

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

## Leopold Mortvedt Nicolaus

**Mobil** 954 54 241

**E-post** leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

## Nøkkelinformasjon

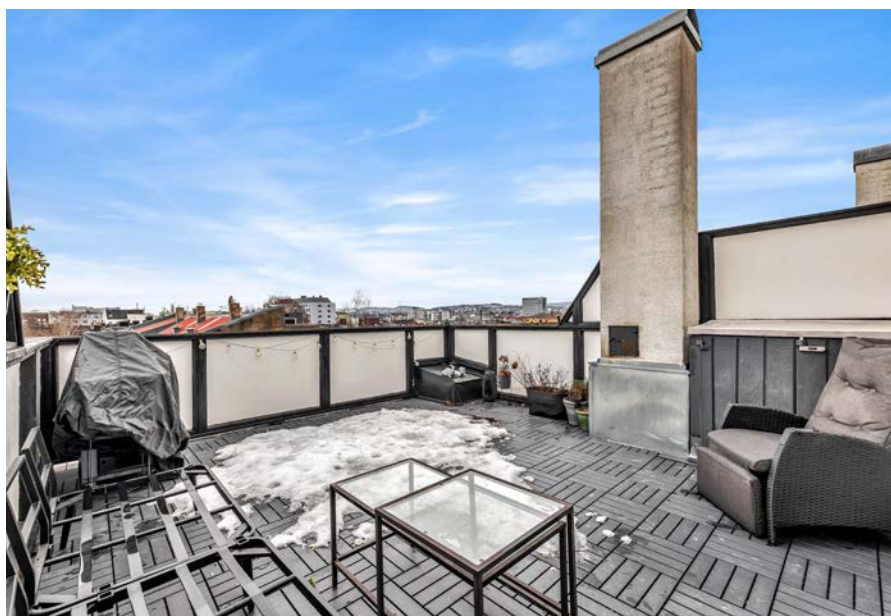
**Prisant.:** Kr 5 200 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 33 400,-  
**Omkostn.:** Kr 132 170,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 365 570,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 380,-  
**Selger:** Marius Ostberg  
Kristoffersen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1894  
**BRA-i/BRA Total** 37/43 kvm  
**Tomtstr.:** 860.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 214, bnr. 421  
**Snr.** 24  
**Oppdragsnr.:** 1007240170

# Eksklusiv penthouse-leilighet over to plan

Velkommen til denne unike toppleiligheten i 5. etasje, som tilbyr det beste av både stil og komfort midt i hjertet av Majorstuen. Med 37 kvm fordelt på soverom, kjøkken, spisestue, bad og en koselig hems som fungerer perfekt som stue, er dette hjemmet skreddersydd for deg som ønsker å leve moderne og urbant.

- Stor, vestvendt takterrasse på hele 22 kvm, beliggende mot en rolig bakgård med fantastiske solforhold og panoramautsikt over Oslos tak.
- Eksklusiv toppleilighet over to etasjer.
- Nyoppusset leilighet fra 2020 med moderne kjøkken, hvitevarer, oppgraderte vinduer, ny terrassedør og nymalte flater.
- Arealeffektiv utforming med smarte løsninger som plassbygde skap.
- Gjennomtenkt planløsning.
- Beliggenhet høyt og fritt med rikelig naturlig lys og svært god takhøyde.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	47
Egenerklæring .....	70
Energiattest .....	75
Nabolagsprofil .....	81
Meglerinfo .....	84
Vedtekter .....	87
Husordensregler .....	93
Årsberetning .....	96
Reguleringskart .....	120
Ferdigattest .....	125
Formuesverdi .....	131
Budskjema .....	140

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 37 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 43 m<sup>2</sup>

TBA: 22 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Bod

5. etasje

BRA-i: 30 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken , Entré , Bad , Soverom

6. etasje

BRA-i: 7 m<sup>2</sup> Hems

### TBA fordelt på etasje

6. etasje

22 m<sup>2</sup> Takterrasse

### Ikke målbare arealer

Kun deler av hemsen er måleverdig grunnet skråtak og lav takhøyde.

Gulvarealet ble målt til ca 9 m<sup>2</sup> (uten trapp).

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Eier har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen. Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:

Kjellerbod er målt til ca 5,9 m<sup>2</sup>.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.



Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940). Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig. Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte. Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen. Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå. Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler. Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

860.2 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

### **Beliggenhet**

Alt du trenger, rett i nærheten!

Bygården har en perfekt, tilbaketrukket beliggenhet på Majorstuen, i en sidegate fra

Bogstadveien. Urbane fasiliteter som kafeer, restauranter og butikker ligger i kort gangavstand, samt flere treningssenter og hyggelige parker. Kollektivtilbudet er utmerket med buss, trikk og T-bane, og Majorstukrysset ligger kun 650 meter unna.

Fra leiligheten er det ca. 350 meter til Stensparken og ca. 13-14 minutters gange til idylliske Frognerparken. Setter du kursen mot sentrum når du Uranienborgparken og Slottsparken på ca. 9-12 minutter. Stensparken har vannspeil og en liten kafé på sommeren, og benyttes mye til grilling og soling i sommerhalvåret. I Frognerparken finner du Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion.

I nærområdet er det også en rekke høyskoler. Universitetet på Blindern ligger ca. 1,7 km fra bygården.

#### Service tilbud:

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000 Industrigata og Meny Bogstadveien. Like bortenfor leiligheten ligger Vibes Frukt og Grønt. Majorstuen og Bogstadveien er velkjent for sitt yrende folkeliv, og ikke minst rike utvalg av butikker, kafeer, konditorier, restauranter og utesteder. Her finner du alt fra store, rimelige kleskjeder, til fasjonable Valkyrien motehus.

Området har et godt kollektivtilbud med buss, trikk og T-bane. Nærmeste holdeplass er Bogstadveien som ligger ca. 200 meter unna. Majorstuen er et viktig kollektivknutepunkt i Oslo, da alle T-banelinjene, tre sporvognslinjer og fem busslinjer trafikkerer stedet. Med bil fra eiendommen tar det ca. 7 min til Oslo S, 7 min til Skøyen og 44 min til Oslo Lufthavn.

Fra leiligheten er det ca. 12 min å gå til Uranienborg barne- og ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av barnehager. I gangavstand ligger også flere høyskoler.

Denne leiligheten er som skapt for deg som ønsker en eksklusiv penthouse-opplevelse i Oslo. Den romslige takterrassen, det inspirerende nærmiljøet og nærheten til både byen og naturen gjør dette til et hjem som virkelig skiller seg ut.

#### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

#### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

Fagerborggaten Barnehage (0-5 år). 5 min å gå.

Godbiten Barnehage (1-5 år). 5 min å gå.

Hjelmsgate Barnehage (1-5 år). 6 min å gå.

#### **Skolekrets**

Bolteløkka skole (1.-7. klasse). 11 min å gå.

Majorstuen skole (1.-10. klasse). 14 min å gå.

Fagerborg skole (8.-10. klasse). 10 min å gå.

#### **Offentlig kommunikasjon**

Trikk: Bogstadveien linje 11 og 19. 4 min å gå

Buss: Bogstadveien linje 1N, 2N, 11N. 4 min å gå.

T-bane: Majorstuen linje 1, 2, 3, 4, 5. 12 min å gå.

Tog: Nationaltheatret 10 ulike linjer. 20 min å gå.

Tog: Oslo S 24 ulike linjer. 10 min å kjøre.

#### **Bygningssakkyndig**

Lars Erik Haga

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Området består hovedsakelig av blokker. Bygning oppført 1894 i teglsten, utvendig pusset med trekninger og gesimser mot gate. Pusset teglsten mot bakgård. Grunnmur av teglstein/naturstein til lastfordelende fundament. Saltak i trekonstruksjon, tekket med taksten/plater. Taket er ikke inspisert.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

År 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år 3

Antall måneder 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

### **Innhold**

Planløsningen består av kjøkken, stue, entré/gang, ett bad og soverom. Det er utgang til privat takterrasse fra hems. Boligen disponerer over en ekstern bod i kjeller.

### **Standard**

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet. Oppvarming via panelovner og varmekabler på bad.

Utgang fra hems til privat takterrasse.

Takterrasen ble målt til ca 22,3 m<sup>2</sup> (ink pipe). Tremmefliser i plast på betongdekke. Det er montert skjermvegg mot nabo. Yttervegg kledd med fasadeplater. Rekkverk i malt treverk med plater.

Baderommet er overflateoppusset i nyere tid (2020).

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant. Rundt speil med integrert belysning på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin. Dusjhjørne med foldedører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri Veggmontert toalett med utenpåliggende sisterne.

Nytt kjøkken i 2020, i følge tidligere salgsdokument.

Innredning med glatte, folierte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Belysning under overskap. Malte overflater over benkeplaten. Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjøleskap.

Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjeller.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Avvik som kan kreve tiltak (TG2):

Innvendig > Innvendige trapper

Våtrom > 5.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 5.Etasje > Bad > Ventilasjon

Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (TG2):

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Overflater

Våtrom > 5.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 5.Etasje > Bad > Overflater Gulv



Kjøkken > 5.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning  
Kjøkken > 5.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk  
Tekniske installasjoner > Vannledninger  
Tekniske installasjoner > Ventilasjon

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Sameiet har avtale med Telia som leverer kabel-tv tjenester, med muligheter for bredbånd, telefoni og digital-tv.

### **Parkering**

Beboerparkering sone A i området. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring ASA

### **Polisenummer**

89631570

### **Diverse**

De totale felleskostnadene er pr. 10.09.24 er på kr. 3.380,- pr. måned. Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Laget har IN-ordning.

Sameiet Vibesgate 20 har etablert avtale om særfordelt lån med innbetalingsmulighet.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk.

### Energikarakter

G

### Energifarge

Rød

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 200 000

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### Eiendomsskatt år

2024

### Formuesverdi primær

Kr 1 194 373

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 4 538 616

### Formuesverdi sekundær år

2022

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

**Eierbrøk**

373/37795

**Felleskostnader inkluderer**

Herav:

Kabel-TV-avgift kr. 484,-

Felleskostnader kr. 2 494,-

Avdrag IN-lån kr. 190,-

Renter IN-lån kr. 212,-

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 380

**Andel Fellesgjeld**

Kr 33 400

**Andel fellesgjeld år**

2024

**Fellesgjeld pr. dato**

10.09.2024

**Andel fellesformue**

Kr 9 843

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

# Sameiet

## Sameienavn

Sameiet Vibesgate 20

## Organisasjonsnummer

980 507 661

## Om sameiet

Eierseksjonssameiet Vibes gate 20 – består av 28 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tingslyst den 30.januar 1976 og 3.august 1990. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr.214 og bnr.421 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

## Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 12127621452, DNB Bank ASA

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 10.09.2024: 7.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 175

Saldo per 10.09.2024: 748 929

Andel av saldo: 33 400

Første termin/første avdrag: 30.04.2024 ( siste termin 31.03.2039 )

Boligselskapet har særfordelt lån. Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse/nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

LAGET HAR IN-ORDNING

## Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

## Regnskap/budsjett

Inntekter: Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr. 1 531 357,-.

Kostnader: Driftskostnader i 2023 var til sammen kr. 1 269 199,-.

Resultat: Årsresultatet for 2023 var kr. 255 404,-.

Budsjett: Budsjettetert årsresultat for 2024 er et underskudd på kr. 60 090,-.



### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Husdyrhold er tillatt i hht. vedtekter.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 214, bruksnummer 421, seksjonsnummer 24 i Oslo kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/214/421/24:

09.02.1893 - Dokumentnr: 900357 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:421

Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.1962 - Dokumentnr: 516055 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:421

Gjelder denne registerenheten med flere

03.08.1990 - Dokumentnr: 46791 - Resek/tilleggssek

Ny seksjon:

Snr: 24

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 373/37795

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for innredning av leiligheter på loft i Vibes Gate 20 datert 22.07.1993.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

22.07.1993.

**Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i reguleringsområde S-2255 og er regulert til bolig med tilhørende anlegg.

Pågående byggesak i området:

Saksnummer: 201903897

Saken gjelder: Vibes gate 20 A - Innsetting av vindu

Saksnummer: 202450774

Saken gjelder: Schønings gate 6 - Utbygging av brannalarm og utvidelse til næringsseksjon

Saksnummer: 202309727

Saken gjelder: Vibes gate 21 A - Bruksendring av lokale i underetasje fra næring til bolig og fasadeendringer

Saksnummer: 202212381

Saken gjelder: Vibes gate 21 A - Rehabilitering av bad

Saksnummer: 202318729

Saken gjelder: Vibes gate 19 A - D - Oppføring av balkonger

**Adgang til utleie**

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

**Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odal på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 200 000 (Prisantydning)

---



33 400 (Andel av fellesgjeld)

---

5 233 400 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

130 820 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

132 170 (Omkostninger totalt)

142 570 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

145 370 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 365 570 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 375 970 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 378 770 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 132 170

#### **Betalingsbetingelser**

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet

en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for utført arbeid.

