kan vurderes ved eventuell rehabilitering. Forholdene må imidlertid utbedres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med tilkoblet ildsted i stuen, montert i 2023.



TG 2 Innvendige dører

Leiligheten har hvitmalte, speil-profilerte innvendige dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Dør til baderom tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Badet er rehabilitert i 2022 og bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK17 som er gjeldene. Gulvet er flislagt. Gulv og vegger er flislagt. Himlingen har spileplater. Badet er innredet med en nedfelt servant av helstøpt plate med ettgreps blandebatteri og overhengende speil. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt og fast dusjarmatur samt hengslet dusjvegg. Videre er det montert et vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin. Varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en elektrisk avtrekksvifte samt en tilluftspalte under dørbladet.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Himlingen har spileplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er registrert hulrom i flisundelaget, som tyder på redusert heft og mangelfull utførelse. Forholdet kan resultere i at flisene løsner over tid.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.
Det er registrert sprekk i flis ved sluk i lukket dusjhjørne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Sprukken flis må skiftes for å lukke avviket.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant av helstøpt plate, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte under dørblad.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingslova. Det er foretatt hulltaking i vegg mellom bad og garderobeskap i éntre under/eller i høyde med ferdig gulv på våtrommet. Det er ikke oppdaget synlig skade i vegg. Det er utført fuktmålinger med Protimeter MMS3 i trevirke i vegg med normale verdier.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er laminert. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via felles ventilasjonskanal. Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte avtrekkssystemet ved hjelp av papirark mot ventil, tilfredstillende avrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vibes gate 16 D, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 417
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Bygget har MA-avløpsrør av støpejern i hovedstrekkene, og avløpsrør av plast fra hovedstrekk til installasjoner. Besiktiget i inspeksjonsluke på bad.

TG 2 Ventilasjon

Boligen får tilluft via vinduer som kan åpnes/lukkes, og har periodisk avtrekk med elektriske baderomsvifte. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av papir mot ventil. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Referanse for setting av tilstandsgrad for boligventilasjon er satt til byggeår og dagens krav er ikke videre vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av generell lite ventilasjon og ventiler i boligen. Det anbefales å etablere veggventiler/vindusspalter for bedre inneklima.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.
Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av ventiler fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann. Anlegget ligger under sameiets ansvar og er er ikke besigtiget.

TG 1 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.

Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler, overspenningsvern og kursfortegnelse.

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.
   2022

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Utdrag fra samsvarserklæring – installasjon av elektrisk anlegg:

Det er installert nytt, komplett elektrisk anlegg i leiligheten, inkludert utskifting av eksisterende sikringsskap med nytt 230V rehabiliteringsskap uten målerfelt.

I gangen (3. etasje, 6,5 m²) er det lagt skjult anlegg med to stikkontakter, fem downlights og én dimmer.

På badet (3. etasje, 5,3 m²) er det lagt skjult anlegg med én stikkontakt, fire downlights, én dimmer og én bryter. Det er installert nedstøpt varmekabel med termostat (for areal 0–10 m²), fremlegg til lys over speil samt stikkontakt med egen 16A kurs til vaskemaskin.

På kjøkkenet (3. etasje, 3 m²) er det installert skjult anlegg med tre stikkontakter, én bryter, komfyrvakt, uttak for stekeovn, fremlegg til platetopp, uttak for kjøkkenvifte, kjøleskap og oppvaskmaskin, samt fremlegg til lys i innredning.

I stuen (3. etasje, 14 m²) er det lagt skjult anlegg med fire stikkontakter, ett lyspunkt, én bryter, ett datapunkt og én stikkontakt med seks uttak i tilknytning til eventuell TV-installasjon.

Tilstandsrapport

På soverommet (3. etasje, 6,4 m²) er det installert skjult anlegg med to stikkontakter, ett lyspunkt og én bryter.

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

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?
    Nei

Generell kommentar

Det er automatsikringer i sikringsskapet. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.



TG 0 Brannteknisk 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.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger. Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

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?
   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

Vibes gate 16 D, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 417
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

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

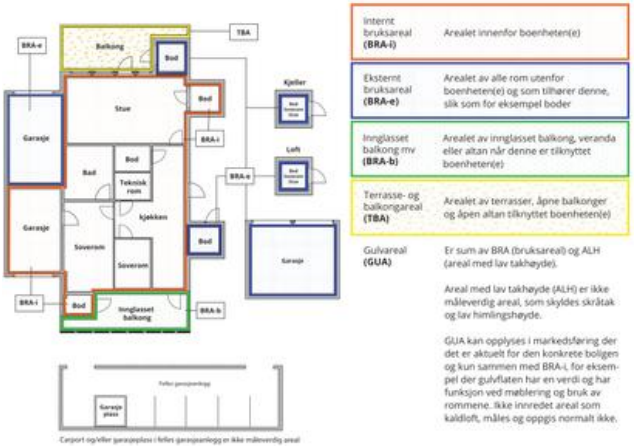
Hva er måleverdig areal?

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.



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.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	39			39	4
Loft		4		4	
Kjeller		9		9	
SUM	**39**	**13**			**4**
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Stue, Kjøkken, Soverom, Bad, Entré		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger. Av tegningene fremgår det at dagens rominndeling er endret fra opprinnelig planløsning.
På de originale byggetegningene fremgår det at planløsningen består av stue, entre, kjøkken og soverom (kammer).
Dagens planløsning avviker fra opprinnelig utforming, og består av stue, kjøkken, entre, soverom og bad. Det er etablert bad i det som opprinnelig var kjøkken, mens det opprinnelige soverommet (kammeret) er delt i to og inneholder i dag både kjøkken og soverom.
Øvrige deler av planløsningen samsvarer med tegningene.

Vibes gate 16 D, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 417
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Brannceller

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

Kommentar: Bygget er av eldre dato, hvor krav til branncelleinndeling antas ikke å være tilstrekkelig ivaretatt i henhold til dagens byggtekniske forskrift.

Boliger/leiligheter i boligblokker med 3–4 etasjer tilsier risikoklasse 4 og brannklasse 2, og skal ha en branncellebegrensende bygningsdel med minimum EI 60 / B 60. Boliger/leiligheter i boligblokker med 5 etasjer eller flere tilsier brannklasse 3, og skal ha en branncellebegrensende bygningsdel med minimum EI 60 A2-s1,d0 / A 60.

Det er ikke mulighet for takstmann å kontrollere om branncelleinndelingen er ivaretatt. Vurderingene er basert på byggets antatte oppføringstidspunkt. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TEK17 § 11-8. Brannceller:
Bygningsdeler som omslutter en branncelle må ha nødvendige egenskaper for å hindre brann- og røykspredning fra én branncelle til en annen, i den tiden som anses nødvendig for rømning og redning fra andre brannceller. Dette inkluderer også randsoner – det vil si tilslutningen eller overgangen mellom ulike bygningsdeler.

Etablering av bad/våtrom er søknadspliktig hos Plan og bygningsloven hvis branncelle mot tilstøtende enheter brytes. Ombygging er ikke byggemeldt, og det er ikke søkt om bruksendring for de omtalte rom. Det anbefales ytterligere undersøkelser, ikke videre vurdert av takstmann.