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 6 990,- og visninger kr 3 490,-. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

### **Oppdragsansvarlig**

Leopold Mortvedt Nicolaus  
Eiendomsmeglerfullmektig  
[leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no](mailto:leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no)  
Tlf: 954 54 241

Sindre Holt  
Eiendomsmeglerfullmektig  
[sindre.holt@aktiv.no](mailto:sindre.holt@aktiv.no)  
Tlf: 412 87 165

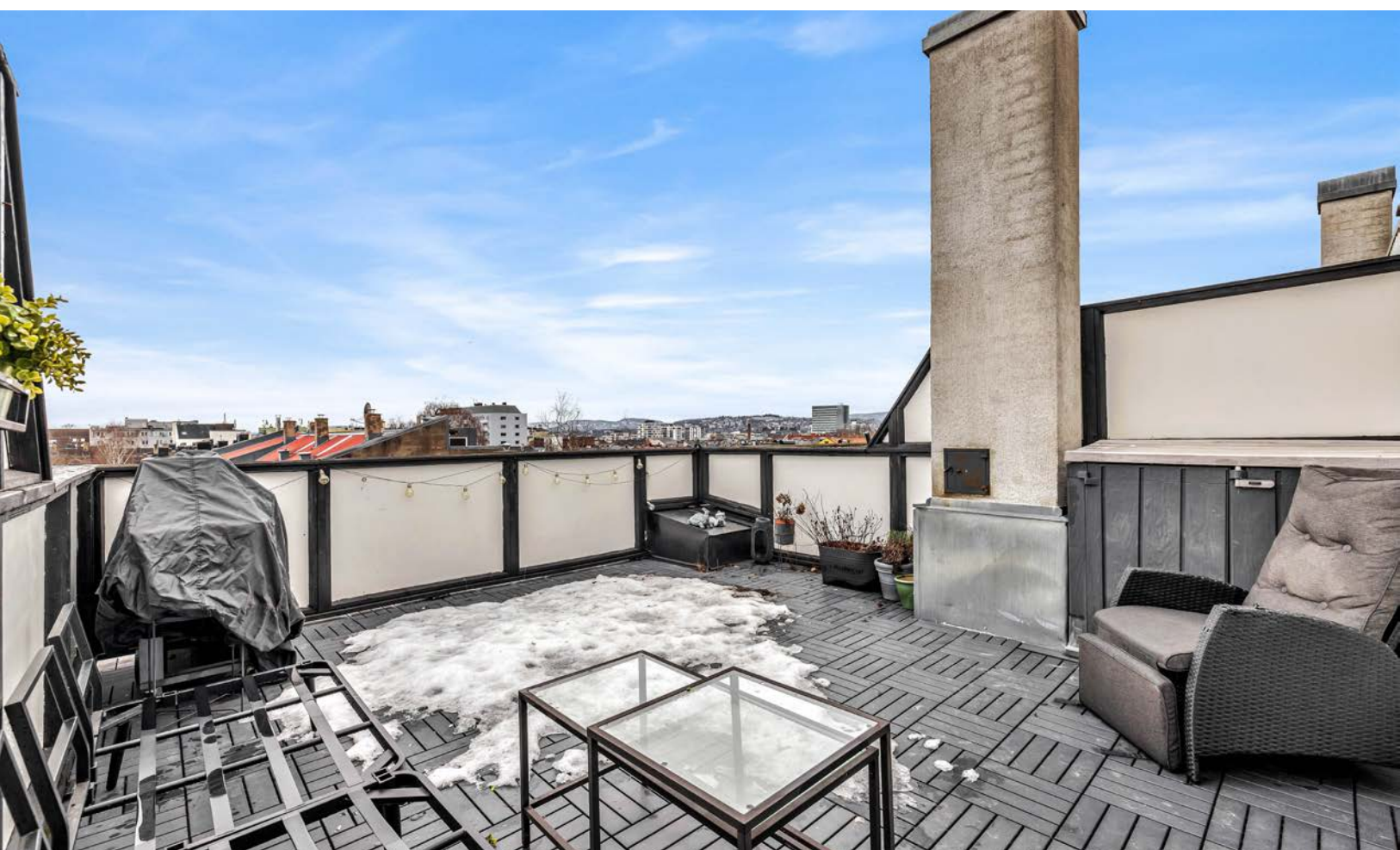
### **Ansvarlig megler**

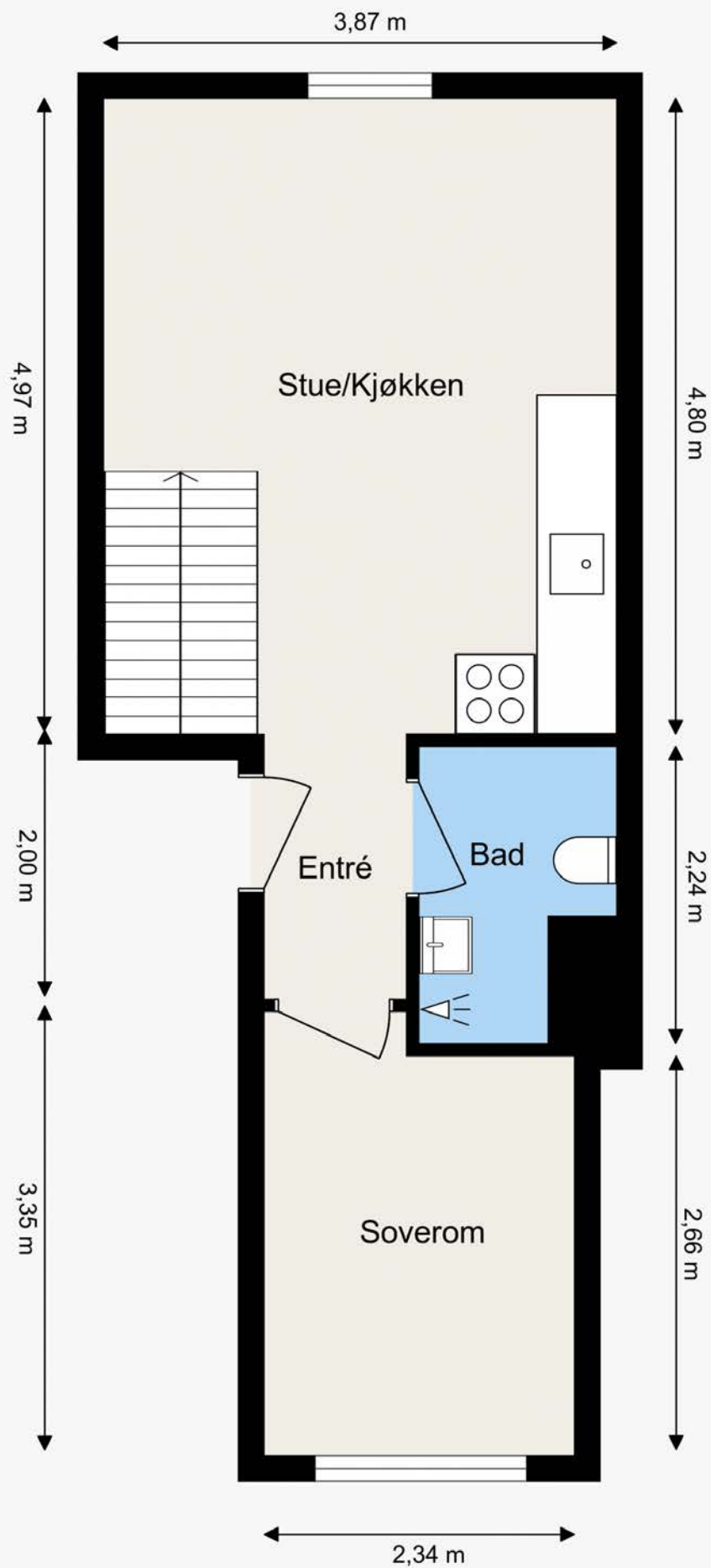
Martin Ommundsen  
Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner  
[martin.ommundsen@aktiv.no](mailto:martin.ommundsen@aktiv.no)  
Tlf: 906 42 614