SAK10 § 4-1, punkt 3:
Brannskille anses som brutt når konstruksjonens brannmotstand blir mindre enn minimumskravene i byggteknisk forskrift. Skifte av sluk i etasjeskille av tre mellom boenheter/brannceller vil i de aller fleste tilfeller medføre at brannskillet brytes.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner eller flyttet skap/innredning for å avdekke eventuelle avvik i branncelleinndelingen. Observasjonene er kun visuelle, og gjelder synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille lar seg ikke kontrollere opp mot forskriftskrav uten å gjøre inngrep i konstruksjoner, og dette er derfor ikke kontrollert av takstmann.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Leiligheten er overflateoppusset i 2022, med gipsede vegger og himling, nytt bad fra 2023, nytt el.anlegg, montering av peis i stuen og nytt kjøkken.

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	39	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.7.2025	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	417		0	1182.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vibes gate 16 D

Hjemmelshaver
Vibesg 16 Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VIBESG 16 BORETTSLAGET	847638982			Vibe Rikke Tangen De

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
27

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vibes gate 16 D har en attraktiv og sentral beliggenhet på Majorstuen i bydel Frogner. Området preges av klassisk murgårdsbebyggelse, og har umiddelbar nærhet til servicetilbud, offentlig kommunikasjon og rekreasjonsområder som Frognerparken og Stensparken.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Gateparkering etter gjeldene bestemmelser.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for varm-pg kloakk.Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 000 000	1986

Vibes gate 16 D, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 417
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring utfylt av kunde.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggemeldte tegninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 brannteknisk 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 16 D, 0356 OSLO
Gnr 214 - Bnr 417
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

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/ZP1136

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Vibe, Rikke Tangen De	9578-5999-4-3023812	2025-06-26 14:04:11

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
26. jun. 2025

Oppdragsnummer
22-0140/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vibes gate 16D, 0356 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Rikke Tangen de Vibe

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. januar 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 81816491
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørproff AS: Plugget rør. Lagt opp rør-i-rør og avløp til nye tappesteder inkludert kjøkken. Koblet rør i fordelerskap og trykktestet rørsystem. Plassert sluk. Satt av byggvann på kjøkken. Montert sisterne og koblet til med vann og avløp. Lagt opp vann og avløp til vaskemaskin. Montert utstyr. Testet avløp på servant, wc og sluk. Koblet til nytt kjøkken med waterguard. Funksjonstestet waterguard. MerElektro: Har installert varmekabler i gulv og montert ledlys i spilene. Olympia Bygg AS v/Christos Karalis (Håndverker): Flyttet baderomsdør. Satt opp nytt stenderverk. Lagt fliser, montert spiler i tak og montert resterende baderomsinventar. Membran er montert av Membran og Linoleumservice, se punkt 1.1

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran & Lenoleumservice Oslo har lagt ny membran på bad. Rørproff AS har oppgradert sluk.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørproff AS har gjort rørleggerarbeid, dokumentasjon foreligger. MerElektro har gjort elektrikerarbeid, dokumentasjon foreligger. Det finnes ellers dokumentasjon fra håndverker i form av bilder under oppussing av bad samt arbeidsbeskrivelser og fremdriftsplaner for arbeidet, fakturaer og kvitteringer for innkjøp av inventar til baderom.

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: Gnisten Peis & Murservice AS v/Torgeir Holsæter Montert brannvegg, satt inn rør og montert peisovn (kjøpt av meg). Viser til sjekkliste og kontrollerklæring for installasjon av ildsted.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MerElektro har oppgradert elektrisk anlegg i leiligheten: Installert hele det elektriske anlegget, byttet ut sikringsskap, montert skjult anlegg i gang, montert stikkontakter, montert downlights, montert stikkontakter, montert komfyrvakt, montert brytere, montert uttak for stekeovn og fremlegg til platetopp, uttak for kjøkkenvifte, uttak for kjøleskap, uttak for oppvaskmaskin, samt flere lyspunkter i leilighete.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørproff AS har byttet soilrør, vannrør som går gjennom etasje og montert nye stoppekraner. Dette arbeidet ble bekostet av borettslaget.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olympia Bygg v/Christos Karalis har revet vegger og tak, satt opp nytt stenderverk i hele leiligheten og lektet ut vegger, sat opp nye gipsvegger og gipstak, takhøyden er økt. Olympia bygg har montert garderobe på soverom, montert kjøkkenet og malt soverom og stue.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

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

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
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: To takstrapporter fra 2023 som gjelder vurdering av våtrom.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0140/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Vibe, Rikke Tangen De	**2025-06-26**

Identifikasjon

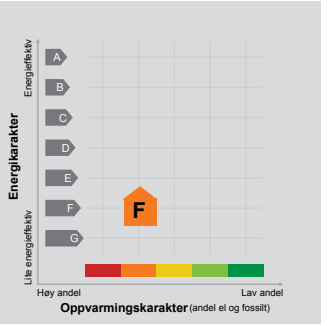
bankID Vibe, Rikke Tangen De

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Vibes gate 16D
Postnummer	0356
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	417
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80519524
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-140261
Dato	25.06.2025



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)

- Termografering og tetthetsprøving
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for

- Slå el.apparater helt av

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	1893
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	42
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 7: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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.

Vår ref / ansvarlig/regnskapsfører:	Deres ref: Lene Solem	Dato
May Magnussen	Oppdr.nr: 22-0140/25	27.06.2025

MEGLEROPPLYSNINGER – FORRETNINGSFØRER

Opplysninger - boligselskap
Borettslaget Vibes gate 16, org. nr. 847.638.982
Antall seksjoner: 38
Eiendom: Gnr. 214 Bnr. 417 i Oslo kommune
Forretningsfører: S & J Eiendomsforvaltning AS
Forsikringspolise: Gjensidige Forsikring, kundenummer avtalenummer 81816491
Sist innsendt regnskap 2024
Revisor: Vidi Revisjon AS

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett, se vedtekter
Styregodkjennelse: Erverv av seksjon krever styregodkjennelse, se vedtekter.
Dyrehold: Dyrehold er tillatt iht. husordensreglene.

Sameiets styre:
Styrets leder: Sofie Lunke vibesgate16@gmail.com
Styremedlem: Didrik Bahre og Bruce Parramore

Forretningsfører:
S & J Eiendomsforvaltning AS, Postboks 8804, St. Olavs plass, 0028 Oslo
Epost: post@sjeiendom.no; hjemmeside www.sjeiendom.no

Eierskiftegebyr kr. 3108,- eks. mva. kr. 3885,- inkl. mva.
Megleropplysninger kr. 2000,- eks. mva. kr. 2500,- inkl. mva.

Opplysninger om andelsnummer: 27 S & J kunde nr. 10112
Adresse: Vibes gate 16 D
Eieropplysninger: Rikke Tangen De Vibes
Felleskostnader kr/mnd: 3 881,- (inkl. andel IN-lån)
Det faktureres i tillegg eiendomsskatt på de seksjonene som berøres av dette, etter statens satser.
Fellesutgifter inkluderer: Varm vann, Kabel TV/Internett, Fellesvaskeri kjeller, Felleskostnader og Lån
Utestående fellesutgifter/restanser: Kommer tilbake ved overtagelse ny eier
Andel felles gjeld pr. 31.12.24: kr. 241 138,-
Andel formue pr. 31.12.24 kr. 4 015,-

Lån Obos-Banken Balkonger fra 31.12.24 kr. 1 599 330- Eff. rente 5, 920 % Løpetid 12 år (flytende rente)
Lån Obos-Banken pr.31.12.24 kr. 764 517,- Eff. rente 6,010 % Løpetid 9 år (flytende rente)
Lån Obos-banken fra 31.12.24 kr. 6 656 858,- Eff. rente 5,860 % Løpetid 30 år til 2052 (flytende rent)
Lån Obos-Banken pr. 31.12.24 kr. 978 814,- Eff. Rente 5,940 % Løpetid 30 år til 2053 (flytende rente)
Renter sist endret 22.04.2025

Andre opplysninger:

Borettslaget har IN-Ordning på lån opprinnelig kr 9 mill., pr 31.12.2024 kr 6 656 858
Hvor mulighet for innfrielse en gang pr år henholdsvis september hvert år.

Med vennlig hilsen

May Magnussen

Regnskapsmedarbeider

www.sjeiendom.no
S & J Eiendomsforvaltning AS, Tullins gate 2, 0166 Oslo
postboks 8804 St. Olavs plass, 0028 Oslo, Norway

ÅRSRAPPORT 2024

BORETTSLAGET VIBES GATE 16

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

16.06.25 KL 18.00 Avholdes i Vibes gt. 16



Org.nummer: 847 638 982

Styrets leder: Truls Ramstad

Forretningsfører: S & J Eiendomsforvaltning AS

ÅRSRAPPORT 2024

Borettslaget Vibesgate 16

Org. nr: 847 638 982

Innkalling til ordinær Generalforsamling 2025 – Vibesgate 16

Det vedlegges årsrapport med bla. regnskap m/noter og årsberetning for 2024

Dato for generalforsamlingen er: Mandag 16.06.2025 kl. 18.00 i Vibes gate 16

INNHOLD:

Innkalling

Fullmakt

Forretningsførers oppgaver

Årsberetning

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter
- Budsjett 2025

Revisjonsberetning Blir lagt ved protokoll når denne sendes ut.

Styrets forsalg

Innkomne forslag

Valg av styret

Vedtekter

Husordensregler

INNKALLING TIL ORDINÆRT GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Vibesgate 16, avholdes den mandag 16.06.25 kl. 18.00, hos Vibes gate 16

1. KONSTITUERING
A) Styreleder åpner møtet
B) Valg av sameier til å signere protokollen
C) Valg av møteleder
D) Opptelling av fremmøtte og fullmakter

2. STYRETS ÅRSBERETNING

3. GODKJENNING AV ÅRSRETNSKAPET FOR 2024
A) Regnskapet for 2024
B) Disponering av resultat
C) Budsjett for 2025

4. GODTGJØRELSETIL STYRET
A) Styret

5. FORSLAG TIL SAKER

A) Forslag fra styret

B) Innkomne forslag andelseiere

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder:
B) Styremedlemmer
C) Styremedlemmer:

7. VALG AV VARMEDLEMMER

NAVNESEDDEL OG FULLMAKT

Skriv andelseiers navn og andelsnummer på denne navneseddelen og gi den til den personen som tar imot deg på årsmøte. Skriv med blokkbokstaver.

Navn: .....

Andelsnummer.: .....

På generalforsamlingen har alle andelseiere rett til å delta med forslags-, tale, og stemmerett. Også andelseieres ektefelle, samboer eller et annet medlem av borettslagets husstand har rett til å være til stede og uttale seg.

En andelseier kan møte ved fullmektig. Styreleder kan være fullmektig.. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Andelseier har rett til å ta med en rådgiver til årsmøte. Rådgiver har bare rett til å uttale seg dersom årsmøte gir tillatelse med flertall som nevnt om eierseksjoner § 30 første ledd.

NB: DATO FOR INNLEVERING AV FULLMAKT ER SATT TIL

Dag ...../..... 2025

OG SENDES PÅ EPOST TIL: post@sjeiendom.no
Eller pr post til:
S&J Eiendomsforvaltning AS, PB 8804, St. Olavs plass, 0028 Oslo

FULLMAKT

Jeg gir herved ..... /Styreleder fullmakt til å møte for meg på årsmøte i ..... borettslaget og avgi stemme på mine vegner.

Oslo, den ..... / 2025

.....
(Andelseiers underskrift)

Forretningsførers oppgaver:

S & J Eiendomsforvaltning sameiets forretningsfører. Forretningsførers viktigste oppgaver er:

- Løpende regnskapsførsel
- Innberetning av likningspapirer
- Innkreving av fellesutgifter
- Purring og inkasso av restanser
- Utarbeide forslag til årsregnskap
- Bistå styret med forslag til budsjett
- Tilsyn med overdragelse av seksjoner å ajourføre eierregister
- Beregne og utbetale styrehonorar og lønn til ansatte, f.eks. vaktmester
- Delta på sameiermøter
- Delta på styremøter etter avtale med styret
- Bistå styret med forvaltningen av sameiet
- Innberette statistiske opplysninger til det offentlige
- Være sameiets offisielle kontakt med myndigheter og andre parter

Autorisert regnskapsførerselskap
Tel: (+47) 22 20 85 00 • Postadresse: postboks 8804 St. Olavs plass, 0028 Oslo, Norway
e- post: post@sjeiendom.no • www.sjeiendom.no
Org.no: 913 316 517 MVA • Bankgiro: 1503.43.97020 DnB

Årsberetning 2024

Borettslaget Vibes gate 16
Organisasjonsnr.847 638 982

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslaget tillitsvalgte vært:

STYRET:

Leder	Truls Ramstad
Styremedlem	Sofie Lunke
Styremedlem	Didrik Bahre

VARAMEDLEMMER TIL STYRET:

Hanne Lein

Styrets medlemmer består av 1 kvinne og 2 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Borettslagets forretningsfører for 2024 er S&J Eiendomsforvaltning AS
Borettslaget revisor er Vidi Revisjon AS.

3. GENERELT BORETTSLAGET

Borettslaget er et Samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og drive virksomhet som står i sammenheng med dette.
Borettslaget er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysund med org. nr: 847 638 982, og ligger i bydel 5 Frogner i Oslo Kommune med følgende adresse:

Vibes Gate 16
Gårds- og bruksnummer:
214 417

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.
Borettslaget består av 38 andelsleiligheter.

Borettslagets styre består av 1 kvinne og 2 menn. Styret opplever at samarbeidet i styret og med de øvrige andelseierne fungerer tilfredsstillende både administrativt og praktisk, spesielt i forbindelse med dugnader.

Da borettslaget ikke har ansatte er det ikke naturlig å kommentere arbeidsmiljøet.

Borettslaget forurenser ikke det ytre miljø utover det som må anses normalt for et boligselskap.

4. HMS

Våren 2017 tok styret i bruk det webbaserte styringsverktøyet Lettstyrt. Lettstyrt gir oss blant annet oversikt over alle andelseiere/beboere (med historikk), muligheten til å loggføre styremøter, oppgaver, legge ut relevante dokumenter osv. Det er også enkelt å sende SMS`er og eposter til alle eller utvalgte via Lettstyrt. Lettstyrt inneholder en egen HMS-modul hvor vi kan loggføre alle typer tilbakevendende oppgaver. Nettsidene er (begrenset) tilgjengelig på adressen: https://vibesgt16.lettstyrt.no
Styremedlemmene har egen administrativ tilgang til de øvrige sidene.
Styret er så langt svært godt fornøyd med Lettstyrt, og anser at det letter styrearbeidet vesentlig.

Det ingen ansatte i borettslaget i 2024. Det utføres jevnlig kontroller i gården; målinger av fukt og temperatur i kjeller og loft, sjekk og smurning av låser, sjekk av spor etter rotter, tilstanden på vaskerommet, osv. osv.

VAKTMESTERTJENESTER

Kjøpes inn fra Rene Bygårder AS, faktureres månedlig.