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22  
0263 OSLO

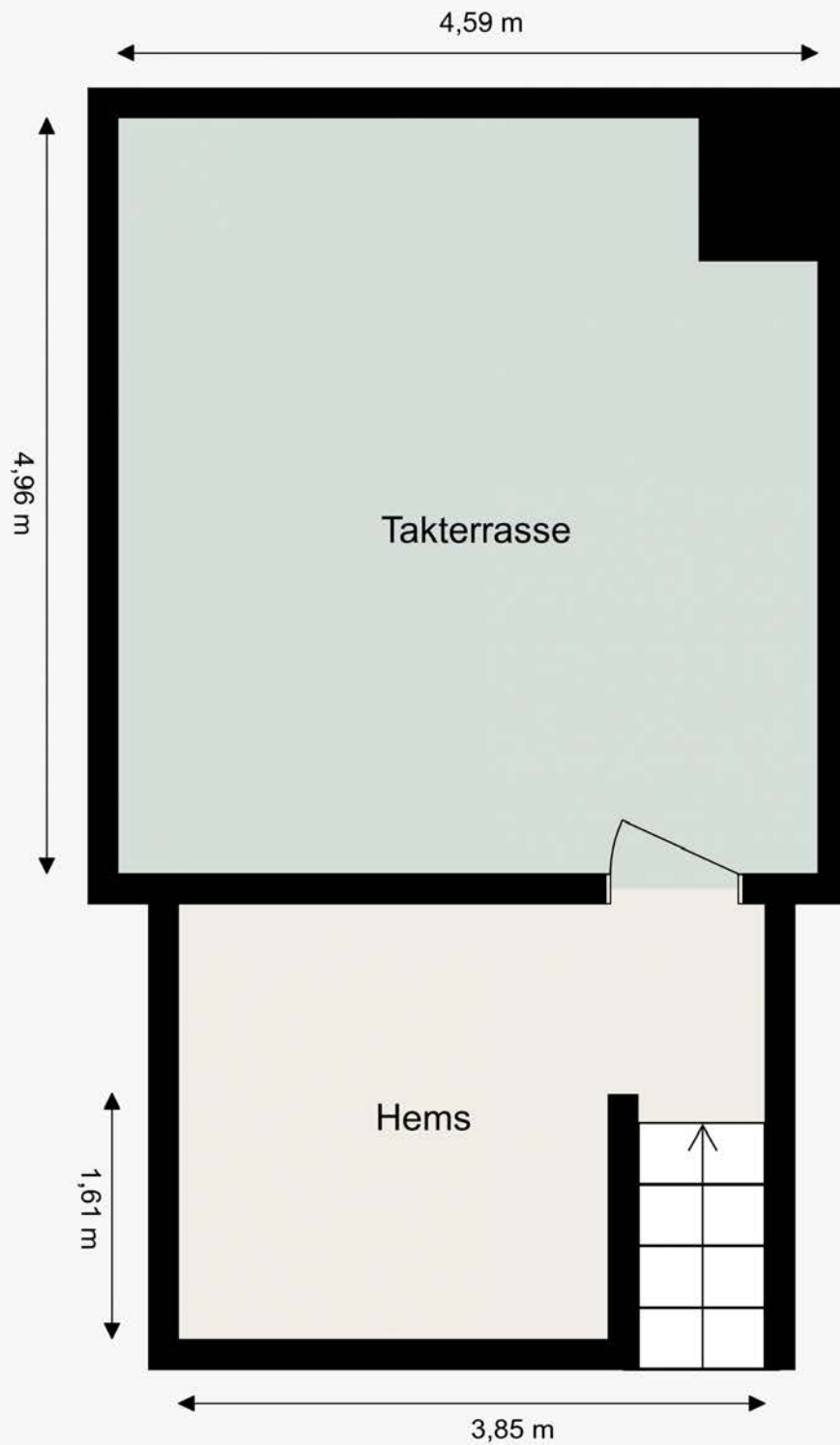
### **Salgsoppgavedato**

03.02.2025





5. Etasje  
Vibes gate 20 C, 0356 OSLO



6. Etasje  
Vibes gate 20 C, 0356 OSLO













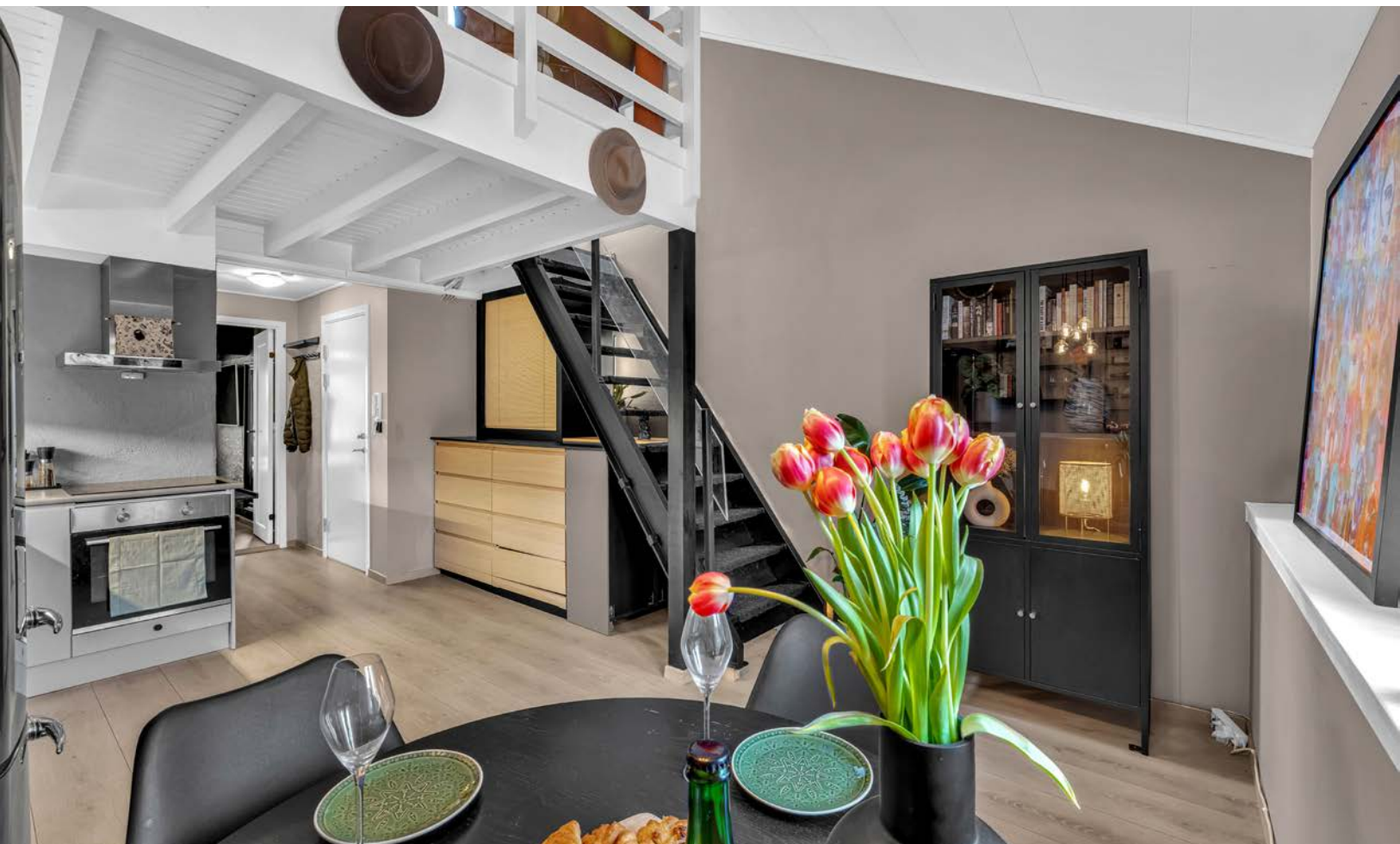
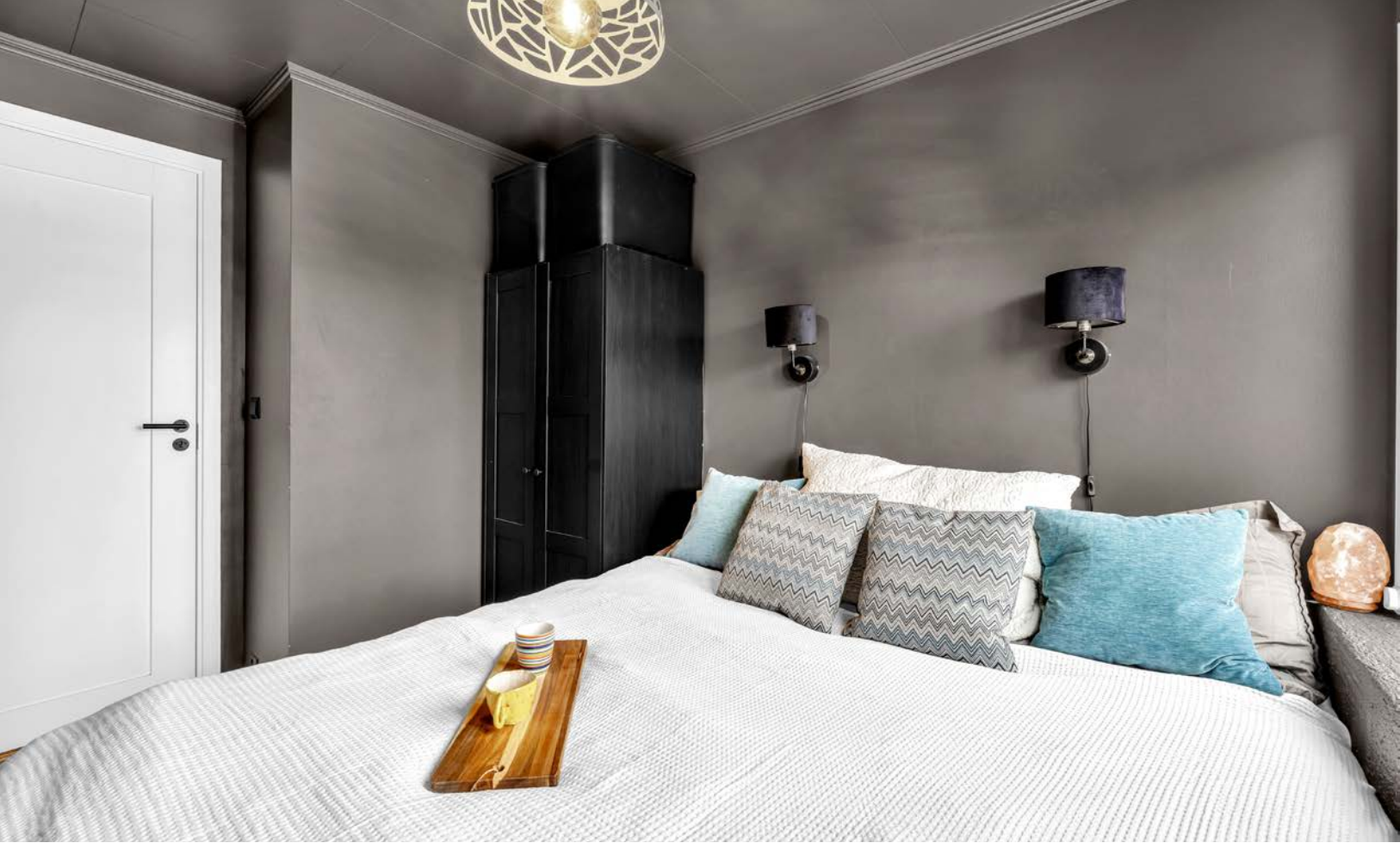








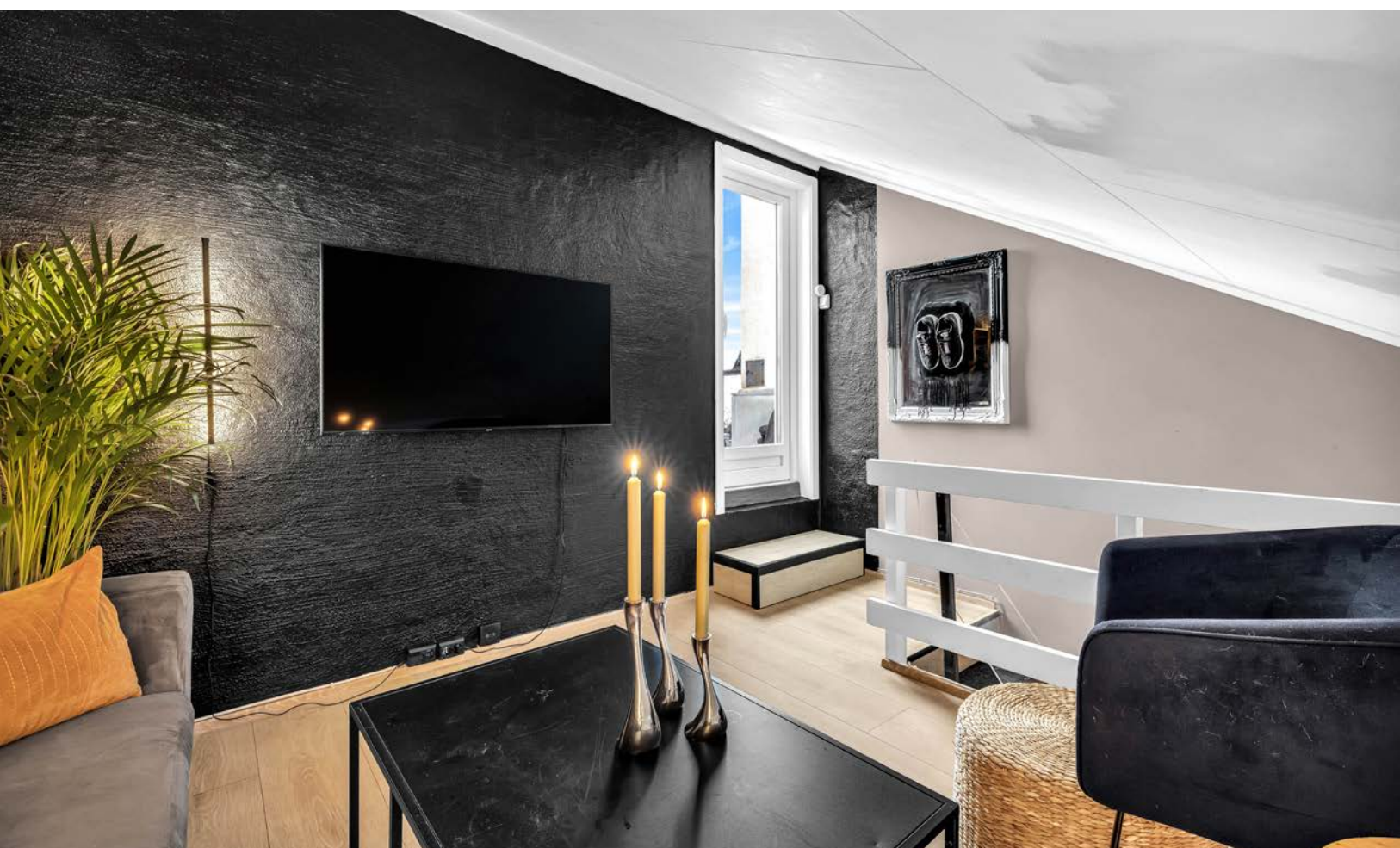






















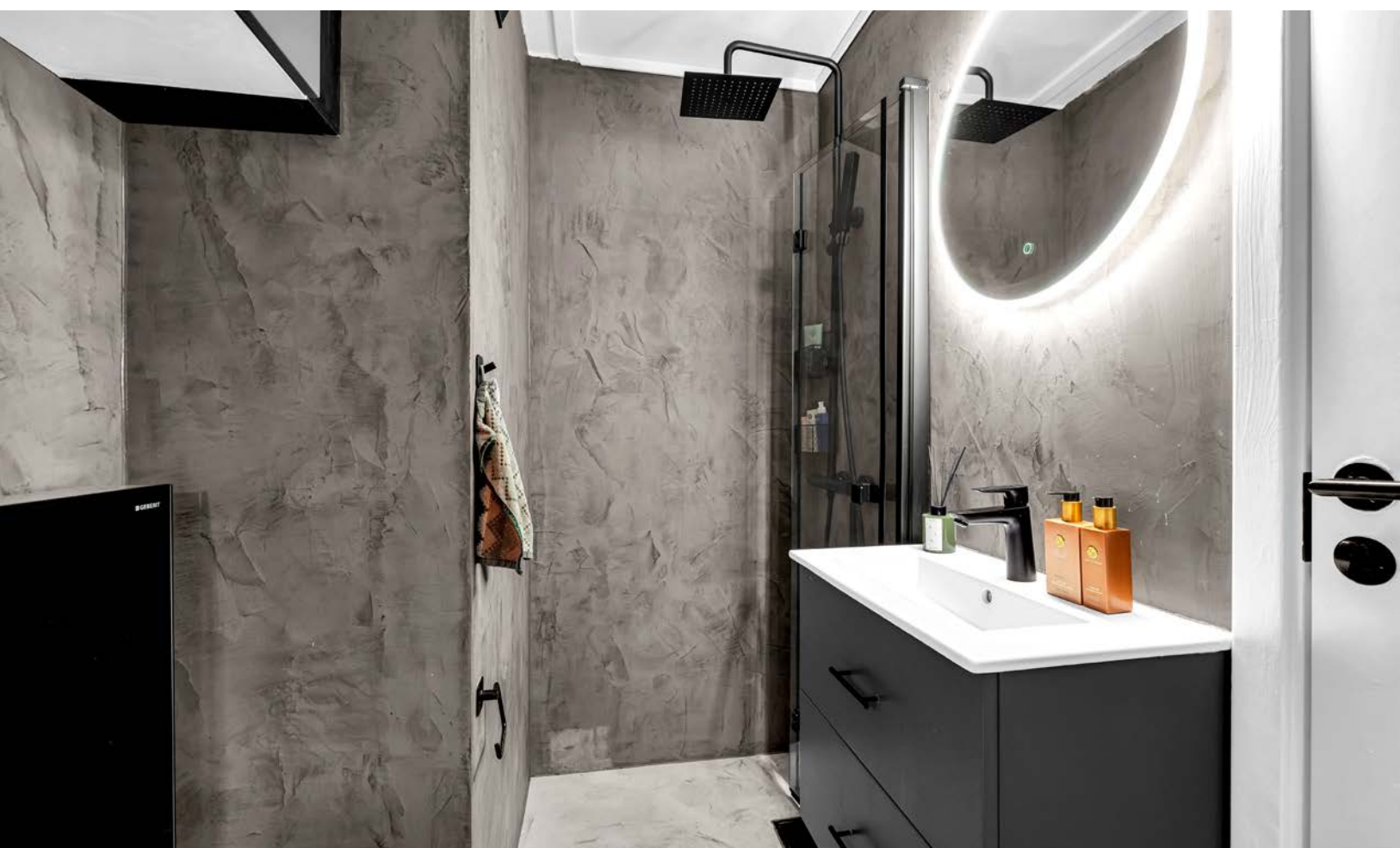












































# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Vibes gate 20 C, 0356 OSLO

📄 OSLO kommune

# gnr. 214, bnr. 421, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m<sup>2</sup> BRA-i: 37 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.09.2024

Rapportdato: 26.01.2025

Oppdragsnr.: 22030-24187

Referansenummer: UX1996

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: [www.taksator.no](http://www.taksator.no).

### Rapportansvarlig

Lars Erik Haga Kåsin

Uavhengig Takstingeniør

leh@taksator.no

970 45 940





# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### 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.



### 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.



### 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.



### 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.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Toppleilighet over 2 plan.  
Beliggende i bydel Frogner.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.  
Oppvarming via panelovner og varmekabler på bad.

Utgang fra hems til privat takterrasse.  
Takterrassen ble målt til ca 22,3 m<sup>2</sup> (ink pipe).  
Tremmefliser i plast på betongdekke.  
Det er montert skjermvegg mot nabo.  
Yttervegg kledd med fasadeplater.  
Rekkverk i malt treverk med plater.

Baderommet er overflateoppusset i nyere tid (2020).  
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.  
Rundt speil med integrert belysning på vegg over servant.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Dusjhjørne med foldedører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri  
Veggmontert toalett med utenpåliggende sisterner.

Nytt kjøkken i 2020, i følge tidligere salgsdokument.  
Innredning med glatte, folierte fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.  
Belysning under overskap.  
Malte overflater over benkeplaten.  
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjøleskap.

Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

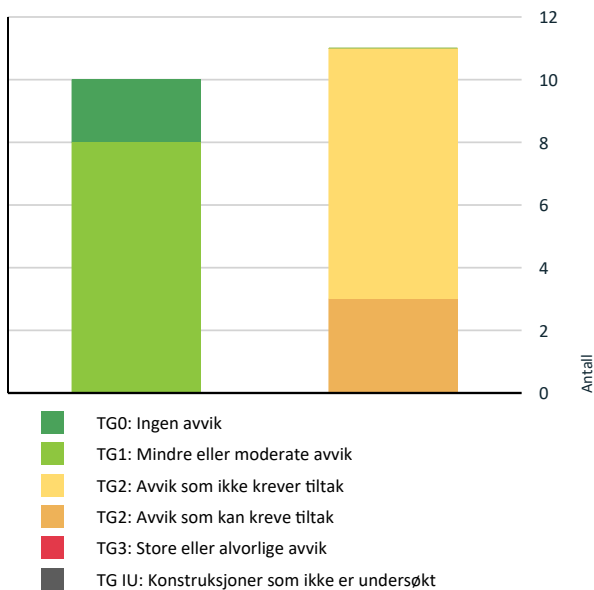
[Gå til side](#)

### Toppleilighet over 2 plan:

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

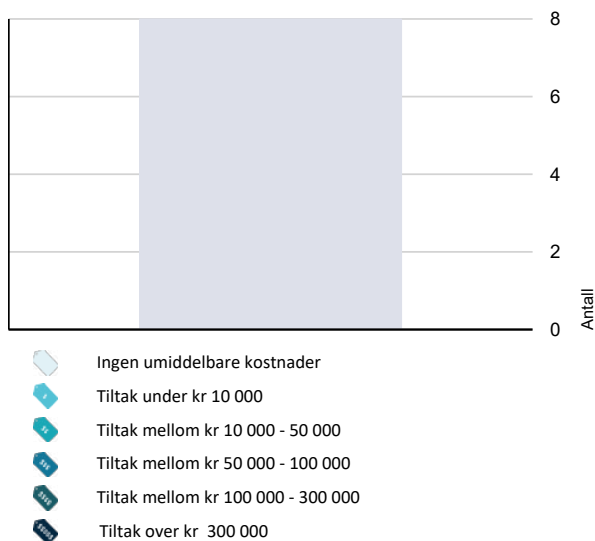
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.

Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet. Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor

leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke

# Sammendrag av boligens tilstand

er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

## Oppsummering av avvik

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

### Toppleilighet over 2 plan:

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > 5.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 5.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Våtrom > 5.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 5.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > 5.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 5.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## TOPPLEILIGHET OVER 2 PLAN:



**Byggeår**  
1894

**Kommentar**  
Iflg. Norges Eiendommer.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### ! TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2020.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.  
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

### ! TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (EL30/Db35).

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2020.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

### ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra hems til privat takterrasse.  
Takterrasen ble målt til ca 22,3 m<sup>2</sup> (ink pipe).

Tremmepliser i plast på betongdekke.  
Det er montert skjermvegg mot nabo.  
Yttervegg kledd med fasadeplater.  
Rekkverk i malt treverk med plater.  
Rekkverkshøyde målt til ca. 100 cm.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.  
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:  
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.  
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Andre utvendige forhold



# Tilstandsrapport

## Beskrivelse av bygningen:

Bygning oppført 1894 i teglsten, utvendig pusset med trekninger og gesimsler mot gate.

Pusset teglsten mot bakgård.

Grunnmur av teglstein/naturstein til lastfordelende fundament.

Saltak i trekonstruksjon, tekket med taksten/plater. Taket er ikke inspisert.

## Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Bygningen stod ferdig i 1894 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.

Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolerings. Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.

Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdelers som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.

Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svik osv.

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand. Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon. Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sinterf sine levetidstabeller.

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

## Gulv:

Mikrosement på bad.  
Ellers laminat.

Gulvvarme (kabler) på bad.

## Vegger:

Mikrosement på vegger på bad.  
Ellers glatte, malte veggflater og mur.

## Himlinger:

Takess og panel.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis påvist brukslitasje som overstiger det som anses som normalt for alderen og bruken av eiendommen. Denne slitasjen kan indikere behov for utbedringstiltak for å opprettholde eiendommens tilstand og funksjonalitet. Dette inkluderer ødelagte hjørner, bruksmerker, ufagmessige overganger, manglende lister og malingsflekker i i himling.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Leiligheten fungerer med avvikene da det kun er av estetisk karakter. Ved oppussing/oppgradering vil det være naturlig å utbedre avvikene.

Utskiftning/oppussing av enkelte overflater må påberegnes for å tilfredstille en TG1.

## Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner, antas isolert med stubbloftfyll.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).

Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring. Sengen på soverommet er plassert slik at tilstrekkelig måling ikke lar seg gjennomføre.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis noe skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille.  
 Dette ansees som relativt normalt i gamle bygårder.

### TG 0 Radon

# Tilstandsrapport

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

## TO 2 Innvendige trapper

Boligen har innvendig trapp mellom etasjene.  
Heltre trapp med tepper i inntrinn.  
Trappen er malt i svart utførelse.

Rekkverk med pleksiglass.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det bør utføres tiltak av sikkerhetsmessige grunner.

## TO 1 Innvendige dører

Profilerte, folierte innerdører.

Det ble det ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje, annet en noe svelling i bunn av baderomsdøren.  
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.  
Dør til soverom må "presses" noe for å komme i lås.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## VÅTROM

### 5. ETASJE > BAD

#### Generell

Baderommet er overflateoppusset i nyere tid (2020).

Baderommets (underliggende) konstruksjon er ikke kjent, og det antas at underlaget er sikret med metoder som kan være noe mangelfulle i følge dagens krav.  
Underliggende konstruksjoner har oversteget halvparten av forventet levetid.

Det foreligger ingen dokumentasjon.  
Tilstandsgradene tar høyde for dette.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



### 5. ETASJE > BAD

## TO 2 Overflater vegger og himling



# Tilstandsrapport

Vegger:  
Mikrosement

Himling:  
Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 5.ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Mikrosement på gulv med termostatstyrte varmekabler.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at baderommet har noe svakt fall, samt høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, er også noe lavere en dagens krav.

Ved vanntest ble det registrert noe treg avrenning (av vann utenfor dusjssone)

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut ifra alder på underliggende konstruksjoner.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 5.ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring.

Det er ikke synlig membran i sluk, men dette utelukker ikke at det er benyttet membran.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel

Baderommets konstruksjon er ikke kjent, og det antas at underlaget er sikret med metoder som kan være noe mangelfulle i følge dagens krav.

Tilstandsgrad 2 er også satt som følge av manglende dokumentasjon for arbeidet som er utført på våtrommet. Dette er i samsvar med kravene i TEK.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales generelt at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.



## 5.ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.

Rundt speil med integrert belysning på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Dusjhjørne med foldedører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri

Veggmontert toalett med utenpåliggende sistene.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Ingen avvik registrert utover normal, forventet brukslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

## 5.ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.  
Avtrekkventil på vegg.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.  
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av baderommet.  
Det ble målt etter relativ fuktighet inne i konstruksjonen.  
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelukk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.  
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

## KJØKKEN

### 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Nytt kjøkken i 2020, i følge tidligere salgsdokument.  
Innredning med glatte, folierte fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.  
Belysning under overskap.  
Malte overflater over benkeplaten.  
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjøleskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarslere med sensorer og magnetventil er installert.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.

Det er påvist skade på benkeplaten, samt svellemerker i bunn av kjøkkenskap.  
Enkelte bruksmerker.  
Enkelte fronter trenger justering.  
Ellers normal og forventet bruksslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring/utskifting for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekeovne.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.  
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger



# Tilstandsrapport

Synlige, interne vannførende rør i kobber.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen. Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## ! TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

## ! TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt. Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftninger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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 lokalisert i felles gang.

Selvavlesende strømmåler er installert.  
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

Det er påvist kabler som ikke er tilstrekkelig festet.  
Det er påvist stikkontakter som ikke har tilstrekkelig tilskudd kapsling.

Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.  
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet på EL-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstillende sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.  
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.  
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke.



## Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*



# Tilstandsrapport

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndsløkkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndsløkkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndsløkkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannsløkkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

# 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

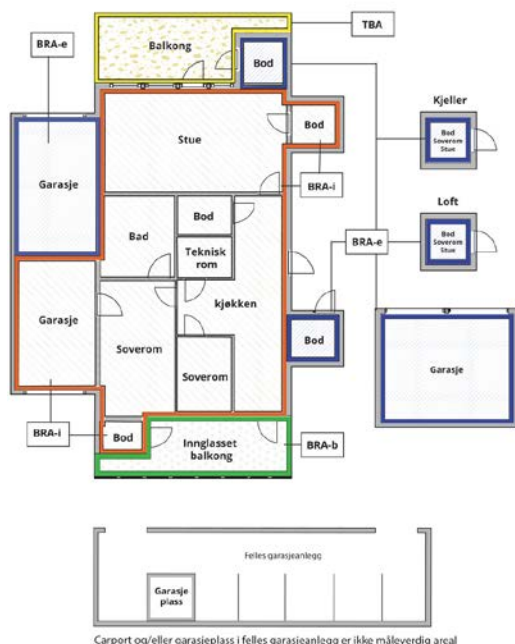
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjehveter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

## Toppleilighet over 2 plan:

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5.Etasje	30			30	
6. Etasje	7			7	22
Kjeller (bod)		6		6	
<b>SUM</b>	<b>37</b>	<b>6</b>			<b>22</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>43</b>				

### Romfordeling

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

## Kommentar

Entré/gang, bad, soverom, kjøkken / stue.

Hems i etasjen over med utgang til privat takterrasse.  
Kun deler av hemsen er måleverdig grunnet skråtak og lav takhøyde.  
Gulvarealet ble målt til ca 9 m<sup>2</sup> (uten trapp).

Takterrassen ble målt til ca 22,3 m<sup>2</sup> (ink pipe).  
Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Eier har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen. Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:  
Kjellerbod er målt til ca 5,9 m<sup>2</sup>.

Innvendig målte arealer.  
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.  
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).  
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.  
Innbygge/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.  
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.  
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.  
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.  
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.  
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det henvises til fremlagt tilsynsrapport fra "OSLO BRANKONS LT AS", datert 16.05.24

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*



## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Toppleilighet over 2 plan:	37	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2024	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Marius Ostberg Kristoffersen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	421		24	860 m <sup>2</sup>	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

### Adresse

Vibes gate 20 C

### Hjemmelshaver

Kristoffersen Marius Ostberg

### Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål  
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.  
Tilknytning vann : Offentlig  
Tilknytning avløp : Offentlig

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i en attraktiv gate med populær og sentral beliggenhet på Majorstuen. Området er et av Oslos mest etterspurte nabolag med umiddelbar nærhet til alt av det byen har å tilby. Leiligheten ligger sentralt og attraktivt til i et veletablert område, bestående av pene og klassiske bygårder. Butikker, kaféer, restauranter, barer og nisjeforretninger innen gangavstand. Man finner blant annet populære Majorstukrysset, Bogstadveien og Frognerparken i umiddelbar nærhet.

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

### Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

### Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker.

Bygning oppført 1894 i teglsten, utvendig pusset med trekninger og gesimser mot gate.

Pusset teglsten mot bakgård.

Grunnmur av teglstein/naturstein til lastfordelende fundament.

Saltak i trekonstruksjon, tekket med taksten/plater. Taket er ikke inispisert.

Tatt i bruk (GAB)24/10-1894

- I følge "Norges Eiendommer".

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding.



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt fra Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Megler		Oversendte megleropplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei

# 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 Taksatbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning 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: "Delene 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 godkjenning 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 personopplysninger 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/personvernerklæring/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/UJ1996>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller optreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Frogner	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1007240170	
<b>Selger 1 navn</b>	
Marius Ostberg Kristoffersen	
<b>Gateadresse</b>	
Vibes gate 20C	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0356
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind DNB
Polise/avtalnr.	21597273

Document reference: 1007240170

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?  
 Nei  Ja

Initialer selger: MOK

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja



## Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

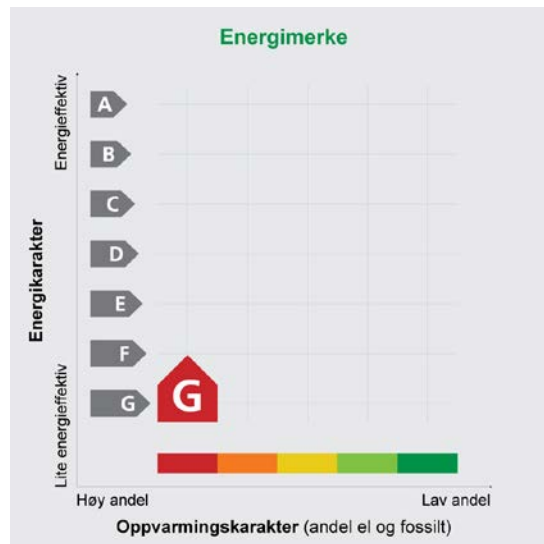
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius Kristoffersen	0608f152196728f22493e27 4904e128bb821da8e	22.01.2025 12:59:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007240170

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Adresse	Vibes gate 20 C
Postnr	0356
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	214
Bnr.	421
Seksjonsnr.	24
Festenr.	
Bygn. nr.	80519605
Bolignr.	H0503
Merkenr.	A2020-1173633
Dato	03.09.2020



Innmeldt av	Elizabeth Norberg-Schulz
-------------	--------------------------

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

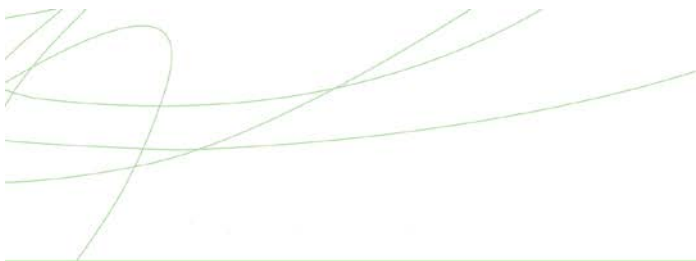
Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.







## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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.

Energi merkingen 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 innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister

- Etterisolering av yttertak / loft

- Utskifting av vindu

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

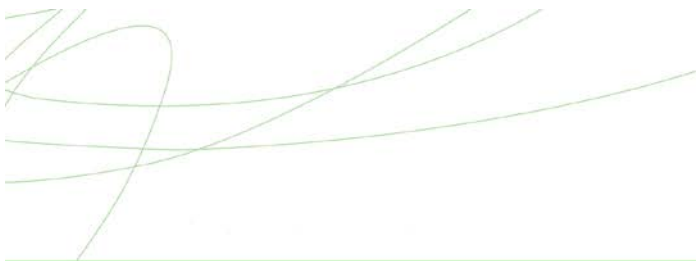
- Tetting av luftlekkasjer

- Etterisolering av yttervegg

- Termografering og tetthetsprøving

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



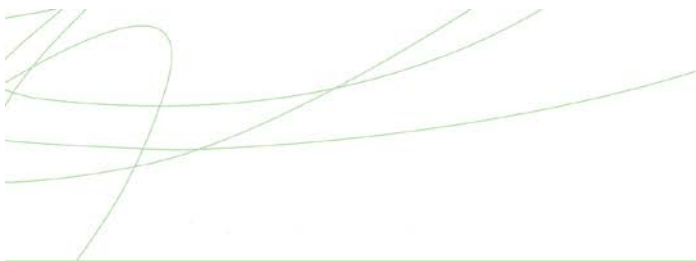
## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

[www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	1894
<b>Bygningsmateriale:</b>	Mur/tegl
<b>BRA:</b>	36
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei
<b>Teknisk installasjon</b>	
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet
<b>Ventilasjon:</b>	Kun naturlig
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)*

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

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**



## Tiltaksliste:

## Vedlegg til energiattesten

---

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

Adresse: Vibes gate 20 C

Postnr/Sted: 0356 OSLO

Løilighetsnummer:

Bolignr: H0503

Dato: 03.09.2020 17:45:02

Energimerkenummer: A2020-1173633

Ansvarlig for energiattesten: Elizabeth Norberg-Schulz

Energimerking er utført av: Elizabeth Norberg-Schulz

Gnr: 214

Bnr: 421

Seksjonsnr: 24

Festenr:

Bygnnr: 80519605

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Montere tetningslister

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

#### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

#### Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

#### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 5: Utskifting av vindu

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

#### Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 7: 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.

## **Brukertiltak**

### **Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tips 2: Luft kort og effektivt**

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

### **Tips 3: Redusér innetemperaturen**

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

### **Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

### **Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

# Nabolagsprofil

Vibes gate 20C - Nabolaget Majorstuen østre - vurdert av 214 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

Bogstadveien Linje 11, 19	4 min 0.3 km
Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.2 km

## Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	11 min 0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	14 min 1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 960 elever, 74 klasser	15 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	11 min 0.8 km
Heltberg Bislett	9 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Kvalitet på skolene

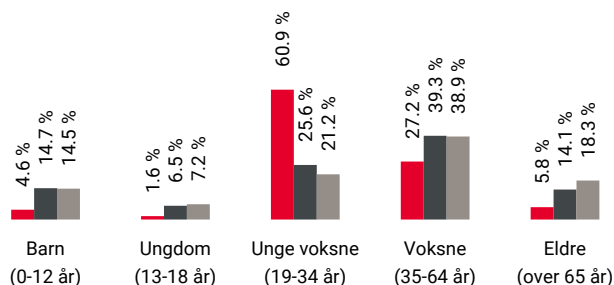
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Høflige 56/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 70 barn	5 min 0.3 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	5 min 0.4 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 84 barn	6 min 0.4 km

## Dagligvare

Rema 1000 Industrigata	3 min
Bunnpris Bogstadveien Søndagsåpent	4 min 0.3 km



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



## Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Matvareutvalg

Stort mangfold 80/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 78/100

## Sport

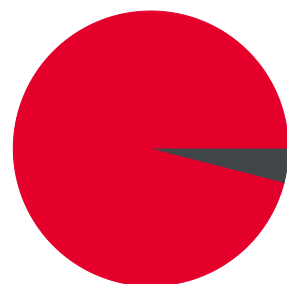
⚽ Dronning Astrids plass streetbasket 3 min 🚶  
Ballspill 0.3 km

⚽ Den tysk-norske 6 min 🚶  
Aktivitetshall 0.4 km

🚴 Fitness.xpress Bislet 5 min 🚶

🚴 SATS Fagerborg 5 min 🚶

## Boligmasse



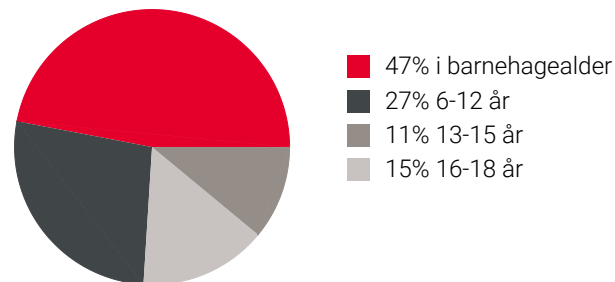
■ 96% blokk  
■ 4% annet

## Varer/Tjenester

📦 Valkyrien 7 min 🚶

📦 Boots apotek Bogstadveien 5 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



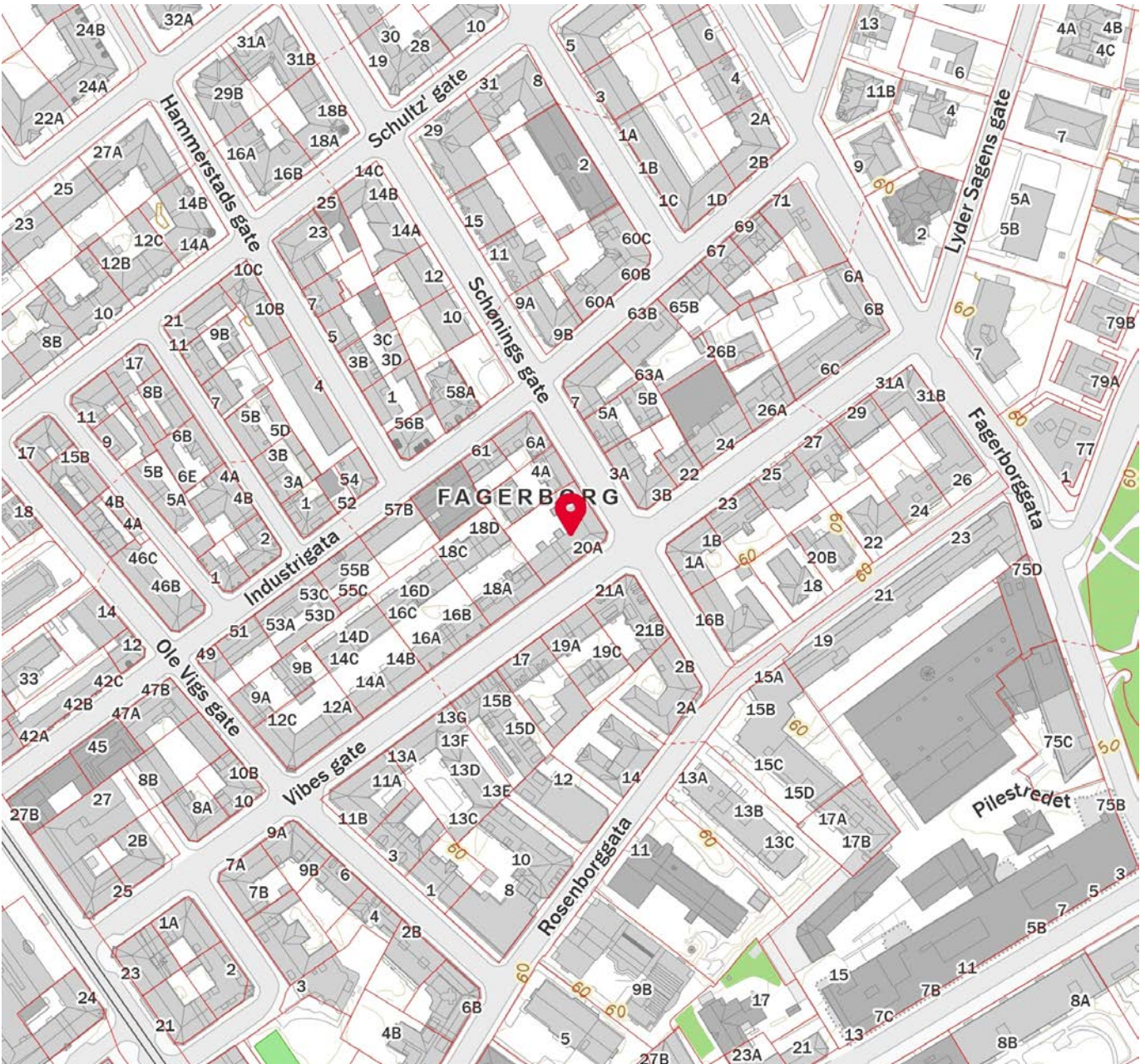
0% 61%

■ Majorstuen østre  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	11%	33%
Ikke gift	80%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%







# Boligopplysninger:

Saksbehandler: VICTORIA VO

Dato utkjørt: 10.09.24 Side 1 av 3



Sameiet Vibesgate 20	<b>Vår ref.:</b> 695/24	<b>Fødselsdato eier:</b> 23.09.1994
VIBES GATE 20 C	<b>Type:</b> Eierseksjonssameie	
0356 OSLO	<b>Eiere:</b> Marius Ostberg Kristoffersen	
<b>Organisasjonsnr:</b> 980 507 661	<b>Seksjonsnr:</b> 24	

## 1: Felleskostnader

<b>Tot. innv. måned:</b>	<b>3 380</b>	
Felleskostnader:	Kabel-TV-avgift	484
	Felleskostnader	2 494
	Avdrag IN-lån	190
	Renter IN-lån	212

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	33 400	Gjeld siste årsoppg.: 34 917
Klient ajourf. lån:	805 660,60	Klient gj. s. årsoppg.: 681 518

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12127621452, DNB Bank ASA

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 10.09.2024: 7.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 175

Saldo per 10.09.2024: 748 929

Andel av saldo: 33 400

Første termin/første avdrag: 30.04.2024 ( siste termin 31.03.2039 )

Boligselskapet har særfordelt lån. Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse/nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

LAGET HAR IN-ORDNING

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Petter Sørllie  
Adresse: Bygdøynesveien 11  
Postnr/-sted: 0286 OSLO  
E-post: N/A

## 5: Restanse felleskostnader pr. 10.09.2024

<b>Utestående saldo:</b>	<b>0</b>		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

## 6: Ligning - 2023

Annen formue:	9 843	Gjeld:	34 917	Andre inntekter:	473
		Utgifter:	2 438		

## 7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:  
Seksjonsnr: 24 Partialobligasjonsnr:

## 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 214/421 - seksjon:24  
Bygningstype: Bygård  
Feste/eiet tomt: Eiet

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)



## Boligopplysninger:

Saksbehandler: VICTORIA VO

Dato utkjørt: 10.09.24 Side 2 av 3



Sameiet Vibesgate 20	<b>Vår ref.:</b> 695/24	<b>Fødselsdato eier:</b> 23.09.1994
VIBES GATE 20 C	<b>Type:</b> Eierseksjonssameie	
0356 OSLO	<b>Eiere:</b> Marius Ostberg Kristoffersen	
<b>Organisasjonsnr:</b> 980 507 661		

### 9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 89631570

Forsikringskade meldes OBF

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0503

Etasje: Oppvarmingstype: Uspesifisert

Heis: Nei

Parkeringstype: Uspesifisert parkering ()

Systemlås: Nei

Antall rom:

Husdyrhold:

Oppr. antall rom:

Livsløp standard: Nei

Kategori: Leilighet

Fasiliteter:

#### NØKLER OG SKILT

Systemnøkler til leilighet og skilt til ringeklokke bestilles hos styret ved Ket Iren Lødemel som har rekvisisjonsrett. E-post sendes til k-loedem@online.no

#### FORSIKRING

Sameiets eiendom er forsikret i Gjensidige med polisenummer 89631570.

#### FORKJØPSRETT

Praktiserer ikke forkjøpsrett.

#### VAKTMESTER OG RENHOLD

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmesterdrift AS som har telefonnummer 908 91 010.

Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til løpende vedlikehold ihht instruks fra styret.

Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Trappevask Service A/S.

#### TV OG BREDBÅND

Sameiet har avtale med Telia som leverer kabel-tv tjenester, med muligheter for bredbånd, telefoni og digital-tv.

#### VEDLIKEHOLD

Det vises til årsmeldinger for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

#### KORTTIDSUTLEIE

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: VICTORIA VO

Dato utkjørt: 10.09.24 Side 3 av 3



Sameiet Vibesgate 20	<b>Vår ref.:</b>	695/24	<b>Fødselsdato eier:</b>	23.09.1994
VIBES GATE 20 C	<b>Type:</b>	Eierseksjonssameie		
0356 OSLO	<b>Eiere:</b>	Marius Ostberg Kristoffersen		
<b>Organisasjonsnr:</b> 980 507 661				

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

#### AVTALE OM SÆRFORDELT LÅN MED INNBETALINGSMULIGHET

Sameiet Vibesgate 20 har etablert avtale om særfordelt lån med innbetalingsmulighet 12127621452.

For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.

Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

Annen informasjon:

## **VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET VIBES GATE 20**

Sist endret på årsmøte 30.mars 2017.

Sist endret på årsmøte 28. mars 2023.

### **§ 1 Navn, oppdelingsbegjæring og formål:**

Eierseksjonssameiet Vibes gate 20 – består av 28 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tingslyst den 30.januar 1976 og 3.august 1990. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr.214 og bnr.421 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

### **§ 2 Organisering av sameiet og råderett:**

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

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

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseierne som leier ut sin seksjon skal til enhver tid informere styret og forretningsfører om leieforholdet, leietaker og leieforholdets lengde.

### **§ 3 Fellesutgifter:**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Den enkelte sameier skal betale akontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold (vedlikeholdsfond), påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

### **§ 4 Vedlikehold:**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vedlikehold av egen seksjon; våtrom og elektrisk installasjon, skal utføres forskriftsmessig. Hver seksjonseier er ansvarlig for at det inne i seksjonen er installert stoppekraner på hovedinntak og på kjøkken. Stoppekran skal være lett tilgjengelig og merket.



For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeopp ganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Ansvarsforhold for seksjoner med himling/innertak av tre, spon, gips eller finer: Eier står ansvarlig for ettersyn og vedlikehold og alle utgiftene ved skader på og over himling, også alle utgifter i forbindelse med kjøkken og baderoms avtrekksvifter/ventilasjon og ventilasjonsrør som ikke er felles i Sameiet.

#### **§ 5 Vedlikeholdsfond:**

Sameierne kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

#### **§ 6 Registrering av sameierne:**

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret/forretningsfører for registrering.