5. FORSIKRING

Borettslaget er forsikret i Gjensidige Forsikring Polisenummer: 81816491

6. KABEL TV OG BREDBÅND

Borettslaget kjøper tjenester fra Telia Norge AS, abbon.nr: 90981171

7. STYRETS ARBEID

Styret har avholdt tre styremøter i 2024.

I 2024 har det ikke blitt utført større oppgraderinger eller innkjøp.

I januar endret vi nummereringen av oppgangene til å stemme med kartverkets opplysninger, og Oslo Kommune sin merkemanual. Det ble da montert nye bokstaver på innganger fra forgården.

I november skiftet vi ut en vaskemaskin i vaskekjeller, da den eksisterende ble ødelagt og ikke kunne fikses.

Ellers har vi fulgt opp to større vannskader sammen med Gjensidige. Dette har løst seg fint, og er nå ordnet opp i.

8. DUGNAD OG VELFERD

Det er fast opplegg med to dugnader, en hoveddugnad på våren 7. mai, og en mindre høstdugnad i 13. november. Oppmøtet de siste par årene har vært bra, og vi har stort sett fått gjennomført alle oppgavene vi ønsker å utføre.

Styret informerer beboerne via Lettstyrt-systemet i form av SMSer, epost og egne oppslag på nettsidene https://vibesgt16.lettstyrt.no

9. REGNSKAPET FOR 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 1 278 042,- for inntektsåret 2024 som foreslås disponert ved overføring til annen egenkapital samt oppdekning av tidligere års underskudd.

Styret bekrefter i samsvar med regnskapslovens kapittel 3 at det fremlagte årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. I årsregnskapet er forutsetning om fortsatt drift lagt til grunn, og styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er til stede. Styret er ikke kjent med hendelser inntruffet etter regnskapsårets slutt som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Når det gjelder budsjettet for neste år har styret lagt til grunn en generell prisstigning, samtidig som alle store kostnadsposter er individuelt vurdert.

Oslo, den 12/05/2025
Borettslaget Vibes Gate 16

Truls Ramstad	Sofie Lunke	Didrik Bahre
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

BORETTSLAGET VIBES GATE 16

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET 31.12.2024

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**47 337**	**1 455 348**	**47 336**	**-114 187**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat		1 278 042	-1 106 223	177 308	160 247
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	1 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 439 566	-1 301 788	-360 000	-341 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-161 524**	**-1 408 011**	**-182 692**	**-180 753**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		**-114 187**	**47 337**	**-135 356**	**-294 940**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	235 460	202 924
Kortsiktig gjeld	-349 647	-155 587
C. DISP. MIDLER PR. 31.12	**-114 188**	**47 338**

BORETTSLAGET VIBES GATE 16

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 410 060	1 255 564	1 305 786	1 427 628
Internett Telia	2	90 744	220 704	90 744	93 024
Balkonglån	2	205 176	205 176	205 176	205 176
Ordinær betaling til IN-lånet	2	458 314	479 062	479 062	403 224
Innfrielse av IN-lån	2	0	984 922	0	0
Ekstraordinær nedbet. IN-Lån	2	1 093 871	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 258 165**	**3 145 428**	**2 080 768**	**2 129 052**
DRIFTSKOSTNADER:					
Arbeidsgiveravgift	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-22 670	-19 294	-20 500	-23 500
Forretningsførerhonorar	5	-97 200	-92 748	-97 500	-100 500
Honorar for IN-ordning	7	-22 088	-15 000	-15 000	-15 000
Konsulenthonorar	7	-5 040	-3 029	-3 200	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-99 060	-386 593	-100 000	-100 000
Rehabilitering tak/fasade	8	0	-2 063 867	0	0
Forsikringer	18	-273 082	-223 601	-235 000	-261 500
Kommunale avgifter	9	-381 421	-327 021	-413 000	-438 500
Lys / Varme		-116 491	-126 548	-137 000	-120 000
Kabel-/TV-anlegg		-93 132	-205 458	-91 000	-96 205
Andre driftskostnader	10	-140 752	-135 541	-137 000	-148 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 365 036**	**-3 712 799**	**-1 363 300**	**-1 422 805**
DRIFTSRESULTAT		**1 893 129**	**-567 371**	**717 468**	**706 247**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	27 893	24 494	22 000	25 000
Finanskostnader	12	-642 980	-563 345	-562 160	-571 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-615 087**	**-538 851**	**-540 160**	**-546 000**
ÅRSRESULTAT		**1 278 042**	**-1 106 222**	**177 308**	**160 247**

BORETTSLAGET VIBES GATE 16

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	12 617 757	12 617 757
Tomt	13	4 191 550	4 191 550
SUM ANLEGGSMIDLER		**16 809 307**	**16 809 307**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	0
Kundefordringer		15 035	10 604
Kortsiktige fordringer	14	196 306	114 426
Driftskonto DnB		21 272	75 452
Skattetrekkskonto DnB		5	5
Sparekonto DnB		2 842	2 437
SUM OMLØPSMIDLER		**235 460**	**202 924**
SUM EIENDELER		**17 044 766**	**17 012 231**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 38 * 200		7 600	7 600
Opptjent egenkapital		6 688 000	5 409 958
SUM EGENKAPITAL		**6 695 600**	**5 417 558**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 999 519	11 439 085
SUM LANGSIKTIG GJELD		**9 999 519**	**11 439 085**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskost	14	44 690	50 473
Leverandørgjeld		257 178	19 474
Påløpt strømkostnad desember	17	10 275	13 004
Påløpte renter		35 115	57 155
Annen kortsiktig gjeld	17	2 389	15 482
SUM KORTSIKTIG GJELD		**349 647**	**155 588**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**17 044 766**	**17 012 231**
Pantstillelse borettsinnskudd			826 497
Pantstillelse for sikkerhet til lånene			12 000 000

Oslo, 28. 05 - 2025

STYRET I BORETTSLAGET VIBES GATE 16

Didrik Emil Bahre | Sofie Lunke | Truls Ramstad

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

INNTEKTER
Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 410 060
Balkonglån	205 176
Kabel-TV	90 744
Lån og rente IN-lån	458 314
Ekstraordinær nedbet. IN-Lån	1 093 871
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 258 165**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Eiendomsskatt	0
SUM ANDRE INNTEKTER	**0**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER / STYREHONORAR

Styrehonorar	100 000
Påløpte feriepenger	0
Arbeidsgiveravgift	14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**114 100**

Det har ikke vært ansatte i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5
FORRETNINGSFØRER

Honorar forretningsførsel 2024	97 200
SUM FORRETNINGSFØRSEL	**97 200**

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonorar for lovpålagt revisjon	32 045
SUM REVISJONSHONORAR	**32 045**

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Lettstyrt AS	5 040
Honorar diverse (E-skatt og IN-ordning)	22 088
SUM KONSULENTHONORAR	**27 128**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Rep vann og avløp, lekkasjer nye varmvannstanker vaskeri osv	54 891
Annen driftsmateriale	0
Rep av elektrisk nye ledlamper mm	0
Skilting nødutgang	0
Brannsikkerhet	11 875
Vaskeri	0
Diverse dørlukker, mm	0
Drift/vedlikehold uteanlegg Pelias, Høytr.spykt bakgård, Strøkasse/singen mm	32 294
Rehabiltering tak/fasade	0
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**99 060**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgift	140 613
Vann- og avløpsavgift	230 744
Feieavgift	10 064
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**381 421**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	0
Vaktmester	27 480
Renhold	84 504
Snø og Is	19 376
Porto utsending årsoppgaver	2 686
Bankgebyr	6 706
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**140 752**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renteinntekter bank	404
Annen finansinntekt	3 158
Andre renteinntekter (kundeutbytte fra Gjensidige)	24 331
SUM FINANSINNTEKTER	**27 893**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Obos-Banken 9820.80.50346 IN-lån	438 872
Obos-Banken Balkong 9820.80.50338	97 576
Obos-Banken 9820.80.50311	48 334
Obos-Banken nytt lån fra 6/23, 9820.81.36658	58 198
SUM FINANSKOSTNADER	**642 980**