#### **§ 7 Styret:**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med et varamedlem. Styret velges for ett år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

#### **§ 8 Styrets kompetanse:**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner fullmakt til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

### **§ 9 Sameiermøtet:**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30.april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

### **§ 10 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte:**

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår – til eventuell godkjenning
4. Velge styremedlemmer
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **§ 11 Møteledelse og avstemming:**

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

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

## **§ 12 Om sameiemøte:**

Alle seksjoner har en stemme hver. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet er nevnt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

## **§ 13 Revisjon og regnskap:**

Sameiets (statsautorisert eller registrert) revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

## **§ 14 Forretningsfører:**

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

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

## **§ 15 Mislighold:**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.



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

#### **§ 16 Fravikelse:**

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommens verdi, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonene etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jfr. Eierseksjonsloven § 27.

#### **§ 17 Bygningsmessige arbeider:**

Utskifting av dører eller vinduer, oppsetting av markiser osv. skal skje etter en helhetlig plan og må godkjennes av styret. Disse kostnadene bæres av den enkelte sameier.

Endring av farger i fellesarealer eller fasader kan skje etter beslutning i sameiermøtet. Arbeider som krever tillatelse av bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før søknad sendes kommunen. Endringer som er av vesentlig betydning for de øvrige sameierne skal forelegges sameiermøtet for avgjørelse.

#### **§ 18 Endringer i vedtektene:**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

#### **§ 19 Habileringsregler for sameiermøte og styre:**

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

#### **§ 20 Spesielle bestemmelser:**

Hvis sameiets forsikring benyttes, skal den berørte seksjonseier betale egenandelen ved skade. Styret kan ved spesielle forhold gi avvik fra denne regelen.

Styret har anledning til å fastsette belønning til seksjonseiere som deltar på dugnad.

Seksjonseier plikter å informere forretningsfører og styret om utleie av egen seksjon.

Sameierne er underlagt vanlige regler for husorden utarbeidet av Oslo Huseierforening.

Sameiermøtet gir styret fullmakt til å regulere fellesutgiftene inntil 10% mellom hvert årlige sameiermøte.

Parkering av motorkjøretøy i bakgården skal til enhver tid godkjennes av styret.

Seksjon 22 – 31 er av sameiet Vibes gate 20 gitt eksklusiv bruksrett av tilliggende takterrasser. (Jfr. Lov om Eierseksjoner § 19, 5.Ledd – om eksklusiv bruksrett).

Dersom Sameiet har lagt ut/ gjort opp fakturaer/regninger på vegne av en sameier, har Sameiet regress til å innkassere det utestående beløp.

#### **§ 21 Forholdet til lov om eierseksjoner:**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot Eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om Eierseksjoner av 27.mai 1997.

**Vedtatt i sameiermøte,**

**Oslo, den .....**

**I medhold av lov om Eierseksjoner 23.mai 1997 nr.31**

## HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET VIBES GATE 20

Vedtatt på sameiermøte 10.05.2011

Sist endret på ordinært årsmøte 11.06.20

### Innholdsfortegnelse

1. Ordensreglens status og målsetting
2. Overtredelse av ordensreglene
3. Avfallshåndtering
4. Vann og avløp
5. Dyrehold
6. Ro og orden
7. Fellesarealer – orden og oppfølging
8. Fasader og bygningsmessige forhold
9. Utearealer

#### **1. Ordensreglens status og målsetting**

Beboerne plikter å følge ordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leilighetene ved besøk eller som håndverkere.

Alle nye beboere skal skriftlig bekrefte at ordensreglene er mottatt og akseptert.

#### **2. Overtredelse av ordensreglene**

Henvendelse til styret eller forretningsfører om brudd på reglene skal skje skriftlig, men alle uoverensstemmelser bør først søkes ordnet mellom berørte naboer.

Styret har fullmakt til å påse at ordensreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

#### **3. Avfallshåndtering**

Søppel må pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising av kassene og avfallsrommet forøvrig. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i kassene. Det er forbudt å sette søppel ved siden av søppelkassene.

Det er innført kildesortering. Dette medfører at

- vanlig husholdningsavfall, plast og matavfall kastes i avfallsbeholdere i bakgården.
- papp og papir skal legges i dunken for papir. Kartonger og esker brettes sammen.
- glass og tomflasker skal legges i kommunalt utsatte glasscontainere
- container som sameiet setter ut ved dugnad benyttes for kasting av andre gjenstander.
- spesialavfall leveres til miljøstasjon.

Ved behov for fjerning av møbler og liknende, utenom ved dugnad kan vaktmesterselskapet kontaktes for bestilling av bortkjøring. Dersom beboere ikke sørger for å fjerne gjenstandene selv vil styret bestille bortkjøring for beboerens regning.

Når leiligheter pusses opp, skal plassering av egen avfallscontainer avtales med styret.



#### **4. Vann og avløp**

Alle rom i leiligheten må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Kun toalettpapir kastes i toalettene. Hovedkraner for varmt og kaldt vann bør stenges ved langvarig fravær.

#### **5. Dyrehold**

Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Innenfor sameiets område skal hunden alltid føres i bånd. Lufting av hund skal ikke skje i bakgård.

#### **6. Ro og orden**

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene slik at ikke andre sjeneres.

Fra kl. 2300 til kl. 0730 skal det være stille i gården på alle dager unntatt fredag og lørdag kveld da det skal være stille fra kl. 2400 til kl. 0730 neste morgen. Bruk av vaskemaskin, tørketrommel, oppvaskmaskin og andre apparater som gir støy må skje utenom nevnte tidsrom.

Skal det holdes fest skal naboene varsles. Det skriftlige varselet skal henges synlig i oppgangene og angi hvor og når festen finner sted, med navn og telefonnummer til beboer av leiligheten. Varsel er ikke et frikort, stilletiden gjelder og en må ta hensyn til naboene, også før 2300. **Nachspiel er forbudt.**

Vær oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene plasseres slik at musikken ikke forstyrrer naboene unødige. Det skal ikke spilles høy musikk på balkongene.

Med henvisning til pkt. 2: Dersom omliggende boenheter blir sjenert av støy plikter den som blir sjenert å først gi varsel til beboeren i leiligheten hvor bråket stammer fra, før andre tiltak evt. iverksettes. At slikt varsel er gitt skal kunne dokumenteres og på forespørsel kunne sendes styret.

Støyende arbeid (oppussing) i leilighetene skal ikke starte før kl. 0730 og være avsluttet innen kl. 2100 på hverdager. På lørdager kan arbeidet finne sted mellom kl. 0900 og kl. 1800. Støyende arbeid skal ikke utføres på søn- og helligdager. Gårdens beboere skal alltid varsles skriftlig i god tid før støyende og vedvarende arbeider settes i gang. Varselet skal angi når oppussingen starter og slutter, samt mobilnummer til eier.

Grilling med trekull er ikke tillatt på balkongene.

Mating av fugler og dyr i bakgård er ikke tillatt.

#### **7. Fellesarealer og felles anlegg**

Innendørs fellesarealer som inngangsparti og trappeoppganger skal holdes ryddige til enhver tid. Post og reklame skal medbringes til leilighet eller kastes i papirdunken ute.

Sykler plasseres i bakgård på angitt sykkelstativ. Sportsutstyr o.l. settes i bodene til den enkelte sameier.

Felles inngangsdører og kjellerdører holdes lukket og låst til enhver tid.

Enhver som slipper ukjente inn i oppgangen, plikter å kontrollere at vedkommende har lovlig ærend.

Dersom nøkler til felles inngangs- eller kjellerdør blir stjålet eller mistet skal dette meldes til styret. Styret kan kreve betalt for ekstra nøkler og belaste eier dersom låssylindere må skiftes

Vinduene i oppgangene er verneverdige og skal behandles deretter. Vinduene skal lukkes etter lufting og holdes lukket i regn. Den som åpner vinduene har ansvar for å lukke dem igjen.

Alle leilighetene har en brannvarsler tilknyttet gårdens felles brannvarslingsanlegg. Det er ikke tillatt å fjerne varsleren eller koble den fra. Må den kobles fra skal styret varsles og fagfolk fra leverandør tilkalles av styret.

Det er forbudt å hensette gjenstander i kjellergangene. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige (for eksempel gassbeholdere) eller illeluktende stoffer/kjemikalier i kjellerbodene.

#### **8. Fasader og bygningsmessige forhold**

Bygningsmessige fasadeendringer tillates ikke med mindre skriftlig godkjenning er innhentet fra styret. Vinduer samt terrasser og balkonger (også innvendig) er en del av fasaden. Elementer som er satt opp uten styrets godkjenning, kan kreves fjernet. Det vil bare være tillatt å sette opp en type som er godkjent av styret.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer ved at f.eks. lydisolasjonen svekkes.

Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Seksjonseier har ansvaret for at avløpsrøret for vann fra terrassen ikke tettes av løv, is o.l. Ved større snøfall skal terrassene, så vidt mulig, ryddes for snø og is.

#### **9. Utearealer**

Det er ikke tillatt å parkere biler i bakgården. Hensetting av andre kjøretøy som moped/scooter/motorsykkel skal godkjennes av styret. Spytting, urinerings, kasting av søppel og sigarettneiper i bakgården er ikke tillatt.

Beboerne plikter å verne om trær, busker, plener og andre ytre anlegg. Felles uteplass ryddes etter bruk.

**Sameiet Vibesgate 20**

**Årsmøte 2024**

**Innkalling - Årsmelding -  
Årsregnskap**

Tid: Onsdag 03.04.2024, kl 17:00

Sted: Sameiet Vibesgate 20, hos  
Ket Iren Lødemel



## Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til petter.soerlle@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

---

### **FULLMAKT**

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Vibesgate 20 onsdag 03.04.2024.

Sted, dato: \_\_\_\_\_

Eiers navn i blokkbokstaver: \_\_\_\_\_

Eiers signatur: \_\_\_\_\_



## **Årsmøte i Sameiet Vibesgate 20**

Onsdag 03.04.2024, kl 17:00

Sameiet Vibesgate 20, hos Ket Iren Lødemel

### **1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Vibesgate 20**

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Opptak navnefortegnelse**
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)**
- 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden**

### **2. Styrets arbeid 2023-2024**

### **3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024**

- 3.1 Årsregnskapet for 2023**
- 3.2 Disponering av årets resultat**
- 3.3 Revisjonsberetning**
- 3.4 Orientering om budsjett for 2024**
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

**Forslag til vedtak:** Det er forslått å honorere styret med kr 85 000,-.

### **4. Valg av tillitsvalgte**

#### **4.1 Valg av styreleder for 2 år**

Styreleder som har fullført sin periode: Petter Sørllle (stiller til gjenvalg)

#### **4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år**

Styremedlemmer som har fullført sin periode:  
Ket Iren Lødemel og Marit Synnøve Sæverud Stange  
(begge stiller til gjenvalg)

#### **4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år**

Varamedlemmer som har fullført sin periode:  
Carl Oscar Rieber-Mohn og Torgrim Forbergskog

### **5. Opplesning og godkjenning av protokoll**



Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 18.03.2024

Styret i Sameiet Vibesgate 20

Styreleder, Petter Sørle  
Styremedlem, Marit Synnøve Sæverud Stange  
Styremedlem, Ket Iren Lødemel  
Varamedlem, Carl Oscar Rieber-Mohn  
Varamedlem, Torgrim Forbergskog

# ÅRSMELDING

## 2023



## SAMEIET VIBESGATE 20

### STYRETS ARBEID - Styreåret 28.03.2023- 03.04.2024

Det har blitt avholdt 6 styremøter i perioden, i tillegg til mye arbeid gjennom mail- og tlf.-kommunikasjon.

På årsmøtet 28.mars 2023 ble det igjen innført at styrets sammensetning har 2 vara-medlemmer. Deltar på styremøter.

1. I forkant av forrige årsmøte fikk vi en reell brannøvelse i gården. Det var røykutvikling og branttilløp i en seksjon i 1.etg., vi hadde full utrykning fra brannvesen, politi- og helse- og alt forløp etter forskrifter. Det gikk heldigvis helt fint, vi vet at alt fungerer, og vi fikk tilbakemelding fra alle etater om at vi hadde gjort alt riktig. Takk til alle beboere for eksemplarisk tilstedeværelse!

2.Årlig kontroll av brannvarslingsanlegget v/Siemens utført i desember. Etter pålegg fra sist kontroll gjorde vi en oppgradering, montering av en del nye summere og flytting av noen summere. Siemens har nylig ferdigstilt programmering og alt er nå i funksjon. Elektrikerarbeid utført av vår kontakt EM (Elektrikeren Majorstuen).

3.O-plan (orienteringsplan) over bygningen er ferdig tegnet i et påkrevd format, produsert og godkjent av Siemens. (HMS-krav). Plassert ved brannvarslingsanlegget i inngang B.

4.Årlig kontroll v/Norsk Brannvern utført i januar med oppfølgingsrunde i mars. Dette er kontroll og batteribytte av brannvarslere, og videre kontroll og informasjon om bruk av slukningsapparater i seksjoner og fellesarealer. Styret følger opp rapport når den foreligger, og videreformidler til alle seksjonseiere som igjen er ansvarlig for godkjente apparater i sin seksjon.

5.Alle 3 inngangsdører og hovedport ble pusset opp i sommer. Det ble innhentet flere anbud, og jobben ble utført av Andreas Knutsen Tømrertjenester. Vel utført arbeid! Det er stor slitasje, hardt vintervær, mye ut- og innflytting og reovering i seksjoner, og Andreas har sagt seg villig til å pusse over dører og hovedport en runde til i løpet av våren.

6. En rute (liten blå) knust i en av de gamle restaurerte vinduene (oppg.C) Kostbart å reparere, men er nå fikset.

7.Det er utført vedlikehold i trapper, der noen gummilister/trappeneser var løsnet. Utbedret av gulvlegger i Alfa Malermesterfirma AS som utførte oppussing i oppganger i 2019. Godkjent som reklamasjon.

8.Sikkerhetsavtale om Is- og Snørydding på tak for sesongen 2023/24 ble fornyet. Rasfare.no v/Solid Eiendomsservice AS.



**9. Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten** kom på befaringsgrunnet feilmåling av vanntrykk i området. Det ble «påvist lekkasje på vår stikkledning inn til vår gård, fra hovedvannledningen i Schöningsgate». Dette er nå utbedret. 2 lekkasjer ble funnet, rør byttet, og 2 nye stoppekraner montert både nede i fortauet på hjørnet i Schöningsgate og inne i gården/kjelleren. (Gamle stoppekraner var fra 1930-tallet!)