NOTE: 13
BYGNINGER

Tomt kjøpt i 1989	4 191 550
Kostpris/Bokf.verdi 1989	9 345 465
Tilgang balkonger 2010	3 272 292
SUM BYGNINGER	**16 809 307**

Tomten ble kjøpt i 1989.
Gnr.214/bnr.417
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
KORTSIKTIGE FORDRINGER

Opptjent ikke fakt inntekt	4 147
Revisjonshonorar a konto	9 375
Telia / Get for 2025	95 551
Lettstyrt 1/1 til 31/5-2025	2 874
Forsikring Gjensidige	74 556
Pelias Rotter og mus 1/1-31/10-2025	9 802
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	**196 305**

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Gjeldsbrevlån er pansatt i eiendom

Obos-Banken Lånenr 9820.80.50346 IN-lån 29/9-22		
Rentesats 5,850 % Effektiv 3,47 % Løpetid 30 år til 2052		
Opprinnelig 2022	-9 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 145 366	
Nedbetalt i år	1 197 776	
Saldo pr. 31.12		**-6 656 858**
Obos-Banken Lånenr 9820.80.50338 Balkong		
Rentesats 5,850 % Effektiv 3,97 % Løpetid 12 år og 4 mnd til 2035		
Opprinnelig 2022	-1 856 223	
Nedbetalt tidligere	134 280	
Nedbetalt i år	122 613	
Saldo pr. 31.12		**-1 599 330**
Obos-Banken Lånenr 9820.80.50311 tidligere opplåning Eika		
Rentesats 5,850 % Effektiv 4,03 % Løpetid 8 år og 7 mnd til 2031		
Opprinnelig 2022	-981 272	
Nedbetalt tidligere	111 828	
Nedbetalt i år	104 927	
Saldo pr. 31.12		**-764 517**
Obos-Banken Lånenr 9820.81.36658 fra 8/6-23		
Rentesats 5,850 % Effektiv 4,990% løpetid 30 år til 2053		
Opprinnelig	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	6 936	
Nedbetalt i år	14 250	
Saldo pr. 31.12		**-978 814**
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-9 999 519**

NOTE: 16
SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER

Skatt	0
AGA	0
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	**0**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til seksjonseiere	2 248
Gjeld til forretningsfører	141
Avsatt strømkostnad	10 275
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**12 664**

Revisjonsberetningen blir utsendt sammen med protokollen.

Forslag fra styret og beboere:

Styret: Ingen

Fra andelseiere: Ingen

Vedtekter
for
Borettslaget Vibes gate 16 Org. nr. 847638982

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 14.06.2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Vibes gate 16 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 200,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for
den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med minst 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på generalforsamling 18.06.01

Beboers plikter:

Renhold
Alle boere er ansvarlig for trappevask. Trappene skal vaskes minst én gang per uke eller etter behov. Framleietakere har samme krav til å vaske som andelseiere. Styret kan endre reglene eller sette bort trappevasken.
Ved manglende trappevask kan styret leie vaskehjelp og fakturere andelseiere der beboerne av leiligheten ikke vasker.

Dugnad
Borettslaget har dugnad hver vår. Alle beboere under 60 år har plikt til å delta på dugnaden. Leieboere har samme plikt som de som eier bolig. De som ikke har anledning til å delta på dugnaden skal gi beskjed til styret. De må gjøre en innsats før eller etter dugnaden. De som ikke deltar må betale en avgift på 300 kroner.

Støyregler
Det skal være generell ro i leiligheten etter klokken 23.00 søndag til torsdag. Fredag og lørdag skal det i hovedsak være ro etter 24.00. Styret oppfordrer til nabovarsling.

Ansvar for besøkende
Beboere er ansvarlig for alt deres besøkende gjør når de besøker borettslaget. Dersom besøkende ikke rydder opp etter å ha vært i bakgården, eller ikke betaler erstatning for skader som er oppstått, er beboeren som har hatt besøk ansvarlig.

Dyrehold
Det er tillatt med kjeledyr i gården, forutsatt at det dyrene ikke er sjenerende for andre beboere, eller skader gården. Dyre-eier er ansvarlig for å fjerne ekskrementer fra dyrene i bakgård, og i indre bakgård. Det er ikke nødvendig å søke om tillatelse for dyrehold. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område, unntatt indre bakgård.

Vidi Revisjon AS
Medlem av Crowe Global
Medlem av DnR

Olaf Helsets vei 5,
0694 Oslo
Telefon: +47 23 16 76 00

firmapost@crowe.no
www.crowe.no
Foretaksreg.: 993 809 489 MVA

Til årsmøtet i borettslaget Vibesgate 16

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for borettslaget Vibesgate 16 som viser et overskudd på kr 1 278 042. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Vi er uavhengige av selskapet 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet
Styret (ledelsen) er ansvarlige 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 selskapets 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

Oslo, 26. juni 2025
VIDI REVISJON AS

Arild Staxwold Skipperud
statsautorisert revisor

PROTOKOLL

FRA

ORDINÆRT GENERALFORSAMLING I

BORETTSLAGET VIBES GATE 16 - 2025

(REGNSKAPSÅRET 2024)

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i borettslaget Vibes gate 16, mandag 16.06.25 kl. 18.00 i Vibes gate 16

Til stede fra forretningsfører var: Ulf Ower

Til stede: 12 andelseiere og 2 med fullmakter, totalt antall stemmer 14

1. **KONSTITUERING**

Styreleder Truls Ramstad åpnet møtet, ønsket velkommen og viste til den utsendte innkallingen, og foreslo Ulf Ower som møteleder.

Vedtak: **Enstemmig Vedtatt**

Valg av andelseier til å signere protokollen, Marit Nyhus og Didrik Bahre ble foreslått til å signere protokollen.

Vedtak: **Enstemmig Vedtatt**

Deretter ble innkallingen med dagsorden, og opptelling av fullmakter gjennomgått uten anførsler.

Vedtak: **Enstemmig Vedtatt**

2. **STYRETS ÅRSBERETNING**

Møteleder gikk igjennom styrets årsberetning og det ble gitt mulighet til å stille spørsmål og kommentarer til hvert punkt. Spørsmålene ble besvart av styret fortløpende.

Vedtak: **Enstemmig Vedtatt**

3. **GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAPET**

Det fremlagte årsregnskapet for 2024 med noter ble redegjort for av møteleder og det ble gitt anledning til å stille spørsmål underveis som løpende ble besvart.

Vedtak: **Enstemmig Vedtatt**

Styret foreslår at årsoverskudd stort kr 1 278 042 disponeres ved overføring til annen egenkapital.

Vedtak: **Enstemmig Vedtatt**

Styrets forslag til budsjett for 2025 ble gjennomgått punktvis og det ble gitt anledning til å stille spørsmål underveis som løpende ble besvart.

Vedtak: **Enstemmig Vedtatt**

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR**

Det ble foreslått å honorere styrets arbeid for den perioden som var gått med kr 100 000 slik budsjettet for 2025 tilkjennegir.
Og det ble foreslått å honorar revisor etter regning.

Vedtak: **Enstemmig Vedtatt**

5. **FORSLAG TIL BEHANDLING FRA STYRET OG BEBOERE**

5-A Styret Ingen

5-B fra Andelseiere Ingen

Vedtak: **Ingen saker behandlet**

6. VALG AV TILLITTSVALGTE

Valg av styreleder: Sofie Lunke

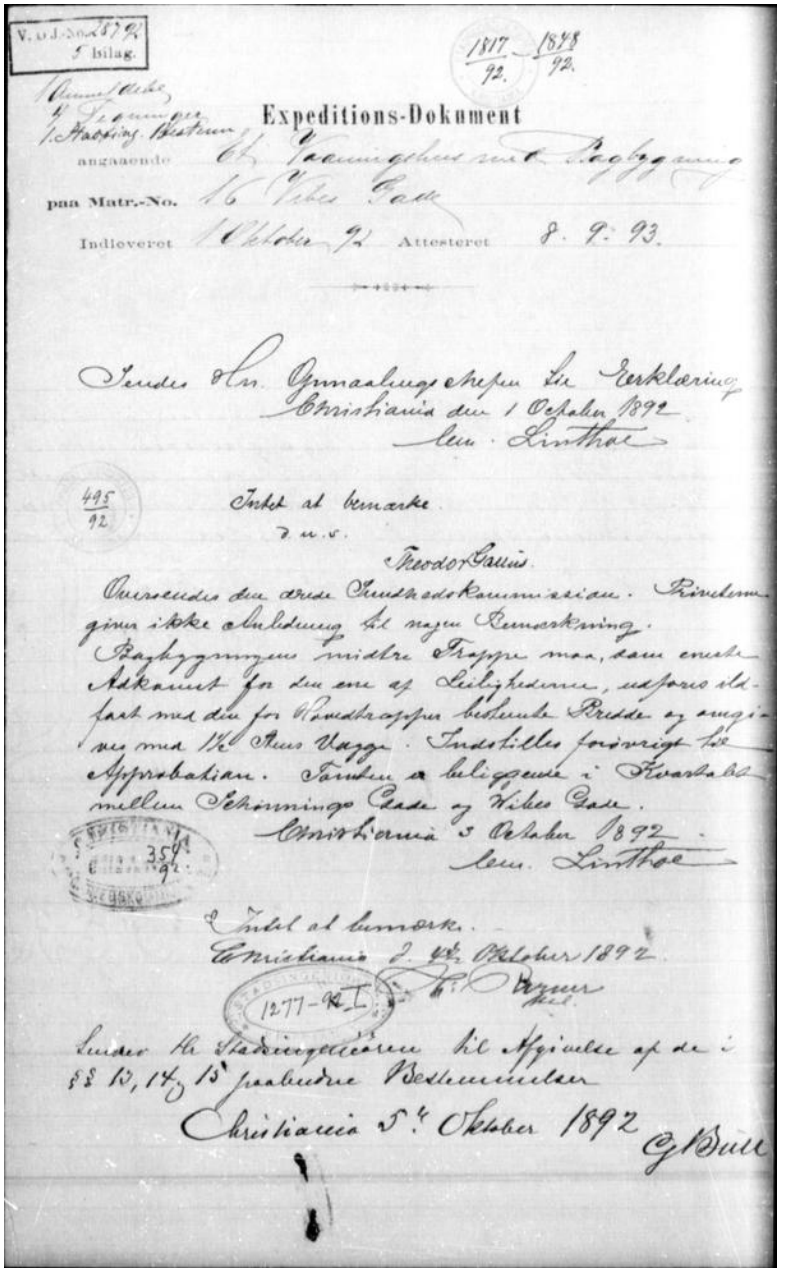
Valg av styremedlemmer: Didrik Bahre ikke på valg
Bruce Parramore

Valg av varamedlemmer velges for 1 år:

Møtet ble deretter hevet ca. klokken: 19.30

Oslo, 16.06.2025

Ulf Ower /s/	Didrik Bahre /s/	Marit Nyhus /s/
Møteleder	Protokollvitne	Protokollvitne



V. o. J.-No. 879/92
5 bilag.

1817/92 1848/92

Ammt. Arkiv
Y. Søndre Gaarden
1. Kvarter Vestre

Expeditions-Dokument

angaaende Et Vaaningshus med Bagbygning

paa Matr.-No. 16 Vikes Gade

Indleveret 1 Oktober 92 Attesteret 8. 9. 93.

Tjenden Hr. Ommaalingschefen Sin Erklæring.
Christiania den 1 Oktober 1892
Lem. Linthoe

495/92

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

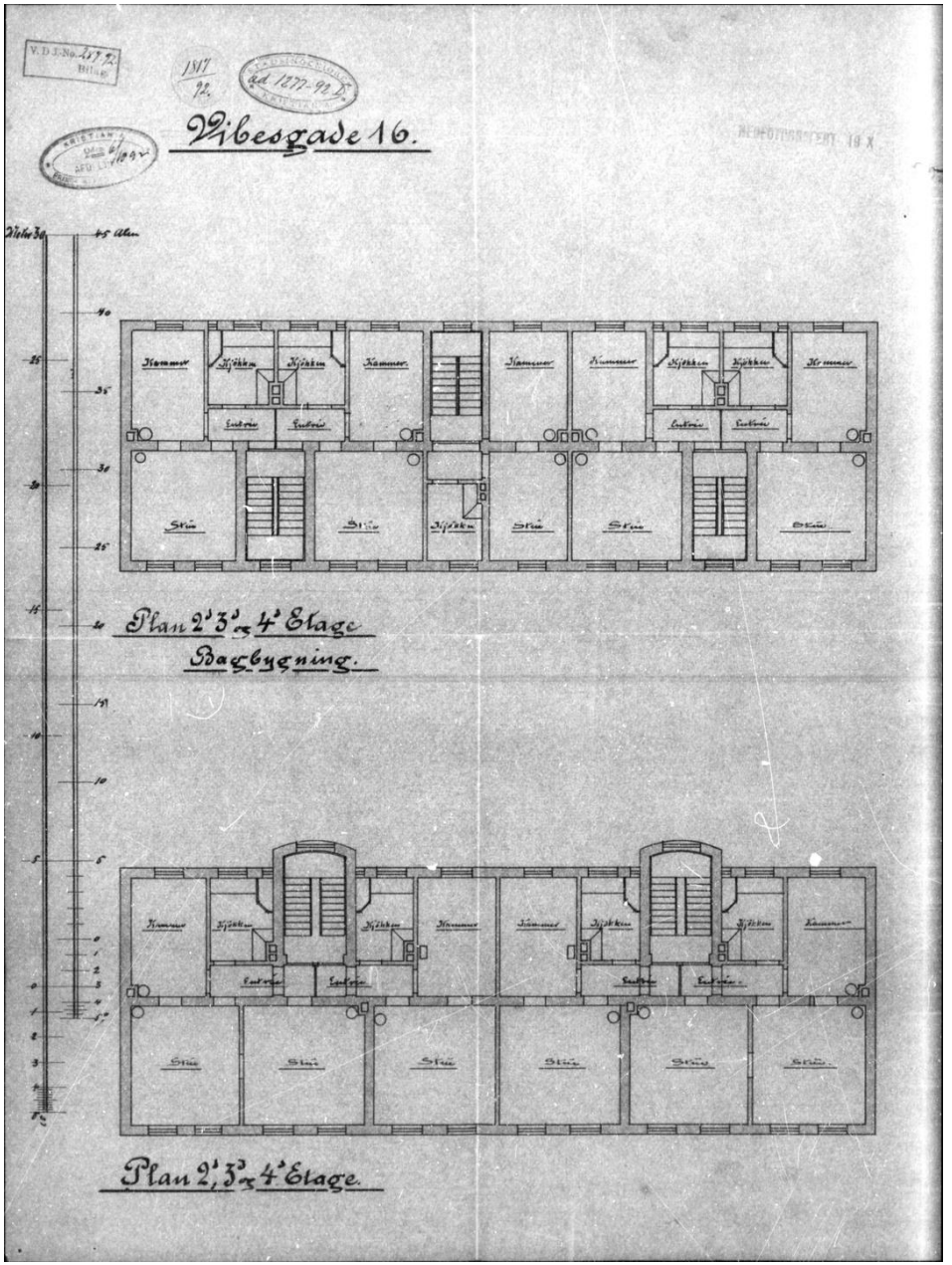
Overrækkes den derde Fundredokommission. Foreliggende giver ikke Anledning til nogen Bemærkning.
Bagbygningens midtre Trappe maa, saavel ovenfor Adkomst fra den ene af Leilighederne, udføres ildfast med den for Forretrappen bestemte Bredde og omgives med Rist Vegg. Indstilles forøvrigt til Approbation. Tomten er beliggende i Kvartalet mellem Schimmings Gade og Vikes Gade.
Christiania 3 Oktober 1892.
Lem. Linthoe

351/92

Intet at bemærke.
Christiania d. 4de Oktober 1892.
[illegible]

1277-92

Sender til Stadingeniørens til Afgivelse af de i §§ 13, 14, 15 paabudne Bestemmelser
Christiania 5te Oktober 1892 C. J. Bull


Vibesgade 16.
Kammer
Kjökken
Entrée
Stue
Plan 2'3'&4' Etage
Baabygning.
Plan 2'3'&4' Etage.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
VIBES GATE 16D

Dato: 26.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86514830
8613645

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 417

Vi viser til bestilling av 20250625 for VIBES GATE 16D.

GNR. 214 BNR. 417

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.10.1892.

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

1173 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

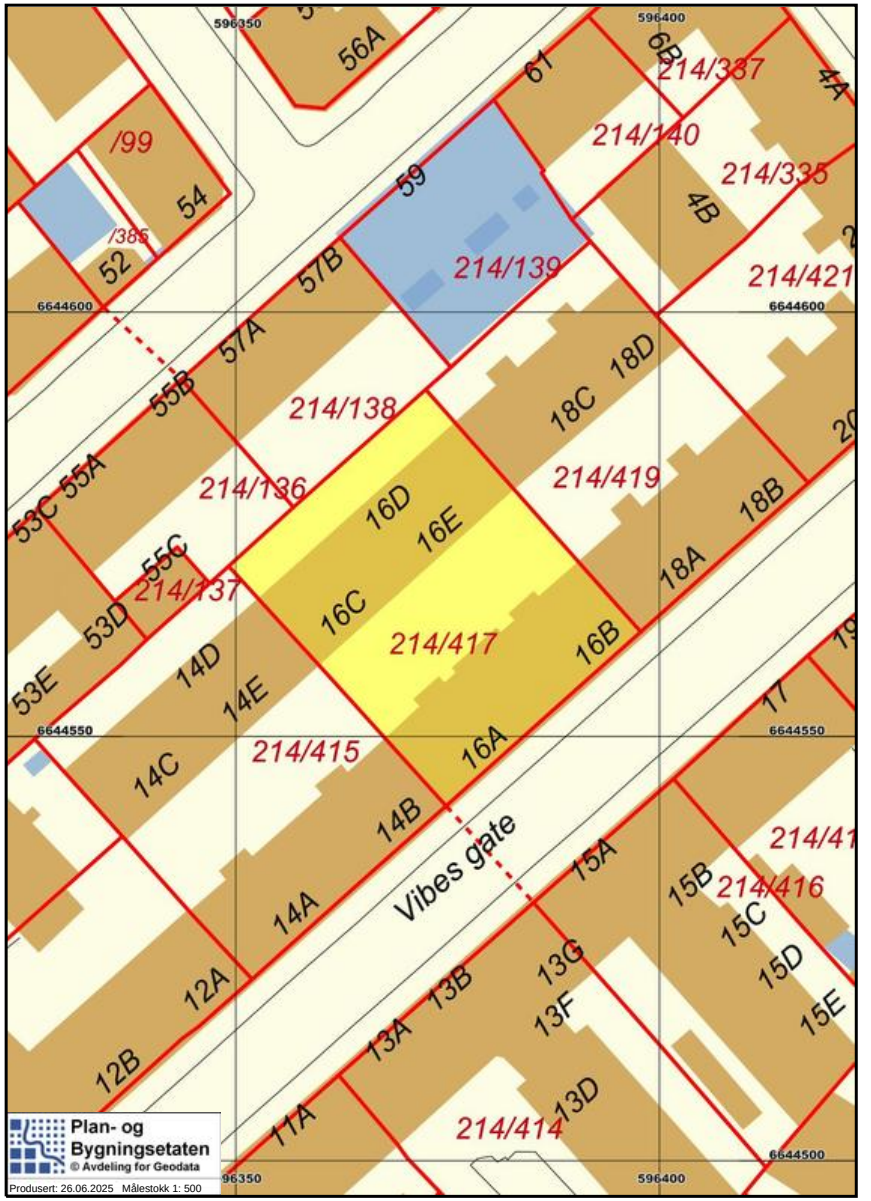
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-2255

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

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

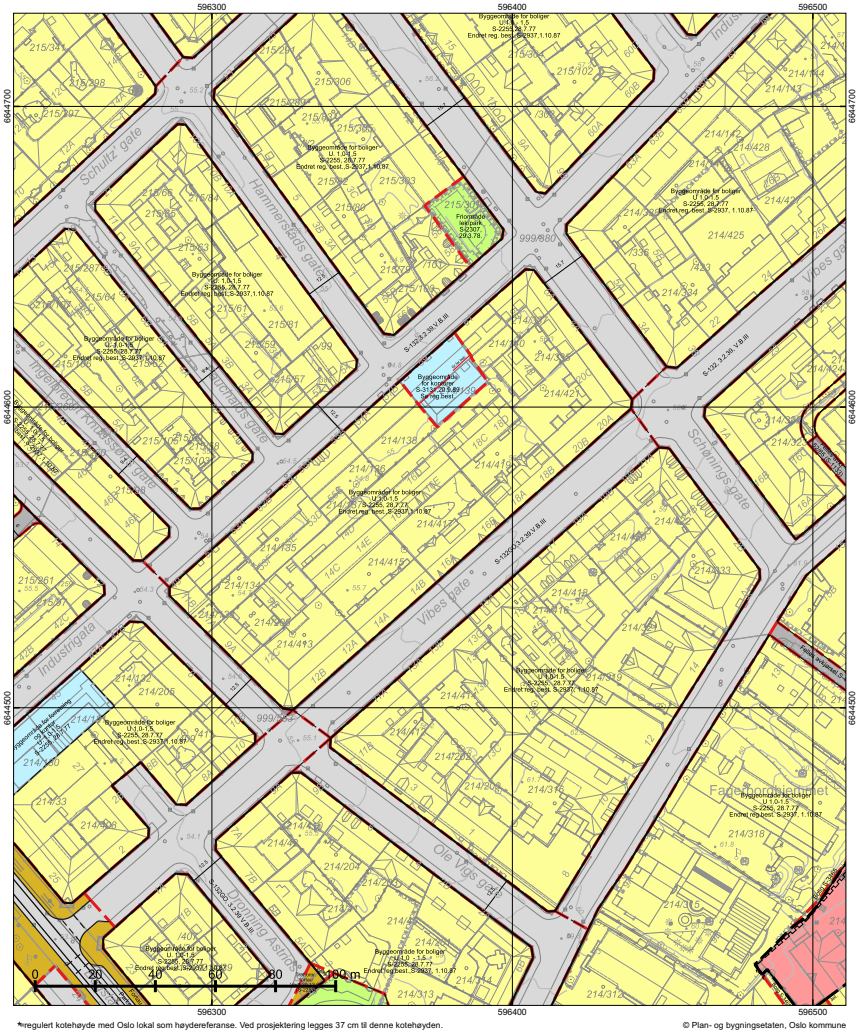
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

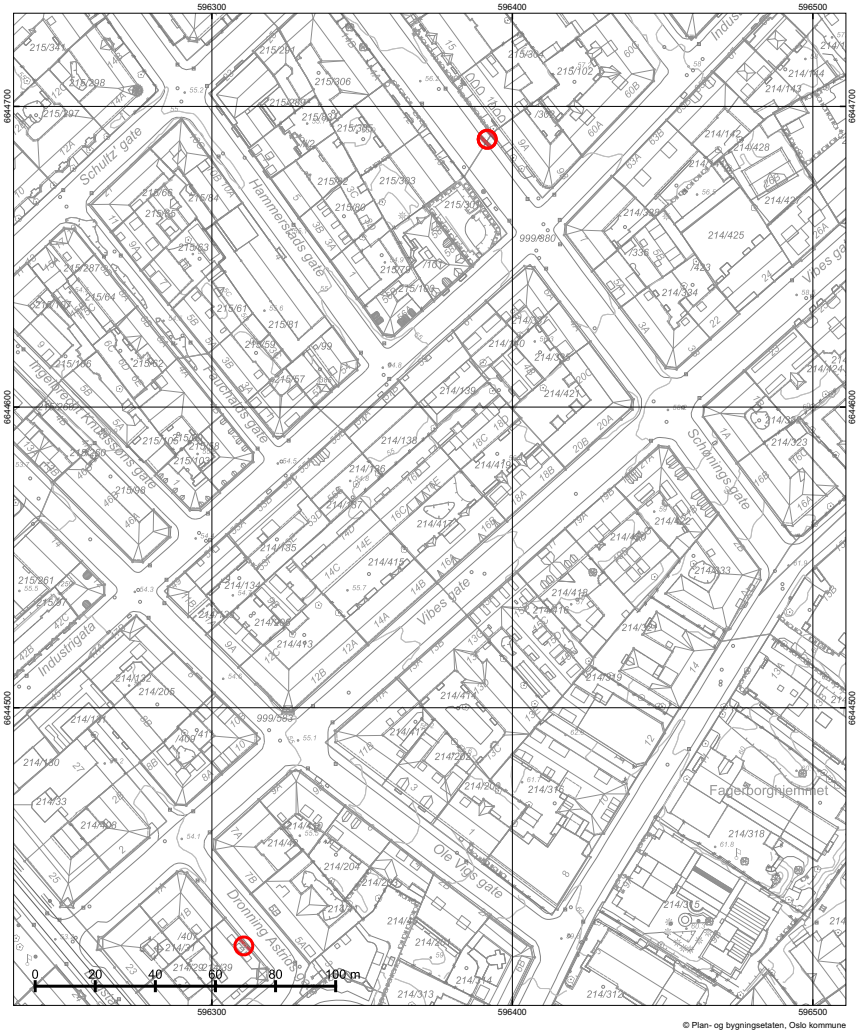
Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer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

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

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

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


596300
596400
596500
6644700
6644600
6644500
Schultz gate
Hammersborg torg
Hammersborggata
Hammersborg gate
Vibes gate
Schønnings gate
Industrigata
Olaf Ryes plass
Olav Vs gate
Olav Vs gate
Olaf Ryes gate
Olaf Ryes gate
Olaf Ryes



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

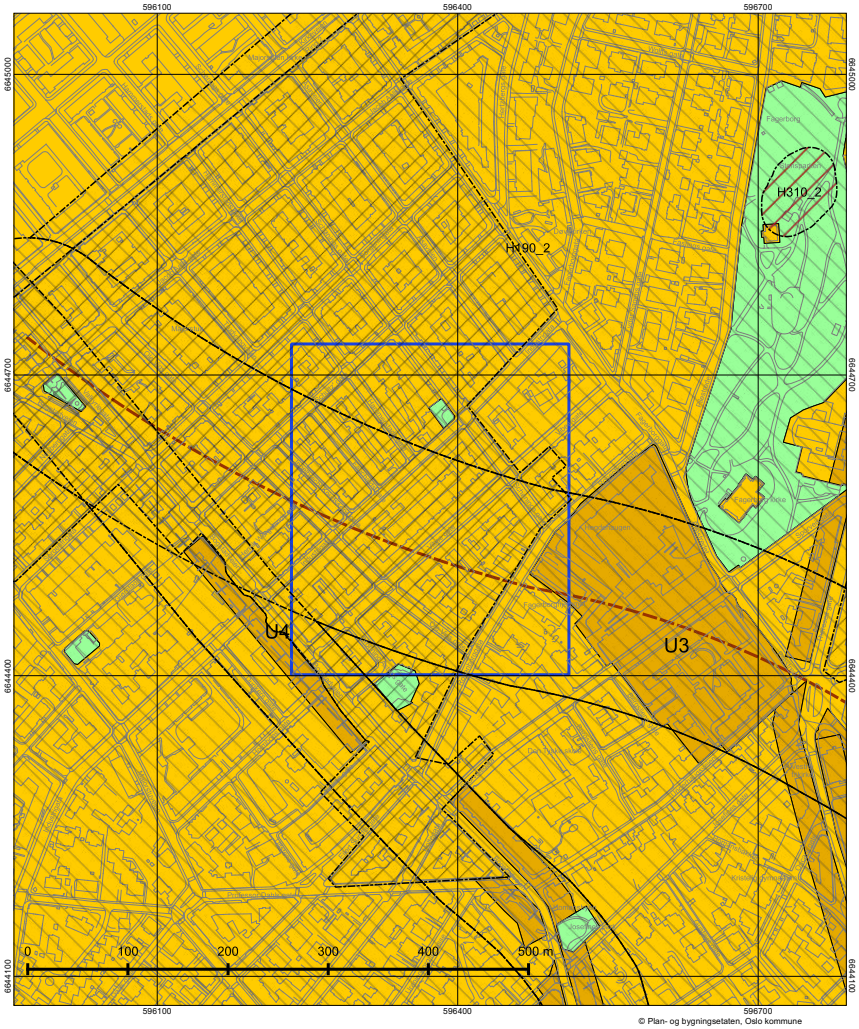
Dato: 26.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 145087/ 86514830
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: VIBES GATE 16D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/417

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145087/86514830
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Røa

Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/roa

22 22 55 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/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med 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: 22-0140/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vibes gate 16D 0356 OSLO

Betegnelse: Gnr 214, bnr 417 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