**10. Tilsyn fra Oslo kommune, Brann- og redningsetaten «Brannsikkerhet i bygning i samsvar med krav i brann- og eksplosjonsvernlovgivningen».**

Vi er i gang med å følge opp rapport for feil og mangler. Pågående sak.

11. I forbindelse med dette tilsynet foretok vi enda en generalopprydding i fellesarealer og særlig i kjellerganger. Det er ikke lov å oppbevare løse gjenstander/brennbart materiale i fellesarealer og rømningsveier. Vaktmester ble innleid for bort- kjøring. Vi sliter stadig med at møbler og større ting blir satt utenfor egne boder, og det blir ekstra kostbart for sameiet når vaktmester må drive med dette. [Styret oppfordrer igjen eiere til å minne sine leietakere om at alt skal plasseres inne i boder.](#)

12. Næringseiendom på hjørnet (Egge Eiendom) skal nå leies ut til tannlegekontor. Lokalet pusses opp. Ny dør er montert fra lokalet og inn til oppg.A - etter forskriftsmessig krav fra Brann- og redning.

13. Treet i bakgård skal beskjæres i år.

14. Kommunen har etter varsel og forespørsel i sommer, i vinter hengt opp ny gatebelysning i området, festet i vår gård som de ba om tillatelse til. Dette medfører flombelysning inn i noen seksjoner. Veldig irriterende. Men etter henvendelse skal kommunen nå skifte lampeskjermer!

15. Husleieøkning 5% fra 01.07.2024. Stor utgift med reparasjon av lekkasje på stikkledning. Ekstra krav og kostnader ifbm med HMS, spesielt sikkerhet innen brann- og redning, og utbedring etter kontroll (se punkt 10).

Prisøkning på kommunale avgifter og generelt alle tjenester.

16. Fjorårets dugnad hadde rekordstort oppmøte og innsats! Stor opprensning i alle bed og langs vegger, klipping av busker/små-trær og planting av blomster. Alle vinduer og dører i oppganger ble vasket. Høytrykk-spylt og beiset tak på sykkelkur. Justert sensorlampe i bakgård med vinkel og lystid.

[ÅRETS DUGNAD BLIR TIRSDAG 7.MAI KL.18.00 - HÅPER VI SEES DA 😊](#)

# ÅRSREGNSKAP 2023



## j rsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader og inntekter	1	1 531 357	1 397 061	1 521 314	1 534 850
Sum		1 531 357	1 397 061	1 521 314	1 534 850
Sum		1 531 357	1 397 061	1 521 314	1 534 850
Forretningsfjrsel og revisjon	2	83 259	82 357	72 167	80 500
Ljnn og honorar	3	96 985	96 985	96 985	96 985
Vedlikehold	4	81 906	66 615	250 000	290 000
Eksterne tjenester	5	184 047	162 180	131 200	169 500
Kabel-tv og bredb³ nd		133 969	154 950	172 770	126 000
Forsikring		275 110	257 073	282 800	312 000
Kommunale avgifter		332 968	308 643	316 700	388 000
Brensel og strjnm		52 405	31 649	40 000	55 000
Andre driftsutgifter	6	28 551	20 799	20 000	20 000
Sum		1 269 199	1 181 250	1 382 622	1 537 985
Driftsresultat fjr individuell innbetaling		262 158	215 811	138 692	-3 135
Driftsresultat etter individuell innbetaling		262 158	215 811	138 692	-3 135
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter	7	19 251	6 861	0	0
Rentekostnad	8	54 688	40 321	43 419	56 955
Andre finansposter	9	-28 682	-27 299	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-6 754	-6 161	-43 419	-56 955
j rsresultat	10	255 404	209 650	95 273	-60 090
<b>Budsjettmessige poster</b>					
Avdrag l³ n		-51 048	-51 048	-51 062	-51 062
Endring i disponible midler	10	204 356	158 602	44 211	-111 152

## j rsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		17 548	7 527
Til gode av forretningsfjører		65	0
Forskuddsbetalte kostnader	11	193 982	185 308
Andre fordringer		12 500	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innest <sup>3</sup> ende p <sup>3</sup> driftskonto		814 646	612 732
Innest <sup>3</sup> ende p <sup>3</sup> sN rvilk <sup>3</sup> r	12	27 521	27 522
Sum omløpsmidler		1 066 262	833 089
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 066 262</b>	<b>833 089</b>



## Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-16 464	-226 114
i rets resultat	10	255 404	209 650
Sum egenkapital		238 940	-16 464
<b>GJELD</b>			
Pant- og gjeldsbrev l <sup>3</sup> n	13	782 961	834 009
Sum langsiktig gjeld		782 961	834 009
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		31 776	16 862
Skyldig off. myndigheter		0	-12 950
P <sup>3</sup> l <sup>3</sup> pne renter		4 588	4 173
Annen kortsiktig gjeld		7 996	7 458
Sum kortsiktig gjeld		44 361	15 543
Sum gjeld		827 322	849 552
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 066 262</b>	<b>833 089</b>

Oslo 31.12.23

Styret i Sameiet Vibesgate 20

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Petter Sjørle  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Ket Iren Ljndemel  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Marit Synnøve Sjøverud Stange  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

i regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Langsiktig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

## Individuell nedbetaling av lånen

Sameiet inntektsfører årlig alle innfrielser vedrørende lånen hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fører til en ekstraordinær inntekt der den rene delen er gjort innfrielse. Denne type "IN-ordning" i et sameie er ikke pantsikret. Seksjonseiere som har gjort en slik nedbetaling er fortsatt solidarisk ansvarlig for lånene.

## Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	1 264 104	1 149 216	1 264 143	1 264 143
3612 Inntekt kabel-tv	162 624	153 888	162 690	162 690
3613 Salg av nøkler	588	2 150	0	0
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	52 945	40 807	43 419	56 955
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	51 096	51 000	51 062	51 062
Sum	1 531 357	1 397 061	1 521 314	1 534 850

## Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	13 750	13 125	13 897	14 000
Forretningsførerhonorar	49 476	46 284	49 500	51 500
Annen regnskapsføring	20 033	22 948	8 770	15 000
Sum	83 259	82 357	72 167	80 500

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	85 000	85 000	85 000	85 000
Arbeidsgiveravgift	11 985	11 985	11 985	11 985
Sum	96 985	96 985	96 985	96 985

Styrehonorar vedtas etter skuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.

#### Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	52 941	31 112	250 000	290 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	23 900	0	0	0
6620 Vedlikehold uteomr <sup>3</sup> de	5 065	18 348	0	0
6650 P <sup>3</sup> kostning / Rehabilitering / Investering	0	17 155	0	0
Sum	81 906	66 615	250 000	290 000

#### Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6330 Vaktmestertjenester	73 864	69 370	60 000	76 500
6360 Renhold	41 580	38 556	41 200	43 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	35 131	36 844	10 000	30 000
6780 Ljpende drifts- og serviceavtaler	33 472	17 410	20 000	20 000
Sum	184 047	162 180	131 200	169 500

#### Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6800 Kontorrekvisita	968	0	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, b <sup>o</sup> ker, scanning	250	1 056	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	2 290	3 378	0	0
7400 Kontingent HL	1 990	1 890	0	0
7720 Generalforsamling / <sup>3</sup> rsm <sup>o</sup> te	3 090	0	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	4 093	2 853	0	0
7781 Kostnader for bomilj <sup>o</sup> ntiltak	446	11 209	0	0
7790 Andre driftskostnader	15 423	413	20 000	20 000
Sum	28 551	20 799	20 000	20 000

#### Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	19 141	6 318	0	0
8055 Renteinntekt s <sup>o</sup> lvilk <sup>o</sup> r <sup>3</sup>	110	543	0	0
Sum	19 251	6 861	0	0

#### Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8143 L <sup>3</sup> nenr 1212.76.21452	54 688	40 286	43 419	56 955
8159 Andre rentekostnader	0	35	0	0
Sum	54 688	40 321	43 419	56 955

#### Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
--	---------------	---------------	---------------	---------------

## Noter 695 Sameiet Vibesgate 20

Regnskap 2023    Regnskap 2022    Budsjett 2023    Budsjett 2024

### Note 9 - Andre finansposter

8090 Utbytte	-28 682	-27 299	0	0
Sum	28 682	27 299	0	0



### Note 10 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	817 545	658 943
B. Endringer disponible midler		
i rets resultat	255 404	209 650
Avdrag langsiktig lån	-51 048	-51 048
B. i rets endring i disponible midler	204 356	158 602
C. Disponible midler 31.12	1 021 901	817 545

### Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	128 430	95 308
1749 Forskuddsbetalte kostnader	65 552	90 000
Sum	193 982	185 308

### Note 12 - Inne t nde p  s nrvilk r

Av inne t nde p  s nrvilk r er kr 17 bundne skattetrekkmidler.

### Note 13 - L<sup>3</sup> n

Kreditor:	DNB Bank ASA
L <sup>3</sup> nenummer:	12127621452
L <sup>3</sup> netype:	Serie
Opptaks <sup>3</sup> r:	2014
Rentesats:	6.90 %
Beregnet innfridd:	01.04.2039
Opprinnelig l <sup>3</sup> nebeløp:	2 525 000
L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:	834 009
Avdrag i perioden:	51 048
L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:	782 961
Saldo 5 <sup>3</sup> r frem i tid:	527 650
Andelssaldo 01.01:	63 177
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	3 867
Andelssaldo 31.12:	59 310
Sum pantegjeld for l <sup>3</sup> n:	842 271

### L<sup>3</sup> n

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l <sup>3</sup> n 12127621452	2	66 191	132 382
	1	60 516	60 516
	1	59 258	59 258
	2	58 616	117 232
	1	52 583	52 583
	1	49 142	49 142
	1	48 860	48 860
	1	44 007	44 007
	1	39 308	39 308
	1	37 280	37 280
	1	36 947	36 947
	1	35 765	35 765
	1	34 918	34 918
	1	34 764	34 764

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Vibesgate 20.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Vibesgate 20**

Styreleder	Petter Sørllø (sign.)	14.03.2024
Styremedlem	Marit Synnøve Sæverud Stange (sign.)	14.03.2024
Styremedlem	Ket Iren Lødemel (sign.)	14.03.2024

Til årsmøtet i Sameiet Vibesgate 20

RSM Norge AS

Kanalveien 105 B, 5068 Bergen  
Postboks 63, Kristianborg, 5822 Bergen  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 55 55 77 77  
F +47 55 55 77 70  
www.rsmnorge.no

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Vibesgate 20 som viser et overskudd på NOK 255 404. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### 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>.

Bergen, 15. mars 2024  
RSM Norge AS



Fredrik Evensen Hansen  
Statsautorisert revisor

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.



# PROTOKOLL

2024



# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Vibesgate 20 onsdag 03.04.2024 kl. 17:00 - Sameiet Vibesgate 20, hos Ket Iren Lødemel.

## 1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Vibesgate 20

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Ingebjørg Larsdotter Hjernstad (OBF) ble valgt som møteleder.

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

Til stede var 6 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 7 stemmeberettigede.

**Vedtak:**

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

**Vedtak:**

Ingebjørg Larsdotter Hjernstad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Knut Balchen valgt.

### 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

**Vedtak:**

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

## 2. Styrets arbeid 2023-2024

**Vedtak:**

Styrets arbeid 2023-2024 ble gjennomgått og godkjent.

## 3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

### 3.1 Årsregnskapet for 2023

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

### **3.2 Disponering av årets resultat**

**Vedtak:**

Årets resultat ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap og det overskytende overført til opptjent egenkapital.

### **3.3 Revisjonsberetning**

**Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

### **3.4 Orientering om budsjett for 2024**

**Vedtak:**

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

### **3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

**Vedtak:**

Styret honoreres med kr 85 000,-.

## **4. Valg av tillitsvalgte**

### **4.1 Valg av styreleder for 2 år**

Styreleder som har fullført sin periode: Petter Sørllø (stiller til gjenvalg)

**Vedtak:**

Petter Sørllø ble valgt som styreleder for 2 år.

### **4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år**

Styremedlemmer som har fullført sin periode:  
Ket Iren Lødemel og Marit Synnøve Sæverud Stange  
(begge stiller til gjenvalg)

**Vedtak:**

Ket Iren Lødemel og Marit Synnøve Sæverud Stange ble valgt som styremedlemmer for 2 år.

### **4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år**

Varamedlemmer som har fullført sin periode:  
Carl Oscar Rieber-Mohn og Torgrim Forbergskog

**Vedtak:**

Carl Oscar Rieber-Mohn ble valgt som varamedlem for 1 år.

## **5. Opplesning og godkjenning av protokoll**

**Vedtak:**

Protokollen ble referert, og årsmøtet ble hevet kl. 17.44

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Petter Sørle, for 2 år

Styremedlem, Marit Synnøve Sæverud Stange, for 2 år

Styremedlem, Ket Iren Lødemel, for 2 år

Varamedlem, Carl Oscar Rieber-Mohn, for 1 år



## Protokoll for Sameiet Vibesgate 20

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ingebjørg Larsdotter Hjermsstad (sign.)	03.04.2024
Sekretær	Ingebjørg Larsdotter Hjermsstad (sign.)	03.04.2024
Protokollvitne	Knut Balchen (sign.)	03.04.2024



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 10.09.2024  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvivalens 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

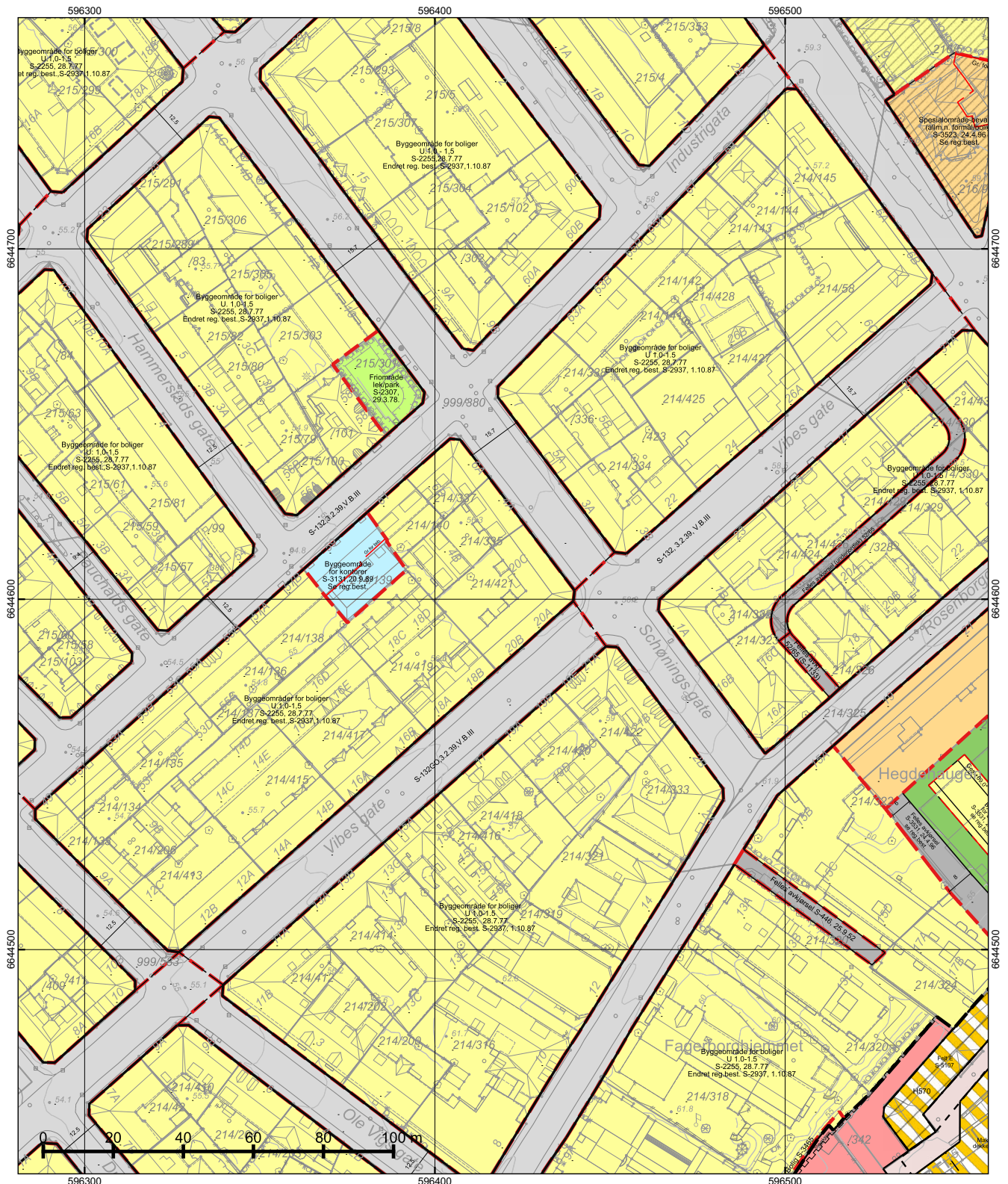
**Reguleringskart**

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Det er ikke registrert naturangfold innenfor kartutsnittet.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 134350/ 86498143	Deres ref.: 40255/ LENI@MSAKTV
Adresse: VIBES GATE 20C	Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/421	

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 10.09.2024  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvivalens 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

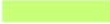


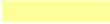


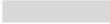


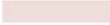




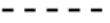
















Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 134350/ 86498143	Deres ref.: 40255/ LENI@MSAKTV
Adresse: VIBES GATE 20C	Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/421	

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

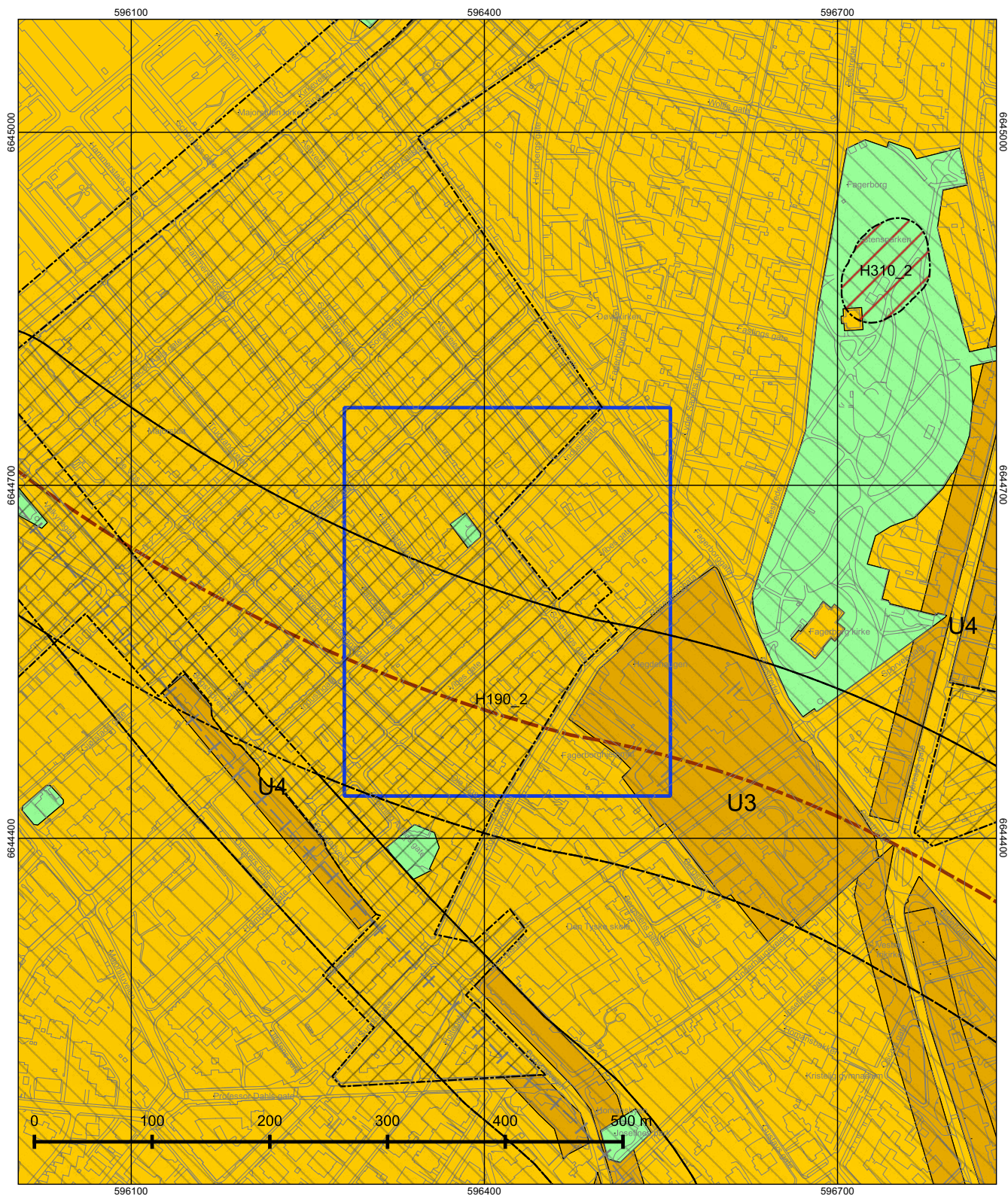
Se tegnforklaring på eget ark



## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	74 - Felles gårdsplass
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	130 - Kontor m.tilh.anlegg
	143 - Kontor/bolig
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	1161 - Barnehage
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2014 - Gatetun
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	664 - Spesialområde bevaring blandet
	RbBevaringGrense
	RpBestemmelseOmråde
	RpBestemmelseGrense
	RpAngittHensynSone
	RpAngittHensynGrense
	70 - Felles avkjørsel
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Underjordisk anlegg
	Byggegrense
	Regulert stoyskjerm
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Inn-/utkjøring





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 10.09.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 134350/86498143

Deres ref.: 40255/ LENI@MSAKTV

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



BYGNINGSKONTROLLEN  
Herslebsgate 19 (02)662020

Meldt GABG 21.12.89

Godkjenning

Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	214/0421 Vibesgate 20	Journalnr. 89/3964
Arbeidets og bygningens art	Innredning av leiligheter på loft - Boligblokk	Innlevert 25.09.89
Byggherre	APS Norge A/S, Waldemar Thranes gate 73, 0175 OSLO 1	
Anmelder	Terje Bakken, Bergstien 8, 0172 OSLO 1	

FM/BL.

Oslo, den 6. desember 1989.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5-6-7-8 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Søknaden gjelder innredning av loft til boligformål i en boligblokk.

Eksisterende mønehøyde skal beholdes.

Taket skal løftes opp for å gi høyde nok til vertikalstående vindu mot gårdsrom. *gata*

Taket skal delvis fjernes for å få til takterrasser mot *gata*. *gårdsrom*

Bodene skal legges i kjelleren.

Søknaden godkjernes på følgende betingelser:

Vedlagte "Generelle krav vedr. loftsinnredninger" samt "Retningslinjer for rehabilitering og loftsinnredning", datert brannvesenet 5.6.89, må følges. For at klesbod skal kunne tillates lagt til kjelleren, skal kjelleren være bra ventilert, fri for fuktighet og oppvarmet.

Leilighetenes skillevegger skal være B-60 konstruksjon og lydisoleres.

Vinduers k-verdi må tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 53.

Vinduer må utføres slik at de kan pusses farefritt.

Kjøkken, vaskerom, bad og wc må luftes over tak.

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

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

A. Ansvarshavende være godkjent.

E. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

Fortsettes

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettsings-  
tillatelse fra bygningskontrollen. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

Sven Sandberg  
overarkitekt

Faezeh Mottahedeh  
avd.arkitekt





Oslo kommune

## Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19  
Sentralbord: (02) 66 20 20  
Postadresse: Trondheimsveien 5  
0560 Oslo 5

Nils E. Røsvik  
Vibesgt. 20

0356 OSLO 3

Vår ref. Jnr.  
HH/RF 89/3964-M

Saksbehandler  
Faezeh Mottahedeh

GNR: 214 BNR: 421 - VIBESGATE 20  
INNREDNING LEILIGHETER PÅ LOFT - BOLIGBLOKK  
BYGGHERRE: APS NORGE A/S

Tilleggsanmeldte tegninger med vårt stempel nr. 9-10-11-12, samt brev av 13.6.90 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Brannvegg/gavlvegg mot naboeiendom må føres opp under høyeste tilstøtende del av tak i minst samme brannklasse som det er oppført i tidligere.

Leilighetene har adgang til bare eèn trapp.

Det skal være brannalarmanlegg basert på røykdetektorer i samtlige etasjer. Anlegget skal ha dekningsgrad etter FG's regler.

Takterrassene skal ha varselklokke koplet til røykvarsler. Røykvarslerne skal plasseres i annenhver etasje i trapperom. Utstyret skal være prøvet ved anerkjent laboratorium - fortrinnsvis DnV. Det skal opprettes service- og vedlikeholdsavtale med kvalifisert firma.

Terrasse/balkong må utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap 43:3.

Tidligere approberte tegning, vårt stempel nr. 2-3-4-5-6-7-8, utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 17. juli 1990

Sven Sandberg  
overarkitekt

Faezeh Mottahedeh  
avd.arkitekt

KNERTEN. (BYG-01) 893964-AT:TEXT



Oslo kommune

## Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19  
Sentralbord: (02) 66 20 20  
Postadresse: Trondheimsveien 5  
0560 Oslo 5

Nils E. Røsvik  
Vibesgt. 20

0356 OSLO 3

Oslo den 21. februar 1991

Vår ref.	Jnr.	Distrikt	Saksbehandler
FM/BL	89/3964	Midtre	Faezeh Mottahedeh

GNR/BNR : 214/0421, Vibesgate 20  
ARBEIDSART: Innredning av leiligheter på loft - Boligblokk  
BYGGHERRE : APS Norge A/S

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel nr. 13-14 og 15, approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Arbeidstilsynets godkjenning for butikken i kjelleren må innhentes. /

Brannvesenets merker er overført de nye tegningene.

Statiske beregninger for den nye hemsplanen er ikke mottatt.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel nr. 9 og 10, utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll,

Sven Sandberg  
Overark.

Faezeh Mottahedeh  
Avd.ark.



Innredning av leiligheter på loft

Arbeidssted Vibes gate 20	Matr.nr. Gnr.214, bnr.421	J.nr. 89/3964
------------------------------	------------------------------	------------------

Byggherre	Ansvarshavende
APS Norge A/S Waldemar Thranes gate 73 0175 OSLO 1	Ing. Jan Erik Jensen Filerveien 2 0684 OSLO 6

AO/tfn  
7.6.1991  
Dato  
Saken behandles av: Anatole Ouedraogo

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest

1. Utomhusanlegget skal opparbeides i henhold til godkjent *OK 22.07.93* tegning.
2. Bygningskontrollen vedlegger kopi av klage fra en av beboerne.


For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøving utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.

Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.

Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

  
Overingenier  
Jan O. Davidsen

  
Bygningsinspektør  
Anatole Ouedraogo

Vedlegg.

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.



Oslo kommune



APS Norge A/S  
Waldemar Thranes gate 73  
0175 OSLO

Jensen, Jan E.  
Filerveien 1  
0684 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	890103964	93/29396

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	22. juli 1993


Arbeidssted : 214/0421 Vibesgate 20  
Byggherre : APS Norge A/S, Waldemar Thranes gate 73, 0175 OSLO  
Arbeidets art: INNREDNING AV LEILIGHETER PÅ LOFT - BOLIGBLOKK

-----  
**FERDIGATTEST**  
-----

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge  
Seksjonsleder

  
Leif Oskar Solheim  
Avd.ing.II





Skatteetaten

Dato  
10.09.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

LEOPOLD MORTVEDT NICOLAUS  
Sorgenfrigata 15 A H0301  
0365 OSLO

### Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 0301 OSLO**

Gnr 214      Bnr 421      Fnr 0      Snr 24

### Eiendommens adresse:

Vibes gate 20C, 0356 OSLO

### Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 1 194 373
Som sekundærbolig:	kr 4 538 616

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



## 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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER** 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. Veggglamper, 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retts skal være rett. For alle.





# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.





# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).  
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Vibes gate 20C  
0356 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Leopold Mortvedt NicolausTelefon: 954 54 241  
E-post: leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre