PRIVATMEGLEREN
PARK

VIBES GATE 24

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Arealbekreftelse

Attester og tegninger

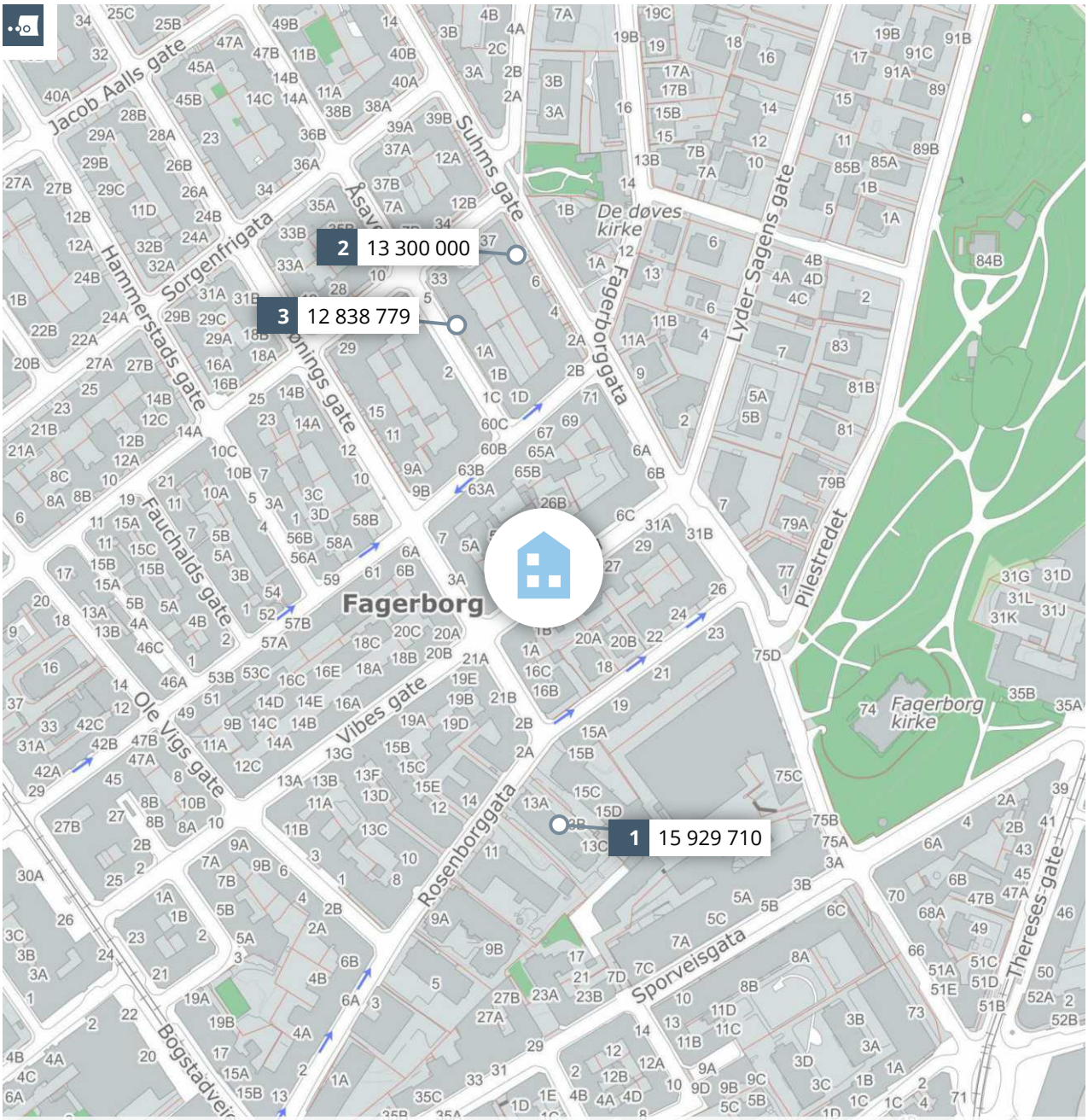
Reguleringskart og bestemmelser

Seksjonering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

VIBES GATE 24

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 30.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kennet Hessvik.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vibes gate 24, 0356 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1893

GNR 214 BNR 425 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS HOMANSBYEN RODE 4

Verdivurdert til

13 270 000

132 723	13 402 723	126 415
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	106 m²	15 m²	- m²	4 m²	- m²	- m²
Byggeår						1893

Fellesutgifter	4 752
Formue	10 087
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Rosenborggata 13 B 120 m² 1940 5. etg 3 sov	16.06.2025	16 500 000	**15 900 000**	29 710	15 929 710	**132 748**
2 Suhms gate 8 108 m² 1914 4. etg 2 sov	04.06.2025	13 490 000	**13 300 000**	0	13 300 000	**123 148**
3 Åsaveien 3 103 m² 1913 3. etg 2 sov	09.09.2025	12 250 000	**12 700 000**	138 779	12 838 779	**124 648**

Planløsning
Leiligheten ligger i 2. etasje og fremstår med en attraktiv og godt utnyttet planløsning. Den inneholder entré, praktisk garderoberom, stilrent bad, kjøkken med tilhørende spisestue, samt en lys og innbydende stue. Videre består leiligheten av to gode soverom med fine innredningsmuligheter.

Annet
Det medfølger én disponibel bod, som gir gode oppbevaringsmuligheter. I tillegg disponerer leiligheten en attraktiv garasjeplass utstyrt med elbillader – en etterspurt og praktisk fasilitet.

Beliggenhet
Leiligheten ligger i et av Oslos mest attraktive og etterspurte områder – på populære Majorstuen. Her bor du sentralt, men samtidig tilbaketrukket, i et veletablert nabolag preget av vakre, klassiske bygårder og en urban, levende atmosfære.

Alt du trenger i hverdagen finnes rett utenfor døren. Området byr på et rikt utvalg av hyggelige kaféer, anerkjente restauranter, spennende nisjeforretninger og et pulserende byliv. Bogstadveien – kjent som Oslos fremste handlegate – ligger kun et par minutters gange unna, med et bredt spekter av eksklusive butikker og servicetilbud. Området har de senere årene blitt betydelig oppgradert, med fokus på økt komfort, tilgjengelighet og estetikk.

Kollektivtilbudet er blant byens beste. Majorstuen er et sentralt knutepunkt med tilgang til alle T-banens linjer, samt hyppige avganger med buss og trikk i alle retninger. Dette gir enkel og effektiv tilgang til hele Oslo. Flybussen stopper også i umiddelbar nærhet.

For rekreasjon og avkobling ligger Frognerparken og Vigelandsparken kun en kort spasertur unna. Her finner du store grøntområder, vakre alléer og gode muligheter for både trening og avslapning året rundt. I tillegg har du flere parker i nærområdet, som Stensparken, Uranienborgparken og Slottsparken.

Treningsmulighetene er mange, med blant annet SATS Colosseum Park, SATS Bislett og eksklusive Artesia som kombinerer trening

og velvære. Ønsker du større naturopplevelser, tar T-banen deg raskt til marka – med uendelige tur- og løypemuligheter ved blant annet Sognsvann og Holmenkollen.

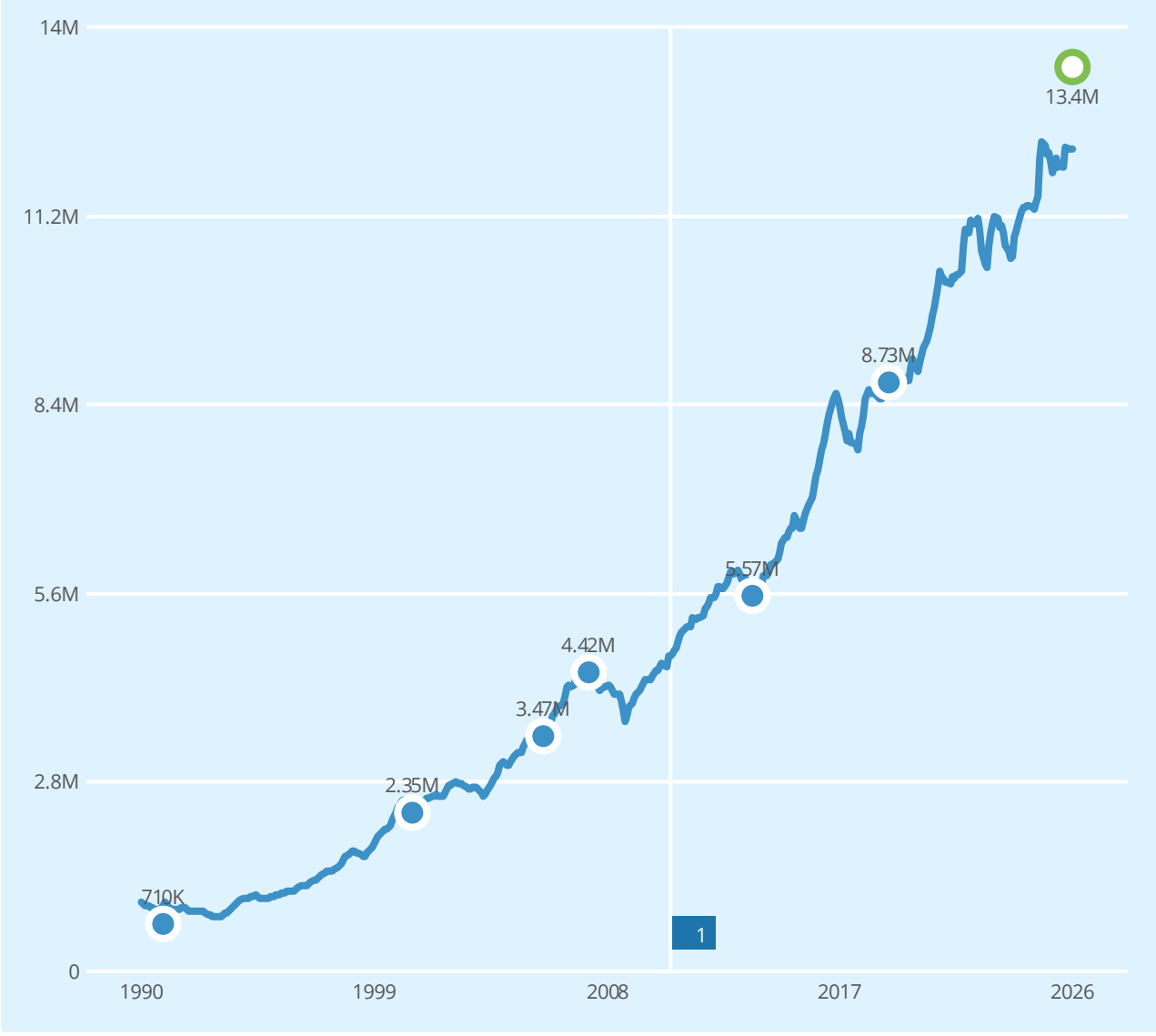
Beliggenheten gir også enkel tilgang til byens ledende utdanningsinstitusjoner, inkludert Universitetet i Oslo og BI.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
17.11.2018	05.03.2019	04.06.2019	8 900 000	8 700 000	31 874	8 731 874
23.08.2013	14.11.2013	03.02.2014	5 590 000	5 500 000	66 933	5 566 933
11.07.2007	23.07.2007	20.11.2007	3 950 000	4 400 000	20 502	4 420 502
21.10.2005	31.10.2005	27.12.2005	3 290 000	3 450 000	24 132	3 474 132
29.09.2000		29.09.2000	-	2 350 000	-	2 350 000
14.01.1991		14.01.1991	-	710 000	-	710 000

Leiligheter til salgs i HOMANSBYEN RODE 4 grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs

6.6M
6.4M
6 235 000 Prisantydning i snitt
6.0M
5.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
53
dager

Leiligheter solgt i HOMANSBYEN RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

25
leiligheter solgt

6 344 000 Salgspris i snitt
6 341 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
53
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

126 415 Vibes gate 24 Totalpris 13 400 000

122 572 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

119 774 HOMANSBYEN RODE 4 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Vibes gate 24, 0356 OSLO

OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 425, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 22.04.2026 **Rapportdato:** 29.04.2026 **Oppdragsnr.:** 15383-2545 **Eiendomsverdi ref nr:** WG5673

Autorisert foretak: Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl **Sertifisert Takstingeniør:** Thorvald C. Wahl

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst G 15 tømrermester Thorvald C. Wahl

Rapportansvarlig



Thorvald C. Wahl

Uavhengig Takstingeniør

wahl@g15.no

901 77 776

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1893

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Grunnmur av teglstein/naturstein til lastfordelende fundament.
Yttervegger av pusset teglsten, utvendig pusset med trekninger og gesimser mot gate.
Yttertak i trekonstruksjon tekket med plater/papp, ikke besiktiget.
Etasjeskiller av trebjelkelag isolert med stubbloftsleire.

Da dette er et boligselskap med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige
bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2022 på kjøkken og hovedsoverom.
2 lags glass fra 2011 mot gate.
Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur, bruk av rom og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Uansett alder på vinduer så kan punktering forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Lyd og brann klassifisert entredør og dør til baktrapp.
2 fløyet balkongdør fra 2014.

Balkong ut fra soverom mot indre gårdsrom ca 4 kvm.
Rekkverkshøyde- 1 meter.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater: malte originale tregulv og fliser.
Veggflater: glatte malte flater og brystningspanel.
Innvendig himling: malte flater og rosett stukkatur stue og spisestue.
Takhøyde i stue- 3,17 meter.
Downlights i alle rom bortsett fra bad, stue og spisestue.

Etasjeskiller er av trebjlkelag
Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller da rommene i leiligheten er møblert og det derfor svært vanskelig å gjennomføre korrekte og relevante målinger/stikkprøver.

Bygningen har mursteinspipe.
Innsatspeis i stue og i spisestue.
Innsats peis på kjøkken.

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører fra byggeår.
Noen nyere fyllingsdører.

Leiligheten har elektrisk oppvarming.
Varmekabler på bad og kjøkken.
Ildsteder.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom fra ca 2007.
Det er flislagte veggflater og malt innvendig himling.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 10 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Baderom med vegghengt wc, servant med skuffer under, speilskap, dusj i hjørne med innad slående dører, samt opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Profilert nymalt kjøkkeninnredning fra ca 2007, heltre benkeplate, fliser over benk, kullfilter vifte, nedfelt kum, integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøl/frys.

Det er ikke montert komfyrvakt. Dette anbefales utført, men var ikke et krav da kjøkkenet ble montert.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast.
Det er samlestokk med stoppekran i kasse over kjøleskap.
Ikke tettemuffer under kjøkkenbenk.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon- ventiler i vinduer.
Varmtvannsbereder for baderom plassert i kasse over kjøleskap på kjøkken på 76 liter fra 2007.
Varmtvannsbereder for kjøkken plassert i enden av kjøkkenbenk på ca 76 liter fra 2007.
Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er ikke registrert åpenbare synlige alvorlige avvik som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

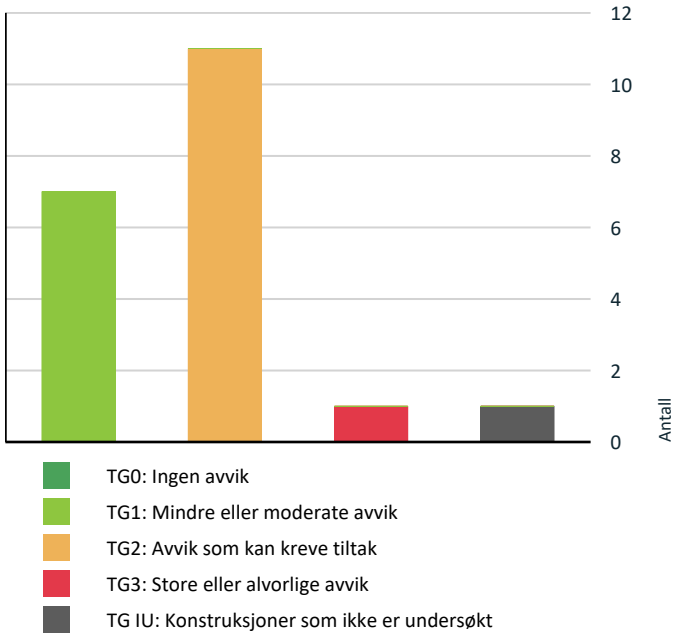
Boligbygg med flere boenheter

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

Innvendige ombygninger er foretatt.

Sammendrag av boligens tilstand

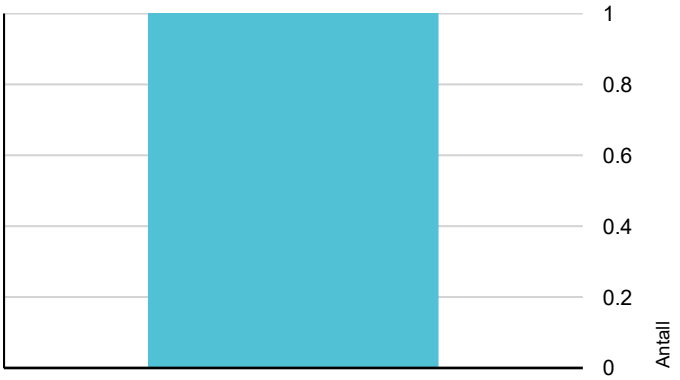
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken med spiseplass > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken med spiseplass > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1893

Kommentar
Byggeår i følge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2022 på kjøkken og hovedsoverom.
2 lags glass fra 2011 mot gate.
Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur, bruk av rom og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Uansett alder på vinduer så kan punktering forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Lyd og brann klassifisert entredør og dør til baktrapp.
2 fløyet balkongdør fra 2014

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong ut fra soverom mot indre gårdsrom ca 4 kvm.
Rekkverkshøyde- 1 meter.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater: malte originale tregulv og fliser.
Veggflater: glatte malte flater og brystningspanel.
Innvendig himling: malte flater og rosett stukkatur stue og spisestue.
Takhøyde i stue- 3,17 meter.
Downlights i alle rom bortsett fra bad, stue og spisestue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er eldre noe slitte overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen omgående tiltak eller konsekvens bortsett fra at overflater er eldre og da bør oppgradering påregnes.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjlkelag
Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller da rommene i leiligheten er møblert og det derfor svært vanskelig å gjennomføre korrekte og relevante målinger/stikkprøver.

Tilstandsrapport

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Bygningen har mursteinspipe.
Innsatspeis i stue og i spisestue.
Innsats peis på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører fra byggeår.
Noen nyere fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører fungerer fremdeles, men lukker ikke tett til karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring/rehabilitering av dører må påregnes hvis tetthetsfunksjon mot karm skal oppnås.
Når innerdører er eldre fungerer lukkemekanismen dårligere og lukker ikke helt tett til karm, da vil lyd/luft lekkasje oppstå.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten har elektrisk oppvarming.
Varmekabler på bad og kjøkken.
Ildsteder.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom fra ca 2007.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flislagte veggflater og malt innvendig himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membransystemer.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 10 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring av fallforhold.



Fall til sluk målt med laser.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran og sluk.
Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder utskifting av membran og sluk ved tegn til svekkelse eller lekkasje.
Konsekvensen av ukjent utførelse og alder er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



PVC sluk.

2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderom med vegghengt wc, servant med skuffer under, speilskap, dusj i hjørne med innad slående dører, samt opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende lekkasjevarsling kan føre til omfattende skader før lekkasjen oppdages.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.
Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er risiko for utilstrekkelig luftkvalitet, fuktproblemer og redusert bokomfort.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Fuktsøk fra tilstøtende rom

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilert nymalt kjøkkeninnredning fra ca 2007, heltre benkeplate, fliser over benk, kullfilter vifte, nedfelt kum, integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøl/frys.

Det er ikke montert komfyrvakt. Dette anbefales utført, men var ikke et krav da kjøkkenet ble montert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder/slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre kjøkkeninnredning med mye bruks-slitasje, skinner, hengsler og skrog er slarkete. Dette medfører at lukke mekanismer blir slitt og dører/skuffer ikke lukker tett.
Oppgradering/utskiftning av innredning bør på regnes.

2 ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Ingen alvorlig konsekvens ved bruk kullfiltervifte. Ved å montere en ventilator vil damp/os bli trukket ut av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast.
Det er samlestokk med stoppekran i kasse over kjøleskap.
Ikke tettemuffer under kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon- ventiler i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder for baderom plassert i kasse over kjøleskap på kjøkken på ca 76 liter fra 2007.
Varmtvannsbereder for kjøkken plassert i enden av kjøkkenbenk på ca 76 liter fra 2007.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å hindre skader ved eventuell lekkasje.

Det bør også etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for elektriske feil og brann.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1893 Anlegget har senere blitt oppgradert ifbm innvendig oppgraderinger/oppussing.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales alltid kontroll av det elektriske anlegget når eltilsynsrapport ikke foreligger fra de siste fem år.

I følge DIBK (direktoratet for byggkvalitet) er det ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

Tilstandsgrad er ikke satt da takstmann kun foretar en visuell kontroll av det synlige anlegget. Det ble ikke observert eller opplyst om feil/skader på det elektriske anlegget i leiligheten på befaringsdagen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke registrert åpenbare synlige alvorlige avvik som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.
Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko knyttet til forhøyede radonverdier.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

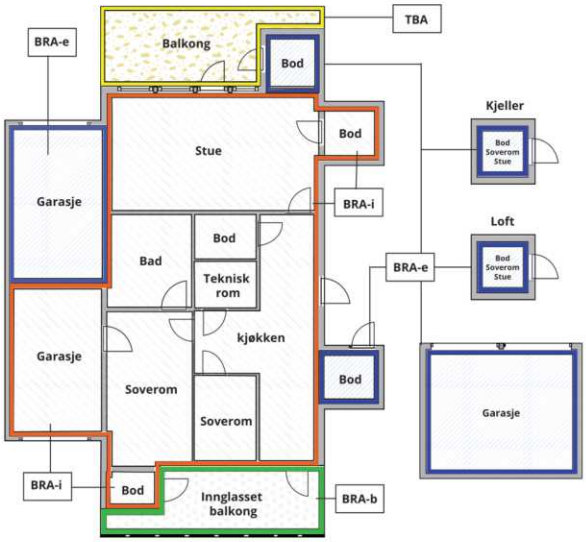
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etasje	106	2		108	4
Loft		4		4	
Kjeller		9		9	
SUM	**106**	**15**			**4**
SUM BRA	**121**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 etasje	Entré/gang, bad, stue, spisestue, soverom, soverom 2, garderobe, kjøkken med spiseplass	Bod i baktrapp	
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

- BRA-e omfatter kjellerbod på ca. 9 m² , loftsbod på ca 4 m² og bod i baktrapp (halv trapp opp) på 2 m².

Arealet i boder er ihht. takstmannens måling, fremvist av eier. Hjemmel/bruksrett for bodareal er ikke kontrollert.

- TBA/åpent areal omfatter balkong på ca. 4 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Innvendige ombygninger er foretatt.

Nyere håndverkstjenester

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

Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl
Heyerdahls vei 9C
0777 OSLO

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Thorvald C. Wahl	Takstingeniør
	Kristoffer Bendik Yksnøy ga opplysninger	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	425		4	799 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Vibes gate 24

Hjemmelshaver
Flaate Emilie Marie, Yksnøy Kristoffer Bendik

Eierandel
127 / 1297

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hyggelig beliggende leilighet i veletablert boligområde på Majorstuen.
Leiligheten har en bra beliggenhet med gode solforhold.
Kort avstand til offentlig kommunikasjon.
Det finnes forretninger, post, skole og barnehage i området.

Garasjeplass i kjeller for 1 bil i med el bil lader i gården.

Boliggård fra 1893 -normalt vedlikeholdt med normal bruksslitasje, bygningens alder tatt i betraktning.
Generelt normalt vedlikehold må påregnes.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

Hyggelig leilighet med praktisk innvendig romløsning.
Leiligheten ligger i andre etasje med lys fra to sider.

Ved omsetning av boliger har både kjøper og selger selvstendig undersøkelses- og opplysningsplikt, jfr.
Avhendingsloven av 1993. Tilstandsrapport fritar ikke partene for disse pliktene. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre
bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig.
I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som P-rom eller som S-rom. Uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve leiligheten. Forøvrig henvises til rapportens enkelte punkter. (Tilstandsgrader på konstruksjoner til boligselskapets felles bygningsmasse er ikke satt.) Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normal slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid. Det anbefales å lese årsberetning vedrørende utførte og fremtidige vedlikeholdsplaner for selskapet.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig- privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig- privat stikkledning.

Regulering

Ja, regulert området- det henvises til de gjeldene reguleringsbestemmelser og reguleringsplaner for området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er forevist takstmann-ingen alvorlige avvik i forhold til egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger hentet fra Eiendomsverdi.Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Megler		Opplysninger fra forr.fører sendt pr epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger sendt pr epost fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	
2	29.04.2026	
3	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/WG5673

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260198
Addresse	Vibes gate 24		
Postnr.	0356	Sted	OSLO
Selgers navn	Kristoffer Bendik Yksnøy		
Selgers navn	Emilie Marie Flaate		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

SP0003133875

Våtrom

Initialer selger:
K B
E M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

En liten lekkaskje under kjøkkenvasken sep 2024 pga. rør som løsnet. Takstmann fra IF sjekket skade og fant ingen fuktighet.Sep 2025 ble rørene under kjøkkenvasken byttet fordi de var begynt å bli tette.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kontrakt gjennom Mitt Anbud.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I 2022 ble det skiftet vinduer for alle leiligheter i sameiet mot bakgården da disse var 35-40 år gamle (ikke balkongdører, som er fra 2014).

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sameiet har FDV dokumentasjon.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Enkelte rom i kjelleren har tidligere hatt indikasjoner på fukt, men sameiet satte inn vifter som sørger for bedre sirkulasjon av luft.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Garasje ble bygget ut i bakgården på 70-tallet en gang. Usikker på når balkonger ble bygget, men antar 2014.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Årlig service på garasjeport samt uttrykning ved feil.Garasjen ble også pusset opp i 2020.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Garda Sikring har service på porten.Sameiet har dokumentasjon på arbeidet i garasjen.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Godkjent som bolig.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sameiet har nylig besluttet å selge felles garasjeplasser (potensielt 5 stykker). Dette vil blant annet brukes til å nedbetale lån og redusere felleskostnader. Det er vedtatt ny garasjeport, men dette også dekeks av salg av garasjeplass.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 28.04.2026

Signert av *Kristoffer Bendik Yksnøy*

Signert av *Emilie Marie Flaate*

Initialer selger:
K B
E M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Vibes gate 24, 0356 OSLO**	
Dato for energimerking **21.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-284853**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80519656**
Gårdsnummer **214**	Bruksnummer **425**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1893**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **105,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **105,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **231,66 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **231,66 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **24 324 kWh**



Vibes gate 24, 0356 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Vibes gate 24, 0356 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

ALLE TALL

Park Eiendomsmegling AS
Sorgenfrigata 11
0367 OSLO

Dato: 27.04.2026

Deres ref.: 6260198

Megleropplysninger knyttet til salg av seksjon 04 i Sameiet Vibes Gate 24

Eiendommen:
Gnr. 214, Bnr. 425, Snr. 4 i Vibes Gate 24, 0356 OSLO

Sameiet:
Sameiet Vibes Gate 24, org.nr. 996102025
Styreleder: Kristoffer Bendik Yksnøy
vibesgt24@styremail.no

Seksjonseier:
Vi har registrert følgende eier(e):
Yksnøy, Kristoffer Bendik
Flaate, Emilie
Kontroller at dette samsvarer med Deres opplysninger/grunnboken.

Fellesutgifter:
Totale felleskostnader pr. mnd: Kr. 4 752,00

Felleskostnader	4 752,00

Restanser per d.d. kr. 0,00

Se selskapets regnskap for ytterligere opplysninger. Ta kontakt ved oppgjør for opplysninger om restanser og eventuelle andre uoppgjorte krav som påhviler boligen.

Fellesgjeld:

Bank:	
Lånenr.:	1213.95.31270
Lånebeskrivelse:	Dnb
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,40%
Andel av saldo:	kr. 131 846,-.

Ligningsmessig fordeling:
Leilighetens forholdsmessige del av selskapets ligningsposter per 31.12.2024 er:

Andel fellesgjeld:	132 723
Andel fellesformue:	10 087

Bygningsforsikring:
Selskapet er forsikret i If Skadeforsikring NUF, polisenummer. SP3133875.6.1. Eier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

Alle Tall AS | PB. 6339 Etterstad, 0604 Oslo | Telefon: 46 46 46 46 | E-post: kontakt@alletall.no | Nett: www.alletall.no | Org.nr.: 997 201 213 MVA

BOLIGFORVALTERNE | ALLE TALL | RENE ROM | STYREBISTAND | DRIFTSHJELP

Styregodkjenning:

Nei

IN avtale:

Nei

Vedtekter og husordensregler:
Ligger vedlagt.

Husdyrhold:
Se vedtekter og husordensregler.

Eierskiftegebyr:
Kr. 6 725,- ink. mva. per seksjon. Faktureres ved mottak av eierskiftemelding. Melding om eierskifte sendes til eierskifte@alletall.no.

Opplysningsgebyr:
Kr. 5 915,- ink. mva. per seksjon. Faktura ligger vedlagt.

Med vennlig hilsen
Alle Tall AS

Alle Tall AS | PB. 6339 Etterstad, 0604 Oslo | Telefon: 46 46 46 46 | E-post: kontakt@alletall.no | Nett: www.alletall.no | Org.nr.: 997 201 213 MVA

BOLIGFORVALTERNE | ALLE TALL | RENE ROM | STYREBISTAND | DRIFTSHJELP

Innkalling til årsmøte

Sameiet Vibes gate 24

Tid: 13.04.2026 kl. 19:30

Sted: Digitalt

Vedlegg	Innhold
Vedlegg 1	Regnskap 2025 og budsjett 2025

Innkalte: Eiere i sameiet Vibes gate 24

Distribusjon: Alle innkalte på e-post

Sak nr.	Saksspesifikasjoner	Ansvar
0.1.	**GENERELT**	
0.1.1.	**Gjennomføring av møte** Fullmakt kan benyttes. Dersom ønskelig kan fullmakt og instruksjon på stemmegiving gis til styreleder Kristoffer Yksnøy på vibesgate24@gmail.com.	
1	**SAKER TIL BEHANDLING**	
1.1.	Konstituering	
	A. Opptak og navnefortegnelse Forslag til vedtak: Det foreslås å anse deltakerlisten som bevis for at vedkommende eier er til stede. Det foreslås å anse innleverte fullmakter for godkjent.	
	B. Godkjenning av innkalling Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes	
	C. Valg av møteleder Forslag til vedtak: Kristoffer Yksnøy foreslås valgt til møteleder	
	D. Valg av referent Forslag til vedtak: Adeleine Bjelland foreslås valgt til referent	
	E. Valg av underskrivere av protokoll En eier på velges sammen med møteleder.	
1.2.	**Godkjenning av årsregnskap** Regnskapet gjennomgås.	

Forslag til vedtak: Regnskapet foreslås godkjent.

1.3. Fastsetting av styrehonorar

Styrehonoraret for styrearbeid utført i 2025 skal fastsettes.

Forslag til vedtak: Styret honoreres med 40 000,-

1.4. Styret

Styret har i 2025 bestått av:

Styreleder: Kristoffer Yksnøy	Valgt 2024
Styremedlem: Adeleine Bjelland	Valgt 2024
Styremedlem: Kitab Paul Shah	Valgt 2025

Styret velges for to år av gangen, og to verv er derfor på valg.

1.5. Budsjett 2026

Vedlagt budsjett gjennomgås.

Forslag til vedtak: Budsjettet foreslås godkjent.



Årsregnskap for 2025

Sameiet Vibes Gate 24

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cd74afa1-1fcd-46db-a2cd-54bc9cbf63ab

visma sign
www.vismasign.com

Resultatregnskap for 2025

Sameiet Vibes Gate 24

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Felleskostnader		519 030	484 520	519 033	523 976
Parkering		84 838	76 388	84 767	62 118
Parkeringsleie eksternt		123 240	114 058	123 321	70 040
Andre inntekter		0	0	0	2 250 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**727 108**	**674 966**	**727 121**	**2 906 134**
DRIFTSKOSTNADER:					
Godtgjørelse til styre	3	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Arbeidsgiveravgift	3	-5 640	-5 640	-5 640	-5 640
Strøm/lys/varme fellesarealer		-18 520	-19 096	-21 000	-21 000
Tv - internett		-34 496	-32 813	-33 666	-37 000
Kommunale avgifter		-232 444	-214 157	-244 476	-247 000
Løpende vedlikehold, rep	4	-27 818	-25 928	-30 000	-30 000
Renhold		-31 889	-36 136	-36 975	-36 975
Ekstraord. vedlikehold/rep		0	0	0	-110 000
Honorar forretningsfører		-31 766	-39 150	-40 095	-30 000
Tilleggshonorar forr.førsel	5	-11 288	-3 969	-5 000	-10 000
Annen fremmed tjeneste	6	-9 625	0	0	-93 500
Forsikringspremie	7	-111 533	-101 441	-108 500	-119 000
Bank- og systemkostnad		-12 972	-14 155	-14 000	-14 000
Andre driftskostnader		-35	0	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-568 027**	**-532 486**	**-579 352**	**-794 115**
DRIFTSRESULTAT FØR FINANSPOSTER		**159 081**	**142 481**	**147 769**	**2 112 019**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER:					
Annen renteinntekt		0	122	0	0
Renteinntekter		85	81	100	100
Rentekostnader - DNB 31270	8	-97 596	-102 276	-98 342	-35 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-97 511**	**-102 072**	**-98 242**	**-34 900**
ÅRSRESULTAT		**61 571**	**40 408**	**49 527**	**2 077 119**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		**61 571**	**40 408**	**0**	**0**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cd74afa1-1fcd-46db-a2cd-54bc9cbf63ab
visma sign
www.vismasign.com

Balanse 31.12.2025

Sameiet Vibes Gate 24

	Note	2025	2024
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER:			
Bygninger		2 254 230	2 254 230
SUM ANLEGGSMIDLER		**2 254 230**	**2 254 230**
OMLØPSMIDLER:			
Kundefordringer		0	-14 577
Andre kunde fordringer		0	7 506
Periodisering	9	40 121	36 843
Bank Drift - 6985 DNB		67 648	56 700
SUM OMLØPSMIDLER		**107 768**	**86 472**
SUM EIENDELER		**2 361 998**	**2 340 702**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cd74afa1-1fcd-46db-a2cd-54bc9cbf63ab
visma sign
www.vismasign.com

Balanse 31.12.2025

Sameiet Vibes Gate 24

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital		1 121 012	1 059 441
SUM EGENKAPITAL		**1 121 012**	**1 059 441**
LANGSIKTIG GJELD:			
Lån DNB 31270	8	1 219 587	1 265 962
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 219 587**	**1 265 962**
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		13 272	11 399
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 228	0
Depositum fra leietakere		3 900	3 900
SUM KORTSIKITG GJELD		**21 400**	**15 299**
SUM GJELD		**1 240 987**	**1 281 261**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 361 998**	**2 340 702**

OSLO, 13.04.2026
Årsregnskap 2025 Sameiet Vibes Gate 24

Kristoffer Bendik Yksnøy Styrets leder	Kitab Paul Shah Styremedlem	Adeleine Bjelland Styremedlem

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cd74afa1-1fcd-46db-a2cd-54bc9cbf63ab
visma sign
www.vismasign.com

1 Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

Forvaltning av fellesarealer og drift av seksjonssameie i henhold til eierseksjonsloven.
Sameiet har adresse i Oslo, Norge

2 Regnskapsprinsipper

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

Inntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi nå verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

3 Personalkostnader

Styrehonorar fastsettes i hht styrevedtak	kr	40 000
Arbeidsgiveravgift	kr	5 640
Sum	**kr**	**45 640**

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

4 Vedlikehold og reparasjon

Drift, vedlikehold garasjeanlegget og ladestasjone	kr	8 780
Lights for parking garage	kr	5 201
Material, line marking, storage renovations	kr	4 244
Isekk og henting	kr	2 239
Forced Ventilation for Basement	kr	3 070
Spikerklammer, og div. materiell	kr	2 928
Sum	**kr**	**26 462**

5 Tilleggshonorar forr.førsel

Ekstra saker til årsmøte, ekstarord.møte, tilleggsarbeid med garasjesameie, økning felleskostnader og parkeringer, ekstra fakturering ol	kr	11 288
Sum	**kr**	**11 288**

6 Annen fremmed tjeneste

Sbf Skatteadvokater - skattemessig bistand	kr	9 625
Sum	**kr**	**9 625**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cd74afa1-1fcd-46db-a2cd-54bc9cbf63ab
visma sign
www.vismasign.com

7 Forsikring

If Skadeforsikring - eiendom	kr	92 467
Norsk Hussopp Forsikring Gjensidig - bygård	kr	19 066
Sum	**kr**	**111 533**

8 Langsiktig gjeld

Lån Dnb	kr	1 265 962
Betalt avdrag	-kr	46 375
Sum	**kr**	**1 219 587**

Totale fradragsberettigede renter/omk utgjør kr. 96 894,-
Lånet forfaller i sin helhet 2039. Saldo i 2030 utgjør kr. 918 834,-

9 Forskuddsbetalte kostnader

Norsk Hussopp Forsikring Gjensidig tom februar 2026	kr	3 178
Telia Norge AS tom desember 2026	kr	36 943
Sum	**kr**	**40 121**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cd74afa1-1fcd-46db-a2cd-54bc9cbf63ab
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 6 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 6 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 6 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 6 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 6 sider før denne side

Kristoffer Bendik Yksnøy
939ad21b-45ff-4806-8637-6cc2540b7ddc - 2026-03-17 22:04:28 UTC +02:00
BankID - e5326504-19a9-49eb-b44c-01ac4e8b3241 - NO

Adeleine Bjelland
3e8e4e0e-e262-4ea5-a46d-99af545d1808 - 2026-03-24 13:39:46 UTC +02:00
BankID - ce374e31-5db6-4671-b890-d44a54d3bf07 - NO

Kitab Paul Shah
cde3fcf9-cd0f-4343-8ad4-4fb9f035fdbc - 2026-04-05 17:45:59 UTC +03:00
BankID - 5da76f0f-da24-4600-bf98-ef1a59315174 - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Docusign Envelope ID: BFD03679-7C2B-80E5-804E-E0E601A6A780

Protokoll til Ordinært årsmøte

Sameiet Vibes gate 24

Tid: 13.04.2026 kl. 19:30

Sted: Digitalt

Til stede: Ole Mohr Nordviste (snr 1), Kristoffer Bendik Yksnøy (snr 4), Jonas Hestad Leborg (snr 5), Maren Basso og Erik Jakobsen (snr 6), Adeleine Bjelland (snr 8), Louise Jacament (snr 9), Helen Sterud og Alex Sterud (snr 10), Jacob Hofgaard (snr 12).

Sak nr.	Saksspesifikasjoner	Ansvar
1.	**SAKER TIL BEHANDLING**	
1.1.	**Konstituering**	

A. Opptak og navnefortegnelse
Forslag til vedtak: Det foreslås å anse deltakerlisten som bevis for at vedkommende eier er til stede. Det foreslås å anse innleverte fullmakter for godkjent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

Godkjenning av innkalling
Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

B. Valg av møteleder
Forslag til vedtak: Kristoffer Bendik Yksnøy foreslås valgt til møteleder

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

C. Valg av referent
Forslag til vedtak: Adeleine Bjelland foreslås valgt til referent

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

D. Valg av underskrivere av protokoll
En eier på velges sammen med møteleder.

Vedtak: Ole Mohr Nordviste ble valgt til å signere sammen med møteleder

1.2. Gjennomgang av årsberetning og godkjenning av regnskap

Docusign Envelope ID: BFD03679-7C2B-80E5-804E-E0E601A6A780

Årsberetning og regnskapet gjennomgås.

Forslag til vedtak: Regnskapet foreslås godkjent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

1.3. Fastsetting av styrehonorar

Styrehonoraret for styrearbeid utført i 2025 skal fastsettes.

Forslag til vedtak: Styret honoreres med 40 000,-

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

1.4. Styret

Styret har i 2025 bestått av:

Styreleder: Kristoffer Yksnøy	Valgt 2024
Styremedlem: Adeleine Bjelland	Valgt 2024
Styremedlem: Kitab Paul Shah	Valgt 2025

Styret velges for to år av gangen. Kristoffer Yksnøy og Adeleine Bjelland har sittet i to år, ingen av dem stiller til gjenvalg.

Etter dette sitter følgende i styre:

Styreleder: Helen Sterud	Valgt 2026
Styremedlem: Kitab Paul Shah	Valgt 2025
Styremedlem: Maren Basso	Valgt 2026

1.5. Budsjett 2025

Vedlagt budsjett gjennomgås.

Forslag til vedtak: Budsjettet foreslås godkjent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

Kristoffer Bendik Yksnøy

Signed by:
kristoffer Bendik Yksnøy
F94D1CCACC7B4DC...

Ole Mohr Nordviste

Signed by:
539B252CCE28418...

Sameiet Vibes gate 24

Styrets årsberetning 2025

– – –

Styrets sammensetning og arbeid
Styret har i 2025 bestått av følgende:

Frem til årsmøtet i 2025:

- Styreleder: Kristoffer Yksnøy
- Styremedlem: Adeleine Bjelland
- Styremedlem: Kitab Shah

Fra årsmøtet i 2025:

- Styreleder: Kristoffer Yksnøy
- Styremedlem: Adeleine Bjelland
- Styremedlem: Kitab Shah

Styremedlemmer velges som standard for to år av gangen. Kristoffer Yksnøy og Adeleine Bjelland ble valgt for to år ved årsmøtet i 2024. Kitab Shah ble valgt for to år på årsmøtet i 2025. Det må derfor gjennomføres valg av to styremedlemmer til styret ved årsmøtet i 2026.

Nye sameiere
Det er to seksjoner (seksjon 8 og 9) som er solgt siden forrige årsmøte. Etter det styret kjenner til er det to boligseksjoner som for tiden leies ut, i tillegg til næringsseksjonen.

Vedlikehold og prosjekter
Det har ikke vært noen større vedlikeholdsprosjekter i 2025, men styret har jobbet mye med å endre garasjeseksjonen slik at garasjeplasser kan selges for både sameiet og seksjonseiere. Dette inkluderer også en endring av eierbrøken for garasjen for å samsvare med verdien av bygget sammenlignet med leilighetene. I tillegg har styret jobbet med ny garasjeport og startet å se på å endre allokering av kjellerboder. Utover større prosjekter følger Styret også opp andre småting som krever vedlikehold eller som må fikses. I 2025 har for eksempel de fleste lysene i garasjen blitt byttet.

Dugnad
Det har vært gjennomført to dugnader i 2025 med blandet oppmøte. Våren 2025 var generell rydding og rengjøring, mens det høsten 2025 ble ryddet på loftet og i garasjeanlegget, i tillegg til at det ble ryddet og feiet løv på garasjetaket.

Sameiets økonomi
Sameiet har de siste årene gjort større investeringer hvor det har blitt tatt opp lån på sameiet og brukt oppsparte midler, i tillegg til innskutt kapital fra seksjonseiere. Sameiet har mindre oppspart kapital enn tidligere, men fortsatt en sunn økonomi og hadde per 31. desember 2025 ca. NOK 68 000 på bankkonto, som er noe høyere enn i 2024.

Driften av sameiet, inkludert finans, hadde et overskudd på NOK 61 571 i 2025 mot et budsjettert overskudd på NOK 49 527. Dette skyldes i hovedsak følgende:

- Totale inntekter på ca. 727 000 i tråd med budsjett
- Ca. NOK 12 000 lavere kostnader som drives av:
    - Ca. NOK 12 000 lavere kostnader til kommunale utgifter enn budsjettert
    - Noe lavere kostnader enn budsjetter til strøm, løpende vedlikehold, renhold og honorar til forretningsfører
    - Noe høyere kostnader enn budsjettert til annen fremmedtjeneste og forsikring

Sameiet hadde felles gjeld til DNB på ca. NOK 1 219 000 per 31. desember 2025. Avdrag og renter i 2025 var ca. NOK 144 000, hvor avdrag på ca. NOK 46 500 ikke er en del av regnskapet siden det ikke er en kostnad, men må selvsagt betales av Sameiet. Derfor må Sameiet gå med et overskudd på ca. samme sum etter finans for å ikke redusere likviditeten.

For året 2026 er det litt krevende å budsjettere fordi salg av garasjeplasser har en stor påvirkning, men er vanskelig å forutse. Det budsjetteres med salg av 3 plasser med en snittpris på NOK 750 000. Når dette skjer har stor påvirkning på nedbetaling av gjeld og renter, samt parkeringsleie etc. Styret vil løpende holde sameiet oppdatert.

Styret budsjetter styret med et overskudd fra driften og finans på ca. NOK 2 077 000.

Styret er opptatt av å styre økonomien i sameiet på en fornuftig måte og styret besitter god økonomikompetanse som sikrer dette. Styret følger opp kostnadene i budsjettet og jobber for å holde disse nede så godt det er mulig.

Basert på at sameiet skal nedbetale gjeld og redusere likviditetsbehov til avdrag og renter, så forventer styret at det ikke er behov for å øke felleskostnader i 2026. Det vil heller være sannsynlig å kunne redusere felleskostnader noe, men dette vil styret se på når flere garasjeplasser er solgt.

Forretningsfører
Sameiets forretningsfører i er Alle Tall AS.

Styret i Vibes gate 24
Kristoffer Yksnøy (styrets leder)
Kitab Shah
Adeleine Bjelland

13. april 2026

VEDTEKTER FOR SAMEIET VIBES GATE 24

Oslo 26. april 2000, endret ved årsmøte 20.10.2025

§ 1 Navn og formål

Sameiets navn er Sameiet Vibes gate 24. Sameiet består av 13 seksjoner. Sameiets formål er drift av eiendommen Vibes gate 24.

Sameiets grunnboksbetegnelse er gnr. 214, bnr. 425, seksjon nr. 1-10 og 12-14 i Oslo. Seksjon nr. 11 eksisterer ikke da denne ble delt mellom seksjon 7 og 10 i 1999. Seksjon nr. 14 er en garasje som tidligere var felles eid, men som fra 20.10.2025 er organisert som et tingsrettslig sameie med ideelle andeler.

§ 2 Styret og styrets oppgaver

Sameiets styre består av tre medlemmer. Styrets medlemmer og leder velges på årsmøtet. Medlemmer velges for to år av gangen med mindre årsmøtet beslutter en kortere periode. Over styrets forhandlinger føres protokoll. Styret er beslutningsdyktig når det er to styremedlemmer til stede.

Sameiets styre forestår driften av eiendommen. Herunder er styret berettiget til på sameiets vegne å inngå avtale om forretningsførsel, vaktmestertjeneste og lignende, om vedlikehold av fellesgrunn samt vedlikehold og fornyelse av fellesanlegg.

Det må tas hensyn til hvordan renter og nedbetaling påvirker økonomien over tid hvis det skal lånes penger til vedlikehold eller investeringer.

Sameiet forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

§ 3 Felleskostnader og fellesinntekter

Sameiets felleskostnader utgjør bl.a. følgende:

- renter og avdrag på felles lån,
- forsikring,
- gårdslys,
- kommunale avgifter (vann, renovasjon, feiing, kloakk),
- ev. avsetninger til fond for større vedlikeholdsarbeider,
- gårdens administrasjon; styret, forretningsfører, vask og vaktmestertjeneste,
- renter og avdrag på lån opptatt av sameiet.

Sameiets felleskostnader fordeles først mellom garasjesameiet (seksjon 14) og resten av eiendommen i henhold til fordelingsnøkler i samvirkeavtale som i størst mulig grad skal reflektere hvor kostnadene oppstår. Garasjesameiet har ikke rett til andel av inntekter som oppstår i boligsameiet. Dette gjelder særskilt ved salg/utleie/overdragelse av garasjeandeler som boligsameiet eier. Felleskostnader eks

garasjesameiets andel, samt fellesinntekter, fordeles deretter mellom eiere av seksjon 1 – 10, 12 og 13 etter størrelsen på den enkeltes sameierbrøk.

§ 4 Eiernes rettigheter og plikter overfor sameiet

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes, bortleies helt eller delvis.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å vedlikeholde sin bruksenhet i tråd med bestemmelsene i eierseksjonsloven § 32, slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Sameierne plikter å underrette styret/forretningsfører ved overdragelse og utleie (helt eller delvis) av de respektive seksjoner.

Sameierne har ikke forkjøps-, innløsnings- eller oppløsningsrett. Sameierne hefter proratarisk for sameiets forpliktelser. Skulle en sameier ikke oppfylle sine forpliktelser, og sameiets krav på vedkommende blir udekket, blir tapet å dele på de øvrige sameierne i samme forhold som størrelsen på sameierbrøken.

Seksjonseierne og beboerne plikter å overholde de husordensregler som fastsettes av styret. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å informere om og sørge for at leietakere følger husordensregler for sameiet og ordensregler for garasjesameiet.

Seksjonseierne kan ikke seksjonere de enkelte seksjoner i flere seksjoner.

§ 5 Årsmøtet

Årsmøtet er sameiets høyeste organ. Medlemmene av årsmøtet er samtlige sameiere. Ordinært årsmøte innkalles av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel og avholdes hvert år innen utgangen av april. Møtet kan avholdes digitalt.

Innkallingen skal angi tid og sted for årsmøtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport og revidert årsregnskap for forrige kalenderår.

Det ordinære årsmøtet skal:
- godkjenne innkalling og eventuelle fullmakter,
- behandle styrets årsberetning,
- behandle og godkjenne årsregnskapet,
- behandle andre saker som nevnt i innkallingen,
- foreta valg av styret,
- behandle styrets forslag til budsjett inneværende år.

Saker som en sameier ønsker skal behandles på ordinært årsmøte, skal sendes styret skriftlig, senest 21 dager før møtet.

På årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren kan møte selv eller med en fullmektig med skriftlig fullmakt. Garasjesameiet (seksjon 14) har én stemme. Garasjesameiet representeres ved styreleder eller den han/hun utpeker. Beslutninger fattes med vanlig flertall med unntak for særlige flertallskrav etter eierseksjonsloven.

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret beslutter det eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel enn for ordinært årsmøte, men med minst tre dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 6 Mislighold og legalpant

Som sikkerhet for den enkelte seksjonseiers økonomiske forpliktelser overfor sameiet, og de andre seksjonseierne skal sameiet ha panterett i hver seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere kan styret gi en skriftlig advarsel. Hvis sameieren tross advarselen misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å flytte og selge seksjonen med en frist på minst seks måneder. Krav om skriftlig advarsel gjelder ikke krav om fravikelse etter eierseksjonsloven
§ 39.

§ 7 Garasjeanlegget

Garasjeanlegget til Vibes gate 24 består av 19 garasjeplasser og utgjør en egen seksjon i sameiet, seksjon nr. 14. .Denne garasjeseksjonen er organisert som et tingsrettslig sameie som består av 19 ideelle andeler. Til hver andel hører eksklusiv disposisjonsrett til én garasjeplass som vist i vedlegg til garasjesameiets vedtekter.

Garasjesameiet har egne vedtekter og separat økonomi, men skal bære sin andel av felleskostnader som angitt i §3.

Garasjeanlegget har infrastruktur for installasjon av elbillader på hver plass. Installasjon og bruk av ladepunktet skal skje i tråd med lov, forskrift og eventuelle anførsler fra styret. Hver andelseier dekker kostnad for installasjon og eventuelt vedlikehold av elbillader på sin parkeringsplass, og dekker strømforbruk gjennom felles ordning for

drift og fakturering.

Sameiet Vibes gate 24 har i utgangspunktet 6 andeler i garasjesameiet. Styret i sameiet Vibes gate 24 forestår evt. utleie eller salg av plassene. Disse 6 andelene i Garasjesameiet eies indirekte av eierseksjonene 1-10 12, og 13 i fellesskap. Inntektene fra utleie og eventuelt salg av felleseide plasser skal således utelukkende komme eierne av seksjonene 1-10, 12 og 13 i fellesskap til gode. Salg av boligsameiets plasser kan kun gjennomføres etter særskilt fullmakt fra årsmøtet i Sameiet Vibes gate 24.

Én av boligsameiets plasser kan disponeres til oppstilling av felles søppelkasser for eierseksjonene 1-10, 12 og 13.

§ 8 Fellesarealer

Fellesarealene må kun brukes slik at ingen andre unødig eller urimelig hindres i å bruke dem.

Hver seksjon har rett til bruk av kjellerbod. De øvrige kjellerarealene kan ikke disponeres eksklusivt av en sameier uten avtale med styret.

Vedtekter for Garasjesameiet Vibes gate 24 Vedtatt dato: 20.10.2025

§1 Navn, organisasjonsform og formål

Sameiets navn er Garasjesameiet Vibes gate 24 («Garasjesameiet»).

Garasjesameiet er et tingsrettslig sameie organisert etter reglene i lov om sameie av 18. juni 1965 nr. 6 (sameieloven), med de særregler som fremgår av disse vedtektene. Sameiet er seksjon nr. 14 i Sameiet Vibes gate 24, g.nr. 214, b.nr. 425 i Oslo.

Garasjesameiets formål er å forvalte den eksklusive bruksretten til de 19 parkeringsplassene i eiendommen Vibes gate 24 i Oslo, herunder drifte og vedlikeholde garasjeanlegget til nytte for sameierne i henhold til deres respektive ideelle eierandeler.

§2 Garasjesameiets eiere og andeler

Garasjesameiet består av totalt 19 ideelle eierandeler. Til hver andel hører eksklusiv disposisjonsrett til én garasjeplass i kjelleren i Vibes gate 24.

Sameiet Vibes gate 24 eier p.t. 6 andeler i garasjesameiet og disponerer således p.t 6 av de 19 parkeringsplassene. Hver av de 12 seksjonene (leilighetene) i Vibes gate 24 eier p.t. én andel i garasjesameiet og disponerer således p.t. én garasjeplass hver, med unntak av seksjon 10 som eier to andeler og således disponerer to plasser.

En detaljert oversikt over eierfordelingen og disposisjonsrettene føres som vedlegg til vedtektene og oppdateres av styret ved endringer.

§3 Bruksrett

Hver sameier i garasjesameiet har eksklusiv rett til bruk av den eller de garasjeplasser som vedkommende disponerer i henhold til §2.

Garasjeplassene skal kun benyttes til parkering av bil, motorsykkel eller sykkel. Det er ikke tillatt å bruke plassene til langvarig lagring av inventar, materialer eller annet utstyr. Oppbevaring av brannfarlige, eksplosive eller miljøfarlige stoffer er strengt forbudt. Sameierne plikter å holde egen plass ryddig, samt sørge for at bruken ikke er til sjenanse eller ulempe for øvrige sameiere, eller hindrer fremkommelighet i garasjen. Dette innebærer at parkering ikke må skje utenfor

parkeringsplassen. For øvrig gjelder ordensreglene for garasjen som vedtas av styret.

Sameiet Vibes gate 24 kan bruke én av sine plasser til oppstilling av søppelkasser for eierseksjonene i bygget. Alle eierseksjonene har rett til adkomst til garasjen. Sameier har rett til å leie ut sin plass. Utleie skal meldes skriftlig til styret, med opplysninger om leietakers navn og kontaktinformasjon (telefon og e-post). Sameier er ansvarlig for at leietaker følger garasjesameiets vedtekter og ordensregler. Ved utleie av garasjeplass skal leietaker signere kontrakt som bekrefter at vedkommende forplikter seg til å følge garasjesameiets til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler.

Styret eller årsmøtet kan fastsette nærmere ordensregler for bruk av garasjeanlegget.

§4 Felleskostnader og økonomi

Garasjesameiet skal dekke felleskostnader knyttet til drift, vedlikehold og forvaltning av garasjeanlegget. Med felleskostnader menes blant annet utgifter til strøm, forsikring, renhold, vedlikehold og administrasjon.

Felleskostnadene fordeles etter antall andeler, jf. §2. Sameierne betaler kostnader forholdsmessig etter antall plasser de disponerer.

Garasjesameiet svarer ikke for kostnader som gjelder boligdelen og har ikke rett til andel av inntekter som oppstår i boligsameiet. Dette gjelder særskilt ved salg/utleie/overdragelse av garasjeandeler som boligsameiet eier. Salgssum ved overdragelse av en enkelt garasjeandel tilfaller alltid selger av andelen. Garasjesameiet kan kun kreve et rimelig registrerings-/ administrasjonsgebyr ved eierskifte.

Årsmøtet fastsetter årlig et budsjett og størrelsen på felleskostnadene. Innbetaling skjer forskuddsvis hver måned til garasjesameiets konto, etter nærmere beslutning av styret.

Større investeringer eller ekstraordinære utgifter som overstiger 1/5 av årsbudsjettet, krever vedtak på årsmøte med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Ved manglende innbetaling kan sameiet kreve renter i henhold til lov om forsinkelsesrenter, samt inndrive beløpet gjennom rettslig inkasso.

Garasjeanlegget har infrastruktur for installasjon av elbillader på hver plass. Installasjon og bruk av ladepunktet skal skje i tråd med lov, forskrift og eventuelle anførsler fra styret. Hver andelseier dekker kostnad for installasjon og eventuelt

vedlikehold av elbillader på sin parkeringsplass, og dekker strømforbruk gjennom felles ordning for drift og fakturering.

§5 Vedlikehold og reparasjoner

Garasjesameiet har ansvar for drift, vedlikehold og utskiftning av felles bygningsdeler og tekniske installasjoner i garasjeanlegget. Dette omfatter blant annet:

- bygningskonstruksjoner, tak og vegger,
- porter, fastmontert portautomatikk og belysning,
- elektriske anlegg frem til uttakspunkt,
- brannsikringsutstyr og skilting.

Ved behov for reparasjoner som gjelder fellesanlegg skal dette meldes til styret, som beslutter videre tiltak.

Endringer, ombygging eller installasjon av tekniske innretninger på egen plass, herunder ladepunkt for elbil, krever forhåndsgodkjenning fra styret.

Skade som andelseier påfører fellesanlegg erstattes av andelseier.

§6 Styre

Garasjesameiet Vibes gate 24 skal ha felles styre med Sameiet Vibes gate 24. Dersom ordningen med felles styre ikke lenger anses hensiktsmessig, kan årsmøtet med minst to tredjedels flertall (2/3) av stemmene vedta at garasjesameiet skal velge eget styre. Dersom garasjesameiet velger sitt eget styre skal dette bestå av tre medlemmer, hvor minst et av medlemmene skal komme fra boligsameiet. Styret velges av årsmøtet for to år av gangen med mindre årsmøtet beslutter en kortere periode. Styrets leder velges særskilt.

Styret ivaretar den daglige forvaltningen av garasjesameiet, herunder innkreving av felleskostnader, betaling av regninger, oppfølging av vedlikehold og reparasjoner, samt representasjon utad. Styret kan engasjere ekstern forretningsfører eller regnskapsfører dersom det anses hensiktsmessig, og kostnaden fordeles i så fall som del av felleskostnadene.

Sameiet forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

§7 Årsmøte

Årsmøtet er sameiets høyeste organ. Medlemmene av årsmøtet er samtlige sameiere. Ordinært årsmøte skal holdes én gang i året innen utgangen av juni. Styret innkaller til møtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt inneholde saksliste og nødvendige

saksdokumenter. Med innkallingen skal også følge revidert regnskap for forrige kalenderår. Årsmøtet kan avholdes digitalt.

Det ordinære årsmøtet skal:

- godkjenne innkalling og eventuelle fullmakter,
- behandle styrets årsberetning,
- behandle og godkjenne årsregnskapet,
- behandle andre saker som nevnt i innkallingen,
- foreta valg av styret,
- behandle styrets forslag til budsjett inneværende år.

Saker som en sameier ønsker skal behandles på ordinært årsmøte, skal sendes styret skriftlig, senest 21 dager før møtet.

Hver eierandel har én stemme. Sameiere med flere eierandeler har stemmerett tilsvarende antall andeler.

Vedtak fattes med simpelt flertall av de avgitte stemmer, med mindre annet følger av disse vedtektene. For vedtak om større investeringer eller ekstraordinære kostnader gjelder kravet om 2/3 flertall i henhold til §4.

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret beslutter det eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel enn for ordinært årsmøte, men med minst tre dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Ekstraordinært årsmøte kan avholdes digitalt.

Garasjesameiet Vibes gate 24 er representert i Sameiet Vibes gate 24 med én stemme på sistnevntes årsmøte.

§8 Forsikring

Garasjesameiet skal sørge for at garasjeanlegget til enhver tid er forsikret med en felles bygningsforsikring med Sameiet Vibes gate 24 som dekker skade på bygg og fellesanlegg. Garasjesameiet eier ikke gulv, vegger og tak mv, kun de eksklusive parkeringsrettene. Garasjesameiets rimelige andel av premien for den felles forsikringen dekkes som del av felleskostnadene.

Den enkelte sameier er selv ansvarlig for å tegne egen forsikring for kjøretøy og løsøre som oppbevares i garasjeanlegget. Verken garasjesameiet eller Sameiet Vibes gate 24 er ansvarlig for tap eller skade på private eiendeler.

§9 Overdragelse av andel

Eierandelene i garasjesameiet er i utgangspunktet fritt omsettelige, men styret kan med saklig grunn nekte overdragelse. Den lovbestemte forkjøpsretten mellom medeierne etter sameieloven § 11 fravikes for å gjøre praktiske endringer. I stedet gjelder følgende avtalefestede forkjøpsrett til andeler i Garasjesameiet:

1. **Forkjøpsrett gjelder for følgende i prioritert rekkefølge**
   a) Seksjonseiere i Sameiet Vibes gate 24. Seksjonseiere som eier færrest garasjeandeler fra før går foran.
   b) Øvrige andelseiere i Garasjesameiet. Andelseiere som eier færrest garasjeandeler fra før går foran.
   c) Dersom flere med samme prioritering melder forkjøp, tildeles andelen til part med høyest ansiennitet. Ansiennitet kan videreføres mellom foreldre/barn og søsken. Det foretas ikke forholdsmessig deling av andeler.

2. **Hvilke overdragelser omfattes – unntak**
   Forkjøpsrett gjelder ved frivillige overdragelser (salg, gave mv.) og ved tvangssalg i den utstrekning løsningsrettsloven åpner for det, forutsatt tinglysing, jf. nr. 7.

   Forkjøpsrett gjelder ikke:
   a) når garasjeandelen overdras sammen med bolig- eller næringsseksjon i Sameiet Vibes gate 24 til samme kjøper på samme tidspunkt,
   b) ved overdragelse til ektefelle/samboer (felles barn eller registrert samboerskap) eller livsarving,
   c) når overdragelsen skjer som ledd i uskifte, skifteoppgjør mellom ektefeller/samboere eller arv ved dødsfall.

3. **Varsel og frister**
   Selger skal uten ugrunnet opphold sende skriftlig varsel til styret med kopi av signert kjøpsavtale (pris og vilkår). Styret skal varsle de forkjøpsberettigede innen 5 dager, hvoretter frist for å melde forkjøpsrett er ytterligere 10 dager. Overtakelse kan likevel skje tidligere om samtlige forkjøpsberettigede skriftlig har frafalt forkjøpsretten. Selger kan alternativt gi forhåndstilbud til forkjøpsberettigede med 14 dagers akseptfrist. Dersom alle forkjøpsberettigede sier nei eller fristen går ut, kan selger selge fritt på samme eller strengere vilkår (høyere pris) i inntil ett år.

4. **Utøvelse og oppgjør**
   Forkjøpsrett utøves ved skriftlig erklæring til styret innen fristen. Den forkjøpsberettigede skal tre inn på samme vilkår som avtalt med kjøper. Oppgjør, overtakelse og øvrige vilkår følger den opprinnelige avtalen.

5. **Tinglysing og varighet**
   Denne forkjøpsrettsordningen skal tinglyses på seksjon 14 (garasjeseksjonen) for å få rettsvern mot nye erververe og panthavere. Forkjøpsretten gjelder i 25 år fra tinglysing, med adgang til forlengelse før utløp i samsvar med løysingsrettslova.

6. **Sanksjon ved manglende varsel**
   Manglende eller mangelfull varsling medfører ikke bortfall av forkjøpsretten; retten kan gjøres gjeldende innen lovens frister, og selger/kjøper bærer risikoen for kostnader/konsekvenser av dette.

7. **Administrasjon**
   Styret håndterer varsel, frister, loddtrekning og gjennomføring av forkjøpsrett. Kostnader ved forkjøpsprosessen bæres av kjøper dersom ikke annet fremgår av den opprinnelige avtalen.

Ved salg av eierandel i garasjesameiet skal kjøper signere en kontrakt som bekrefter at vedkommende forplikter seg til å følge garasjesameiets til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler.

§10 Endring av vedtekter

Endringer i disse vedtektene kan kun besluttes av årsmøtet. For at et vedtak om endring skal være gyldig kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Forslag til vedtektsendring skal fremgå av innkallingen til årsmøtet.

§11 Mislighold

Til sikkerhet for Garasjesameiets krav på forfalte felleskostnader, renter og inndrivelsesomkostninger hefter hver andel med panterett inntil 3 ganger årlige felleskostnader pr. andel. Panteretten skal tinglyses.

Ved vesentlig betalingsmislighold kan styret – etter skriftlig varsel og frist – gi salgsoppfordring. Dersom oppfordringen ikke etterkommes kan styret begjære tvangssalg av den misligholdte andelen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11, på grunnlag av registrert avtalepant, jf. § 11-2 bokstav a, eventuelt registrert utlegg.

§12 Tvisteløsning

Uenigheter mellom sameierne om forståelsen eller gjennomføringen av disse vedtektene skal i første omgang søkes løst gjennom dialog på årsmøte. Dersom tvisten ikke kan løses internt, skal saken bringes inn for forliksrådet i Oslo, og eventuelt avgjøres av de ordinære domstoler med Oslo som verneting.

§13 Annet

For øvrig gjelder lov om sameie av 18. juni 1965 nr. 6 slik den til enhver tid lyder. Sameierne kan likevel ikke kreve sameiet oppløst.

Disse vedtektene er vedtatt på årsmøte 20. oktober 2025 og trer i kraft umiddelbart.

Vedlegg 1: Oversikt over garasjeplasser og andeler

Oppdatert pr. 15.11.2025

Eier/seksjon	Antall plasser	Plassnr.	Merknad
Sameiet Vibes gate 24	6	1, 10, 13, 16, 18 og 19	Plass 16 er forbeholdt søppel
Seksjon 1	1	5	
Seksjon 2	1	4	
Seksjon 3	1	3	
Seksjon 4	1	14	
Seksjon 5	1	6	
Seksjon 6	1	2	
Seksjon 7	1	8	
Seksjon 8	1	11	
Seksjon 9	1	7	
Seksjon 10	2	9 og 12	
Seksjon 12	1	15	
Seksjon 13	1	17	

(Seksjon 11 eksisterer ikke)

HUSORDENSREGLER
FOR
VIBES GATE 24

1. Beboere og brukere må vise hensynsfullhet og aktsomhet overfor naboer. Leiligheter og næringsseksjoner må bare benyttes slik at bruken ikke er til plage eller ulempe for andre beboere/brukere.

2. I tiden mellom 22:00 og 07:30 skal det være stille i eiendommen. Bruk av radio, TV og musikkinstrumenter utenfor denne tid må avdempes så det ikke virker forstyrrende.

3. Lufting av tøy og lignende må ikke foretas fra vinduer eller balkonger.

4. Søppel må pakkes forsvarlig inn og kastes i søppelkassene i garasjen, ikke utenfor. Søppelet må ikke plasseres på gangen utenfor leiligheten eller næringsseksjonen.

5. Bruk av bart lys er ikke tillatt i kjeller, loft eller andre fellesarealer. Fakler og lignende må ikke settes ved inngangsdøren.

6. Det er ikke tillatt å spikre i veggene eller trappene uten styrets samtykke. Gulvmatte er det eneste som kan være utenfor hver seksjon.

7. Husdyr – utover èn hund eller èn katt per husstand – må søkes om hos styret.

8. Sykler og barnevogner skal plasseres midt mellom bilparkeringsplassene på kortveggen i garasjen, dog ikke slik at de er i veien eller til ulempe for bilparkering. De skal ikke plasseres i gangen, trappen eller foran inngangsdøren.

9. Alle dører og porter skal alltid holdes låst. Ringeklokkeskilt og postkasseskilt skal være ensartet. Annen standard eller utforming tillates ikke.

10. Trapper, ganger, kjeller, loft eller andre fellesarealer må ikke benyttes som lagerplass, eller som lekeplass for barn.

Styret 06.06.06

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Emilie Eckmann
VIBES GATE 24

Dato: 21.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531020
9143741

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 425

Vi viser til bestilling av 20260421 for VIBES GATE 24.

GNR. 214 BNR. 425

har ukjent opprettelsesdato i eiendomsregisteret i Oslo.

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

804 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten

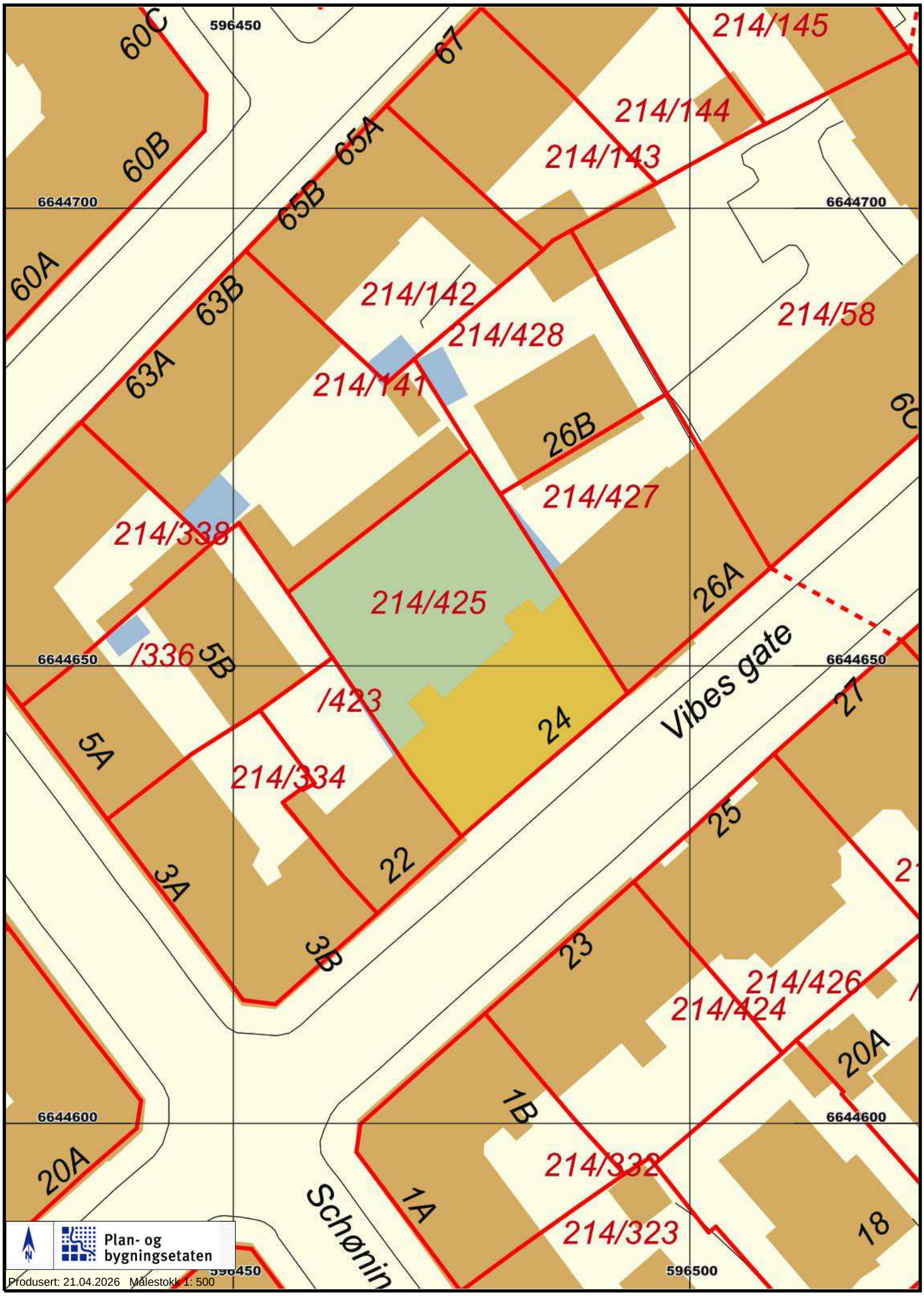
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


596450
596500
6644700
6644650
6644600
60C
60B
60A
67
65A
65B
63A
63B
214/145
214/144
214/143
214/142
214/428
214/141
214/58
214/427
214/338
214/425
214/336
214/423
214/334
214/426
214/424
214/332
214/323
26B
26A
6C
5B
5A
24
Vibes gate
27
25
22
3A
3B
23
20A
1B
1A
18
Schønin
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 21.04.2026 Målestokk 1: 500

V. D. J.-No. 992.
5 Bilag.

1 Stadsingenior-Protokol
1 Erklæring ang. Gadekjæren
1 Skrivelse

747/92 — 806/92.

1 Tegning

Expeditions-Dokument

angaaende Et Tømmerhus

paa Matr.-No. 24 Vika Gbr.

Indleveret 28 April 1892. Attesteret 25. 3. 93.

Sendes Hr. Gymnasiumsinspektør.
Christiania 28 April 1892.
Chr. Linsthal

OPMAALINGSVÆSENET KRISTIANIA 171/92

Tomtens Grænser er endnu ikke ordnede saaledes som Tegningen viser. De er for Tiden som angivet med blaa Linjer. Forøvrigt intet at bemærke.
d. u. s.
Theodor Gallis.

Oversendes den ærede Formandskommission. Gelænderne mellem Privat og Gjestekammers bør fornemtlig udføres af respektive 1 Stens og ½ Stens Mur med Luftmellemrum og ikke som Tegningen viser 2 Gj ½ Stens Mure. De Gjennembrydninger angivne Vægge maa fornemtlig ikke tillades uden Gelænderne men af 1 Stens Mur. Forøvrigt Intet at bemærke. Ansøgerne har i Paategning oplyst at Tomtens Grænser er som Situationsplanen angiver og vedlegger Kvittering fra Byskriveren for at Kartet er indleveret til Stadfæstning.
Christiania den 5 Mai 1892.
Chr. Linsthal

119/92

Tegningsinspektørens Bemærkninger har Lagts tilfølge, forøvrigt intet at bemærke.
Christiania d. 6½ Mai 1892
C. H. Grosch
Arc.

Anmeldelse Tegning

NO

BYGNINGSCHEFEN B.J.-No. 386 1926 OSLO

OSLO BYGNINGSKOMMISJON 330/26

466/26

1

Ekspedisjons-Dokument

angående garasje

på matr.-nr. 63 Tudorhøigaten

Innlevert 28 april 1926 Attestert

Vibesgt. 24

Ferdig attestert 11.10.1926

(duplikatet sendt brandchefen)

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

Oslo den 29 april 1926

386/1926

OPMÅLINGS OG REGULERINGSCHEFEN 472/26 OSLO

Y. Pettersen

Sirkl. å bemerke

Oslo 1/5-26 [illegible]

386/26

Oversendes Oslo bebyggelsesråd

Oslo den 1ste mai 1926

386/26

Y. Pettersen

ANMELDELSE
5 bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
N.bd.J. nr. 2324/48

Ekspedisjons-Dokument

angående innr. bad og vannklosetter

på matr.-nr. 24 Vibes gate.

Innlevert 10. mars 1948. Attestert 17/7-51

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, den 11/3-48.

Einar Norling

SB/RE

Ad 24 Vibes gate.

Sendes Oslo bygningskontroll.
Anmeldelsen anbefales.
Regler for innredning av bad, w.c. og dusjrom må følges, se vedlagte meddelelse.
Oslo helseråd den 22. mars 1948.
Etter fullmakt

Bygn. [illegible]
motta 22 MRS 1948

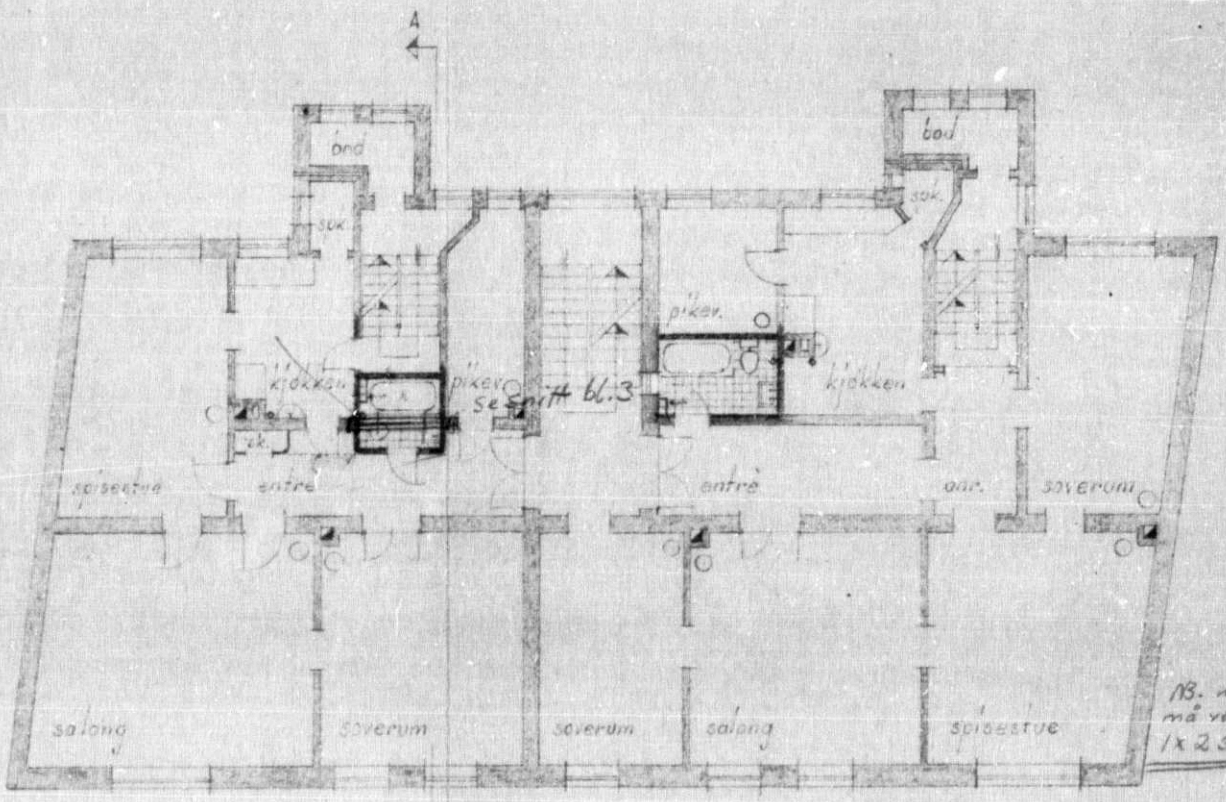
Nordre DISTRIKT

23/3 48

Helge Heiberg

Skj. B. 4. 2500. 1-48. Snorre.

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



Skrift bl.3

NB. murpilarene må være minst 1 x 2 sten

2. - 3. ETASJE

A

BYGNINGS... - ...10 -
Mottatt 10 MAR. 1948
D.J. nr 0232 1/48
Bl. nr. 2
Gnr. Bnr.

VIBESGATE 24, OSLO
INNREDNING BAD - W.C.

KORRIGERT	HARRY ALSTAD - OSLO ARKITEKT
	DATO 2.3.48
T. A.	M. 1:100

A3-314

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Vibesgt. 24.	Vibesgt. 24.	21/1721

Byggherre	Ansvarshavende
Herr Alf Molstad, Vibesgt. 24, O s l o.	Murmester Erik Olsen, Torget 9 V, O s l o.

Dato
3/11-1958.

Arbeidets art
Påbygning,samt innredn. leiligheter på loft.

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

B.Halvorsen
Distriktsingeniör

H.Greftegreff

Bygningsinspektör

10000-3.56-E.T.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider.)

Arbeidets art
Garasje under gårdsplass

Arbeidssted	Matr. nr.	Løp. nr.
Vibes gt.24	24 Vibes gt.	54/1424/HF.

Byggherre
Herr Alf Molstad,
Vibes gt. 24,
Oslo.

Ansvarshavende
Tömmermester Aksel Myrvold,
Höybråten.

Dato
9.september 1959.

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

Bygningsinspektør
H.Greftegreff

10 000 - 11.58 - R. A.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting av vinduer og forandring av fasade.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Vibesgate 24.		60/1136

Byggherre
Herr Alf Holstad,
Vibesgate 24,

Oslo.

Ansvarshavende
Tømmermester Haldor Jordet,
Karl Johansgate 7,

Oslo.

Dato

29. august 1962.

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

For Distriktsingeniøren

H. Greftegreff

T. Bach

10000 R. A. 689/62. - I

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hjerslebsgate 19XII * 66 20 20
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

Fasadeforandring m.m. i loftetg.

Arbeidssted	Matr. nr.	J.nr.
Vibes gate 24		85/4878

Byggherre	Ansvarshavende
Hilde Hox/Nils Bastiansen, Vibesgt.24, 0356 OSLO 3	Per Åsmund Moe Per Kvibergsgt.28 0478 OSLO 4

AO/bs

Dato 29.9.89.

Saken behandles av:
Anatole Ouedraogo

Ved ~~ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført~~ innen ---------- Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

En viser til melding datert 12.12.86.

Ved kontroll viser det seg at melding om at mangler er rettet ikke er innkommet. Følgende mangler gjenstår fremdeles:

1. Vindu i hovedtrapp må oppsettes med stengsel e.l.
2. Takstein må oppsettes.-
3. Listverk rundt baderom må oppsettes.
4. Slukrist må monteres.

Ansvarshavende må utføre pliktig tilsyn med arbeidet og innsende melding om at mangler er rettet/tilstandsrapport snarest og senest innen **1.12.89.**

For bygningssjefen

Overingeniør
Jan O.Davidsen

Bygningsinspektør
Anatole Ouedraogo

Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og veivesenet. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldelsestegninger, eller ett sett ajourførte tegninger i målestokk 1 : 100 over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Sivilforsvar.

Skj. CR Andvord

14/10

OSLO BYGNINGSKONTROLL

FOTOGRAFERT SER

TILSYNSOMSLAG

Vibes gate 24

85/4878

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter	DM

Utbygger ikke forelagt. 22/11 87
Jens Dueland

Meldes ikke GAB #77

Forskudd bebyggelse
pkt 2 ikke vurdert
9/4-90 Jens Dueland

Till. fører å 22 34 68

Arbeidets art: Fasadeforandring m.m. i loftsetasje H. ark.

Ansvarshavende: Ingeniør m. Per Asmund Moe
Per Kroghs gt. 28
0478 Oslo 4

Ansvarshavende

Ansvarshavende

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
214	425		

Matr. nr.

Adresse: Vibes gate 24

Byggherre: Arne Nordvisk Hilde Hox/Nils Bastiansen
Vibesgt 24 0356 Oslo 3.

Andvord.

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☒ Statistikk fører 10-12-86
- ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☒ Vannavgiftskontoret
- ☒ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐

Sanert 9/90 dato — sign.

Ferdigbesiktigelse 3.12.86 A.O

Kan ferdigattesteres

Oslo, den .....

Ferdigattestert .....

Byggetillatelse	Gravetillatelse
6-3-86	

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
M D.J.nr. 04878
Mottatt 14 OKT. 1985

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

A.L. Høyer a.s.
Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200012025-13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ingrid B. Sæther	Arkivkode: 531

Byggeplass:	VIBES GATE 24	Eiendom:	214/425/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Vibes gate 24	Adresse:	Vibes gate 24, 0356 OSLO
Søker:	A.L. Høyer a.s.	Adresse:	Hammersborg torg 3, 0179 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Bjørn Henrik Enge
for avdelingsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Poulsson/Pran AS
Sagveien 23 F
0459 OSLO

Dato: 18.11.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201010962-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne	Arkivkode: 531

Byggeplass:	VIBES GATE 24	Eiendom:	214/425/0/0
Tiltakshaver:	Marte & Tørris Jæger	Adresse:	Jacob Aalls gate 3 A, 0368 OSLO
Søker:	Poulsson/Pran AS	Adresse:	Sagveien 23 F, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - VIBES GATE 24

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 05.09.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.11.2013 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Marte & Tørris Jæger, Jacob Aalls gate 3 A, 0368 OSLO, martetoerris@gmail.com
Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201407490-15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Annelise Christiansen	Dato: 21.01.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	VIBES GATE 24	Eiendom:	214/425/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Vibesgate 24	Adresse:	VIBES GATE 24, 0356 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - VIBES GATE 24

Det vises til søknad om ferdigattest av 20.01.2015.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201407490			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan etasje 2-3	B1416-01	13.08.2014	6/2
Fasader	B1416-02	13.08.2014	6/3
Snitt	B1416-03	08.08.2014	6/4
Situasjonsplan	D1	15.08.2014	7/2

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

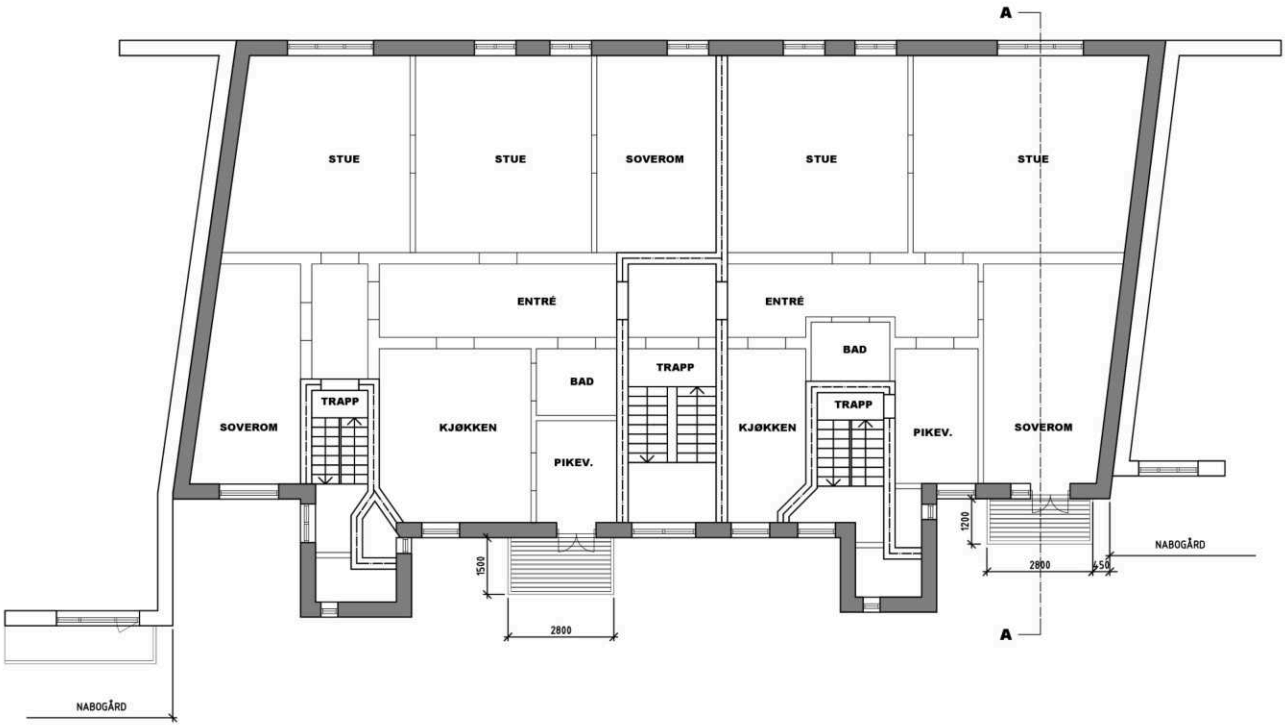
Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.01.2015 av:

Annelise Christiansen - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Vibesgate 24, VIBES GATE 24, 0356 OSLO, pmw@norog.no



B	REVIDERING AV BALKONGER	13.08.2014	ALF
A	REVIDERING AV BALKONGER	08.08.2014	ALF
Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	VIBES GATE 24			
Tegning	NY SITUASJON - PLAN ETG 2-3			
Orginaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon
28.04.2014	ALF	B-team FG	1:100	B
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign		
B1416-01				
Prosjektnivå	Godkjent for ansvarsrett			
Byggesøknadstegninger				

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BERNTSEN BYGGCONSULENT
Osloveien 321
1539 MOSS

Dato: 09.09.2020

Deres ref.: | Vår ref.: 201712287-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Edvard Bondi Knowles | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VIBES GATE 24	Eiendom:	214/425/0/0
Tiltakshaver:	STIAN NORDVISTE SKOG	Adresse:	VIBES GATE 24, 0356 OSLO
Søker:	BERNTSEN BYGGCONSULENT	Adresse:	Osloveien 321, 1539 MOSS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Vibes gate 24

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for demontering av bærevegg, mottatt 05.09.2020.

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

Godkjente tegninger

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201712287			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 3. etasje (1)	B1416-01	28.04.2014	1/11

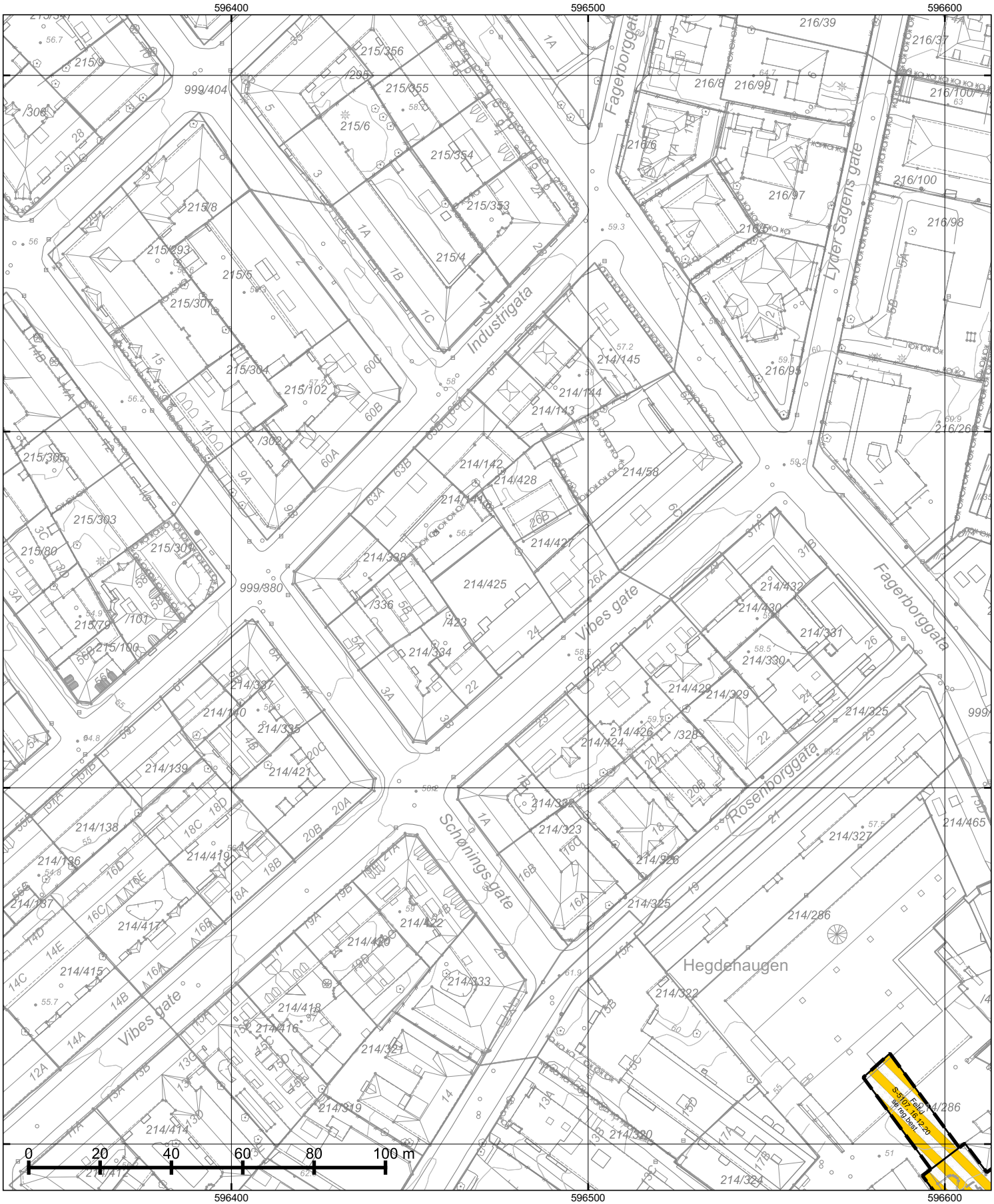
Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
STIAN NORDVISTE SKOG, VIBES GATE 24, 0356 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

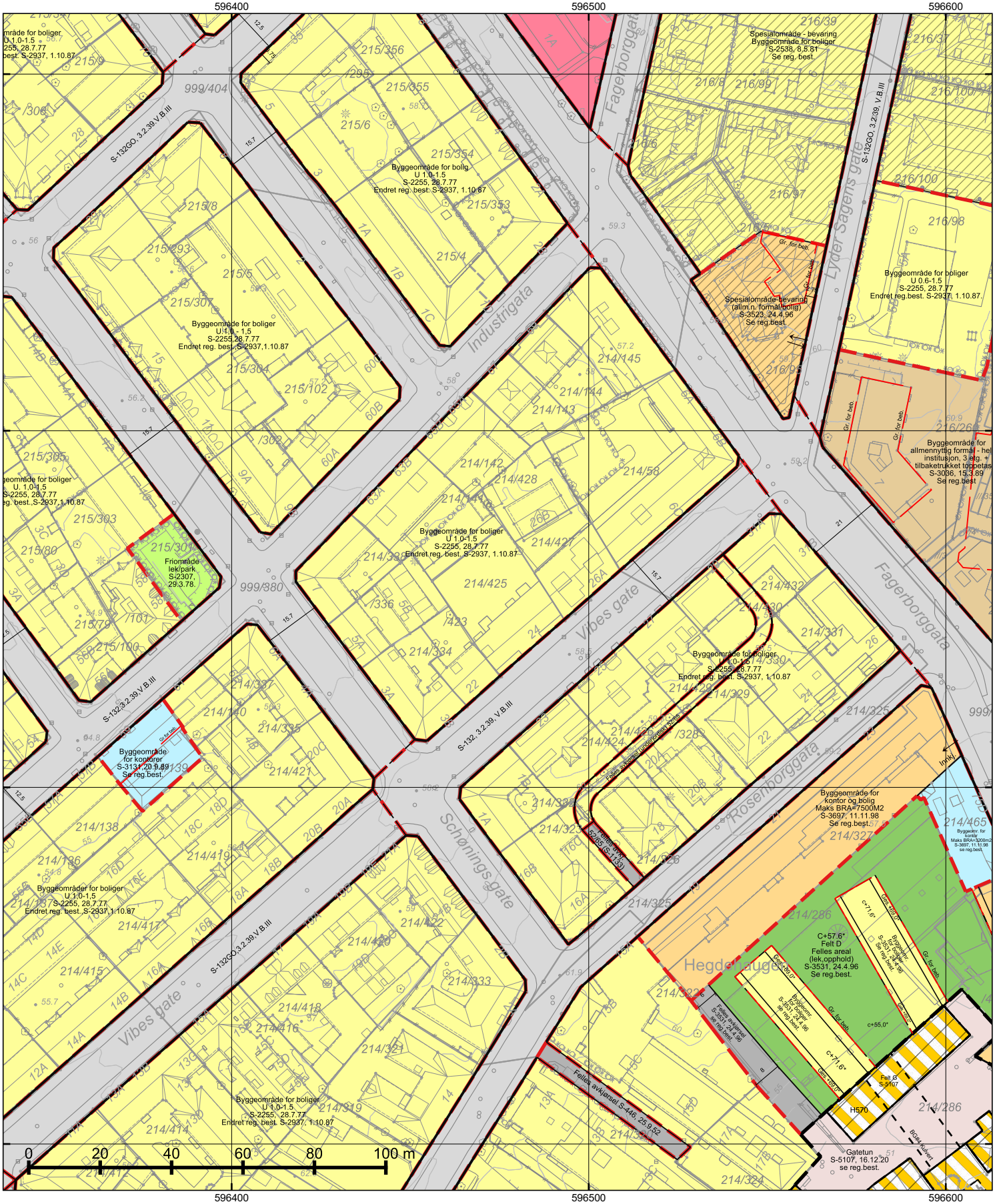
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 156448/ 86531020
Deres ref.:
Adresse: Vibes gate 24
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/425

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.04.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 156448/ 86531020

Adresse: Vibes gate 24

Gnr/Bnr: 214/425

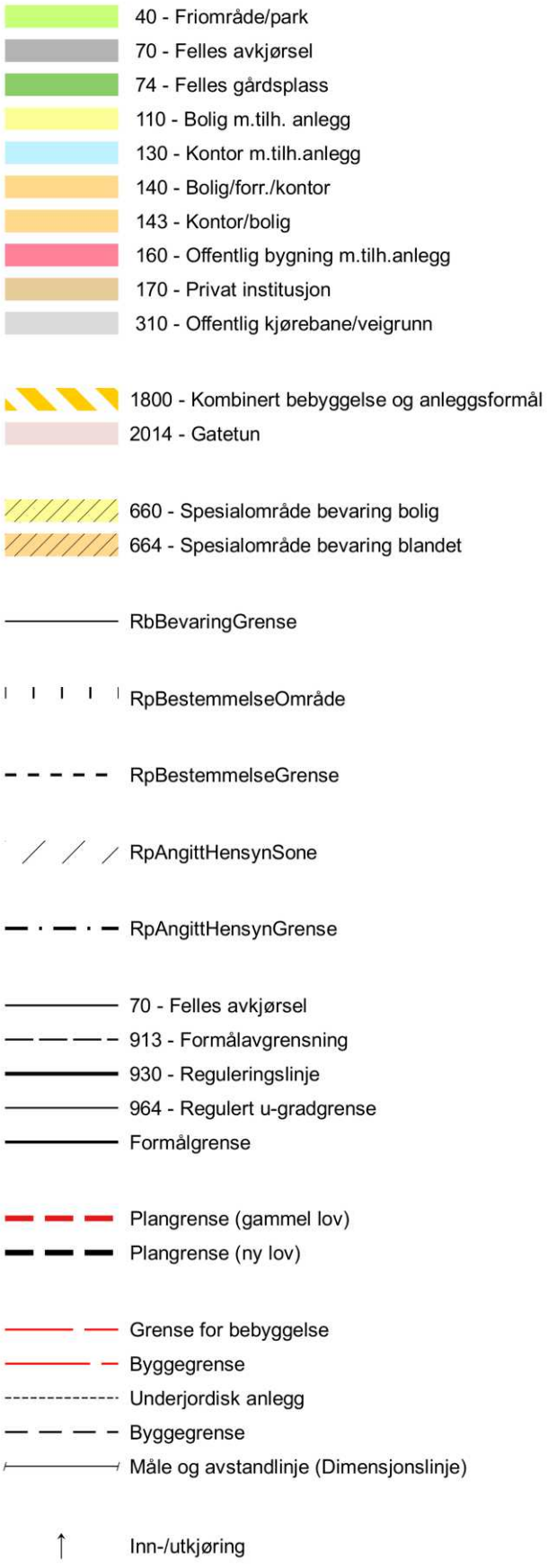
Deres ref.:

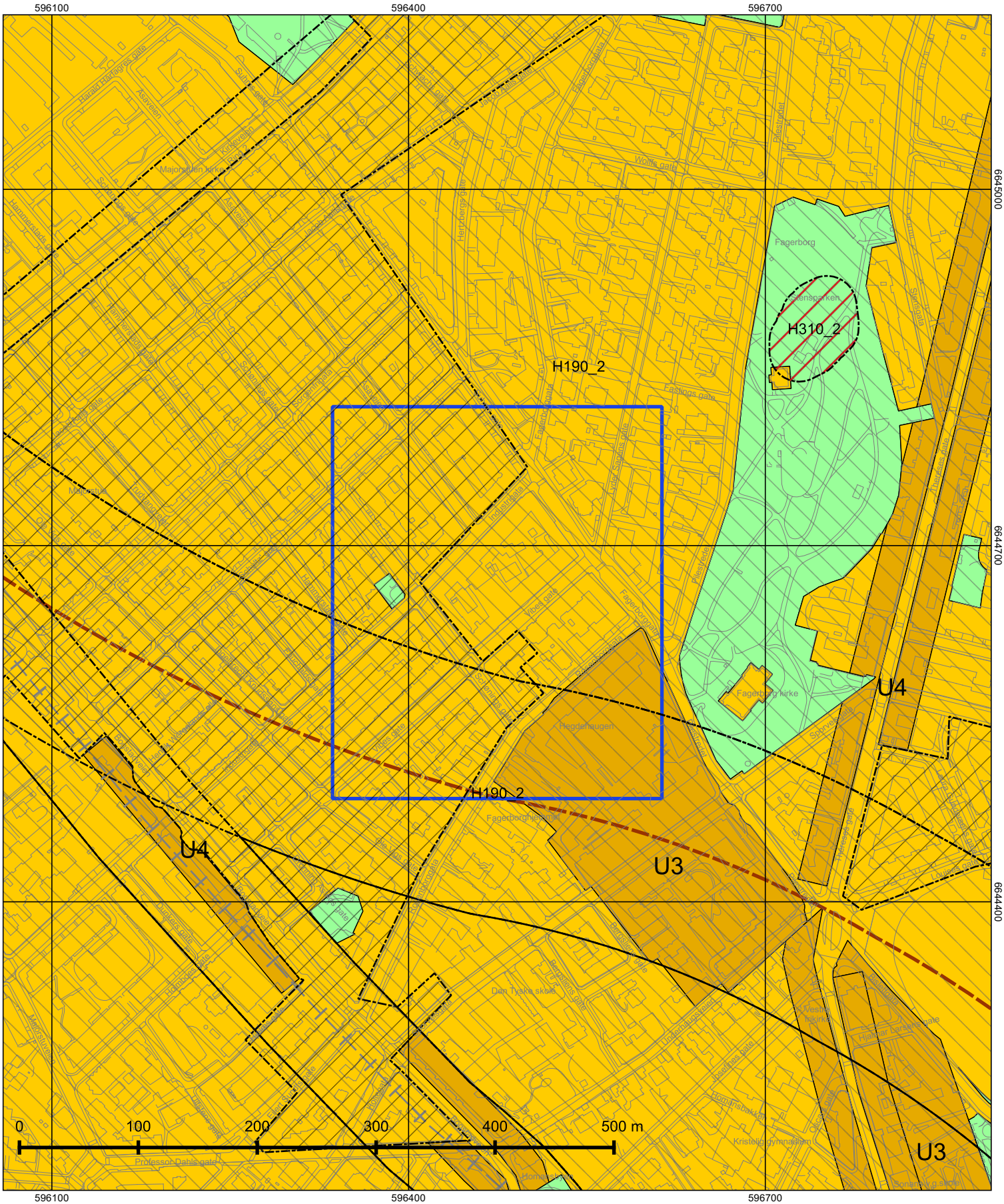
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156448/86531020
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

DAGBOKFØRT

27.DEC.89 091663

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til: BYSKRIVEREN I OSLO

Navn	Adresse	Telefon
Ivar Nordviste	Løvenskioldsgate 12 0260 Oslo 2	46 51 66

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
214	425		Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Ivar Nordviste	110422 [redacted]
Klaus Væthe	080547 [redacted]
Pål Victor Schage	060553 [redacted]
Elisabeth Hove Stette	140966 [redacted]
Jan Stette	010659 [redacted]
Hilde Hox	090959 [redacted]
Nils Bastiansen	300160 [redacted]

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

Utskriftens riktighet bekreftes

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 1614	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	N	116	24	21				41			
2	N	111	24	22				42			
3	B	133	24	23				43			
4	B	127	24	24				44			
5	B	115	24	25				45			
6	B	146	24	26				46			
7	B	78	24	27				47			
8	B	36	24	28				48			
9	B	37	24	29				49			
10	B	86	24	30				50			
11	N	29	24	31				51			
12	B	93	24	32				52			
13	B	60	24	33				53			
14	G	447	24	34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		1614		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Vibesgate

7. Supplerende tekst

Som sikkerhet for den enkelte seksjonssameiers økonomiske forpliktelse overfor sameiet skal sameiet ha panterett i hver seksjon for kr 50.000,- etter 80% av verditakst fra medlem av Norges Taksreingsforbubd ikke eldre enn seks måneder. Denne panterett er uten opptrinnsrett.

Dato: 20.12.89

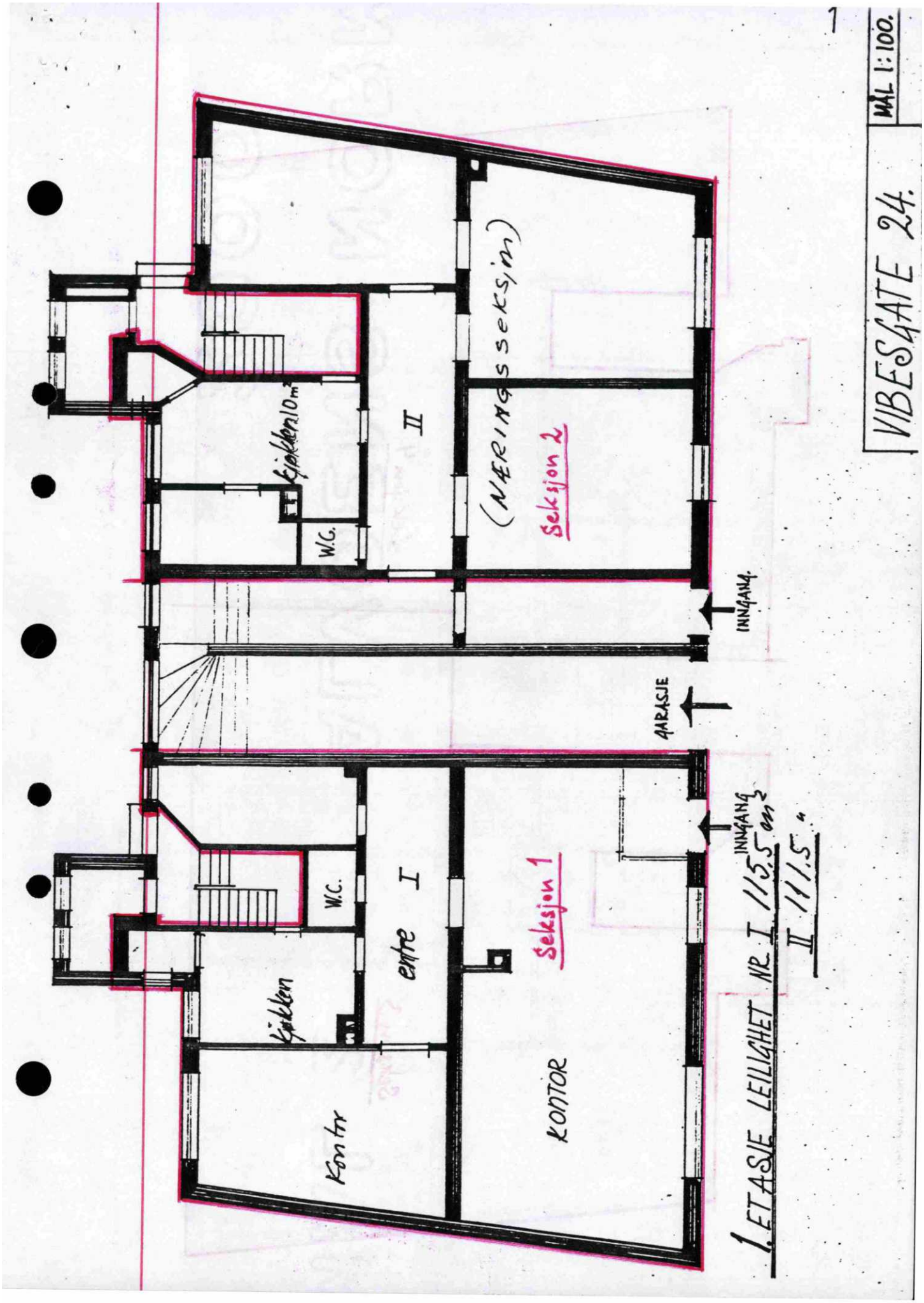
Sted: Oslo

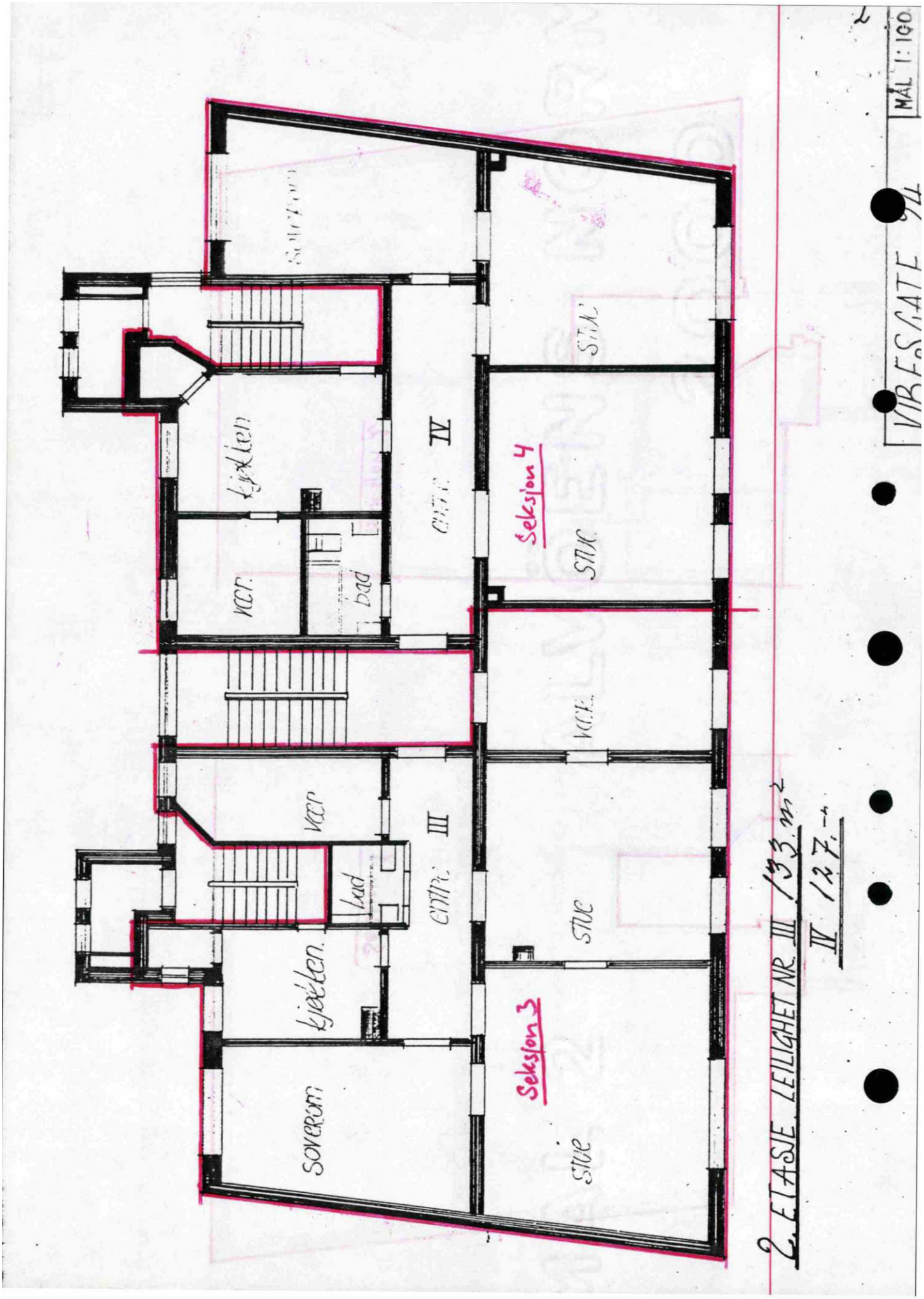
Hjemmelshaver(ne)s underskrift

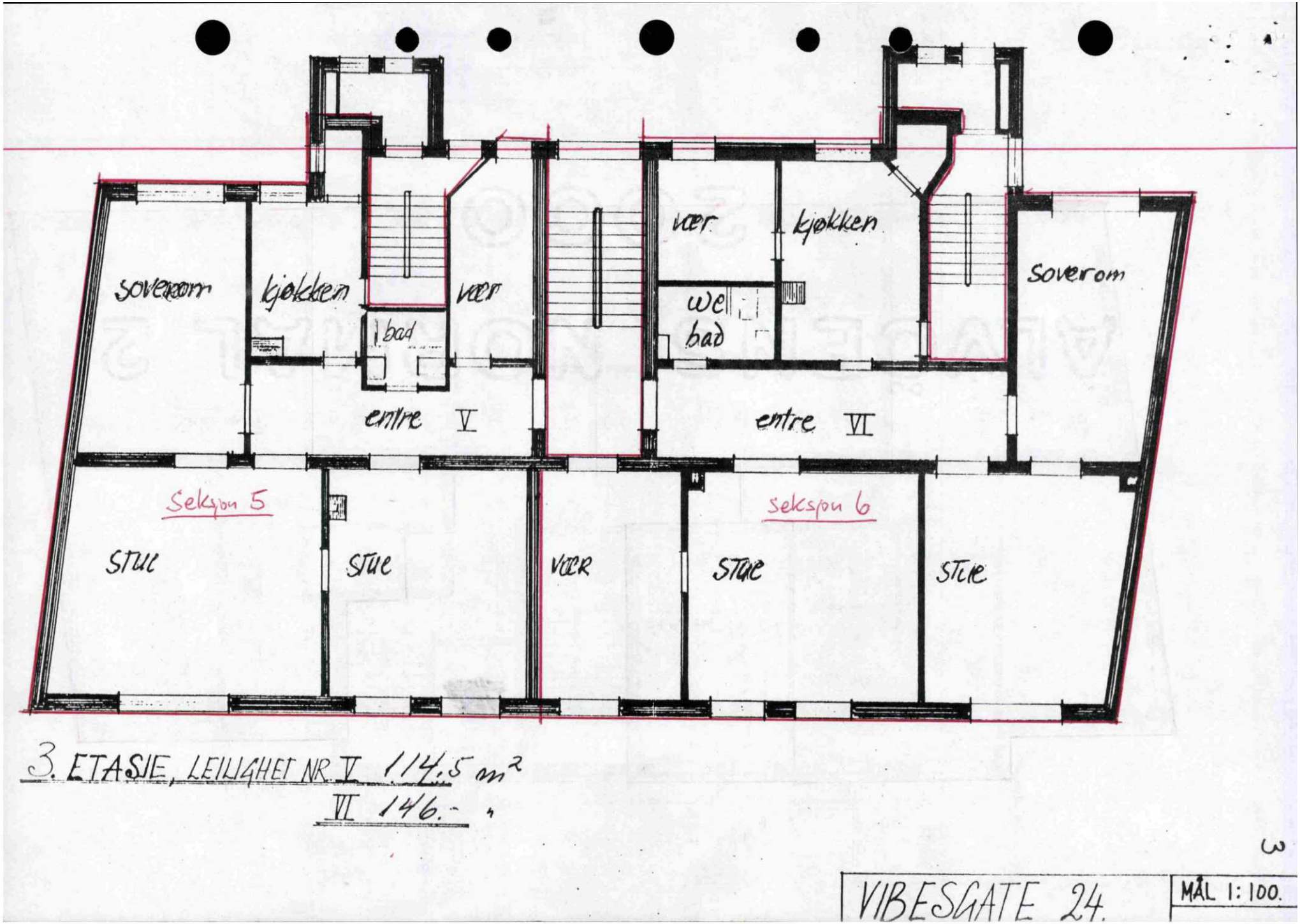
Ivar Nordviste Klaus Væthe Pål Victor Schage

Elisabeth Hove Stette Jan Stette Hilde Hox Nils Bastiansen

Tinglysingsstempel

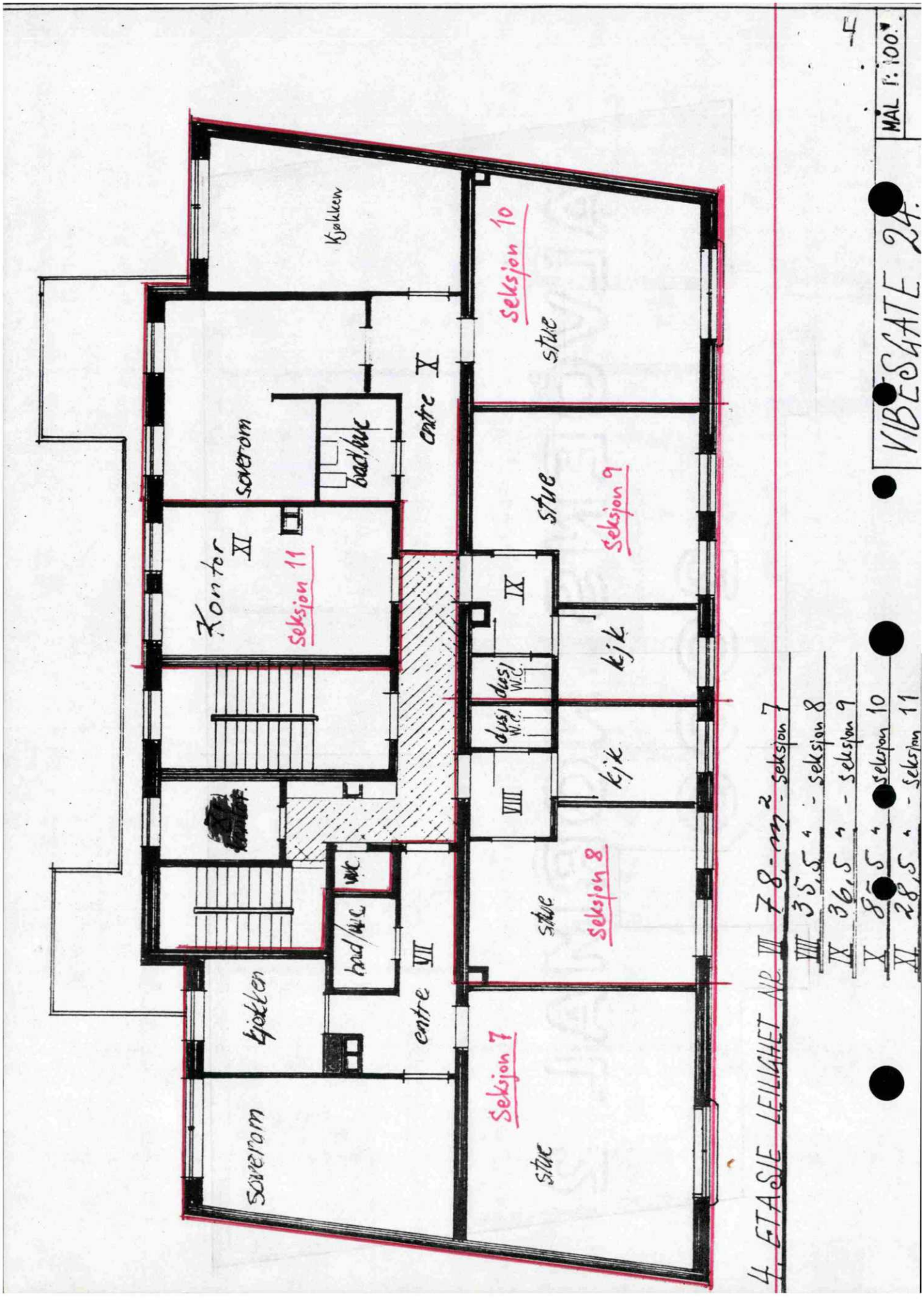

1
VIBESGATE 24.
MÅL 1:100.
1. ETASJE LEILIGHET NR. I 115.5 m²
II 111.5 "
Kontr
Kjøkken
W.C.
entre I
Seksjon 1
KONTOR
INNGANG
ARASJE
(NÆRINGSseksjon)
Seksjon 2
II
Kjøkken 10 m²
W.C.
INNGANG

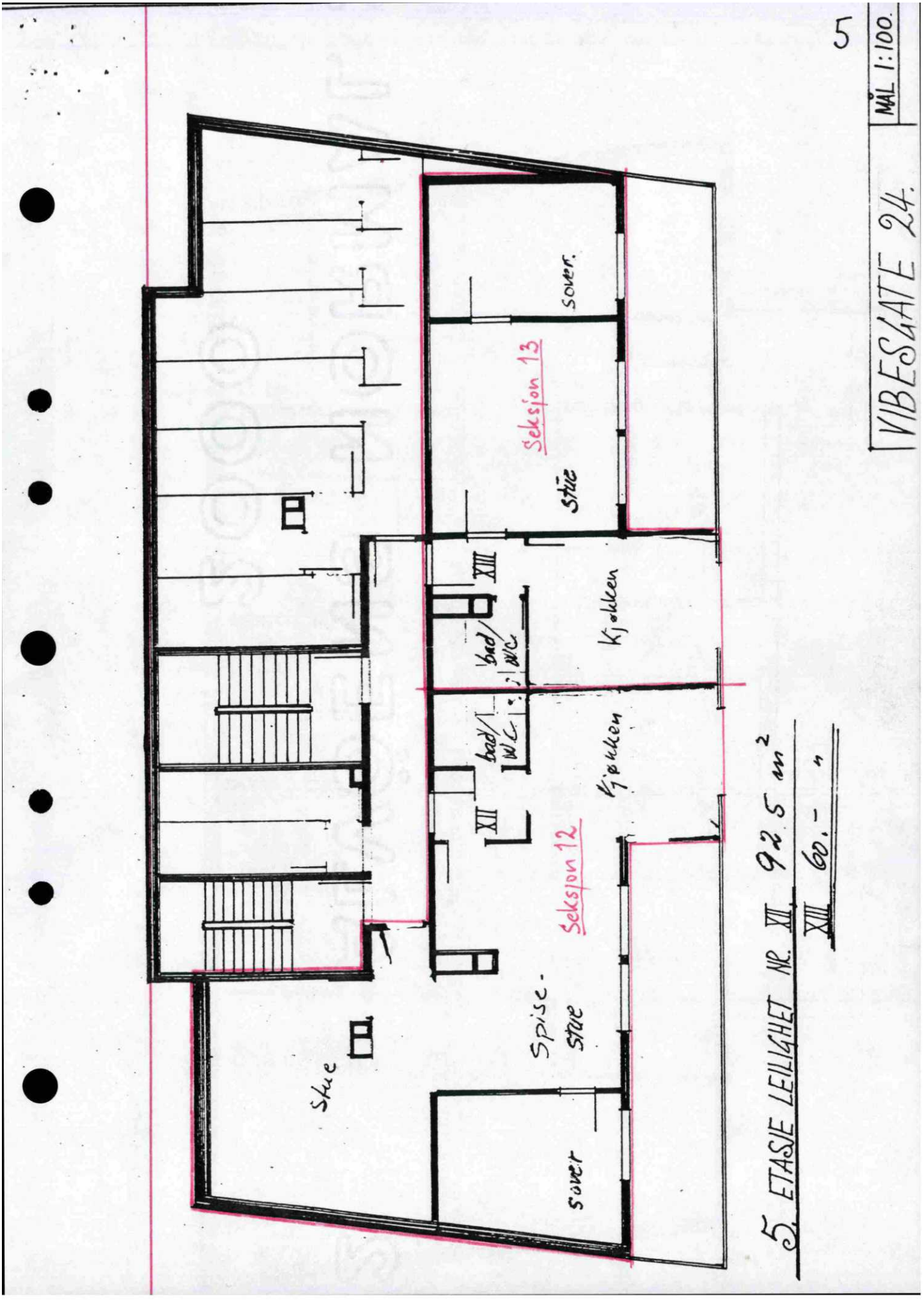

MÅL 1:100
VIBESGATE 9A
2. ETASJE LEILIGHET NR. III 133 m²
II 12 F.-
Seksjon 4
Seksjon 3
STUE
SOVEROM
KJØKKEN
BAD
VASK
III
IV



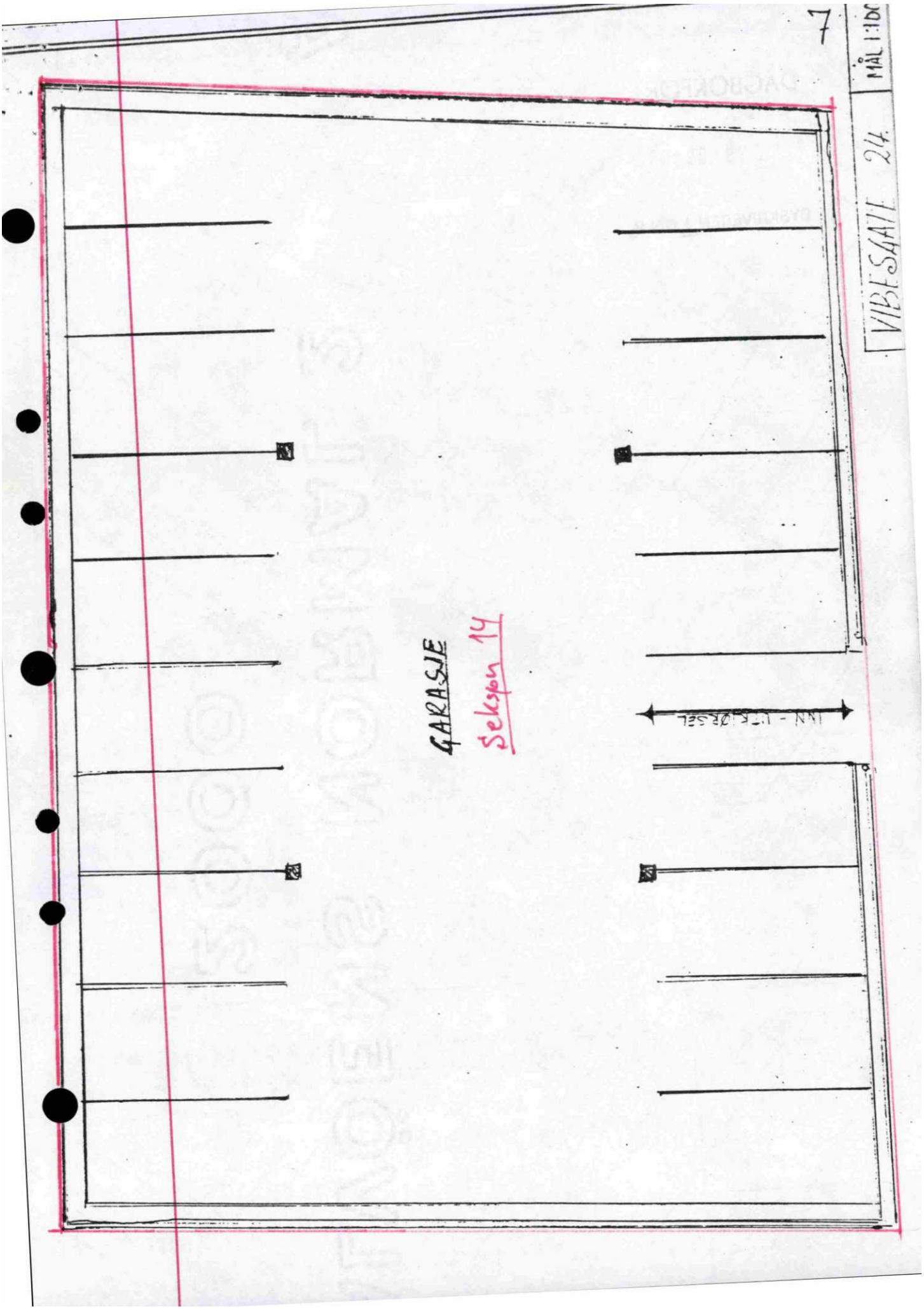
3. ETASJE, LEILIGHET NR V 114.5 m²
VI 146.- "

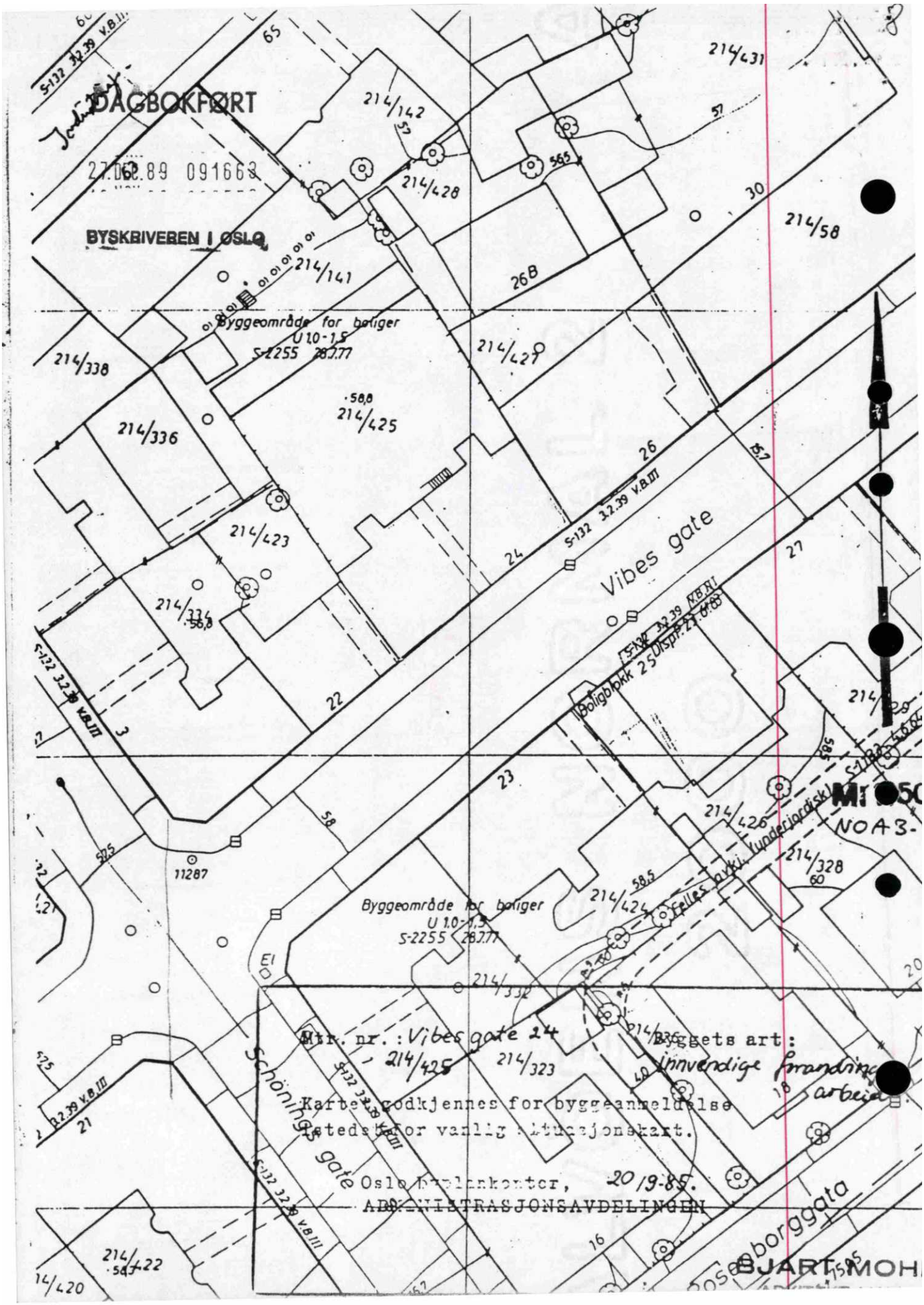
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/91663/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-21 10:19


MÅL 1:100
VIBESGATE 24
4. ETASJE LEILIGHET NR. I 78 m²
VIII 35,5 m² - Seksjon 8
IX 36,5 m² - Seksjon 9
X 85,5 m² - Seksjon 10
XI 28,5 m² - Seksjon 11
Seksjon 7
Seksjon 8
Seksjon 9
Seksjon 10
Seksjon 11
soverom
kjøkken
bad/wc
entre
stue
kjøkken
soverom
bad/wc
entre
Kontor
dusj/W.C.


5
VIBESLÅTE 24.
MÅL 1:100.
Seksjon 13
sover.
stue
XIII
bad/wc
kjøkken
Seksjon 12
XII
bad/wc
kjøkken
Spise-
stue
sover
skue
5. ETASJE LEILIGHET NR. XII 92.5 m²
XIII 60,- "

6.
M/L 1:100.
VIBESGATE 24
Fellesbod
Sykler - barne - vogner.
W.C.
Bod
F/R
KJELLERPLAN.


7
MÅL 1:100
VIBESAATT 24.
GARASJE
Seksjon 14


DAGBOKFØRT
27.02.89 091663
BYSKRIVEREN I OSLO
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255 28.7.77
214/425
214/423
214/336
214/338
214/428
214/142
214/141
214/427
214/58
214/431
214/424
214/328
214/323
214/422
Vibes gate
Schønings gate
Boligblokk 25 Utspl. 21.6.85
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255 28.7.77
Felles lekeplass
Mtr. nr.: Vibes gate 24
- 214/425
214/323
Byggets art:
innvendige forandringsarbeider
Kartet godkjennes for byggeanmeldelse
Oslo byfogdkontor, 20/9-85.
ADMINISTRASJONSAVDELINGEN
BJART MOH

Vibes gate 24

Nabolaget Majorstuen østre - vurdert av 219 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	8 min 0.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	13 min 1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	9 min 0.8 km
Heltberg Bislett	8 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bogstadveien Linje 11, 19	4 min 0.4 km
Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	4 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.8 km

BARNEHAGER

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 72 barn	3 min 0.3 km
Rosenborg barnehage (2-6 år) 25 barn	5 min 0.4 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 35 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Industrigata	4 min
Meny Bogstadveien	5 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Valkyrien	7 min
Boots apotek Bogstadveien	5 min
Vinmonopolet Valkyrien	7 min

SPORT

Dronning Astrids plass streetbaske...	4 min
Stensparken - balløkke	5 min
SATS Fagerborg	3 min
SATS Yoga Majorstuen	6 min

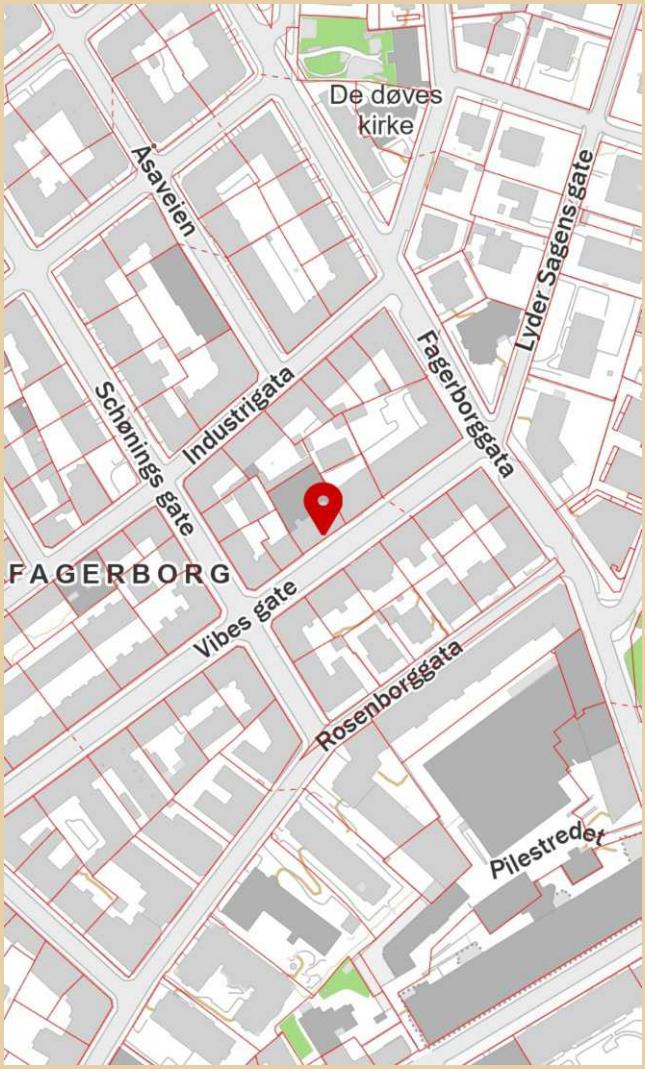
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 81/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 78/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Vibes gate 24

Nabolaget Majorstuen østre - vurdert av 219 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	8 min 0.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	13 min 1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	9 min 0.8 km
Heltberg Bislett	8 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bogstadveien Linje 11, 19	4 min 0.4 km
Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	4 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.8 km

BARNEHAGER

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 72 barn	3 min 0.3 km
Rosenborg barnehage (2-6 år) 25 barn	5 min 0.4 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 35 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Industrigata	4 min
Meny Bogstadveien	5 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Valkyrien	7 min
Boots apotek Bogstadveien	5 min
Vinmonopolet Valkyrien	7 min

SPORT

Dronning Astrids plass streetbaske...	4 min
Stensparken - balløkke	5 min
SATS Fagerborg	3 min
SATS Yoga Majorstuen	6 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 81/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 78/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Vibes gate 24

Nabolaget Majorstuen østre - vurdert av 219 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	8 min 0.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	13 min 1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	9 min 0.8 km
Heltberg Bislett	8 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Vibes gate - 11152	1 min
Vibes gate - 11149	1 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bogstadveien Linje 11, 19	4 min 0.4 km
Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	4 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.8 km

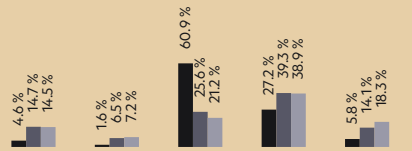
BARNEHAGER

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 72 barn	3 min 0.3 km
Rosenborg barnehage (2-6 år) 25 barn	5 min 0.4 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 35 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Industrigata	4 min
Meny Bogstadveien	5 min

ALDERSFORDELING



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 57/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående

SPORT

Dronning Astrids plass streetbasket	4 min
Stensparken - balløkke	5 min
SATS Fagerborg	3 min
SATS Yoga Majorstuen	6 min

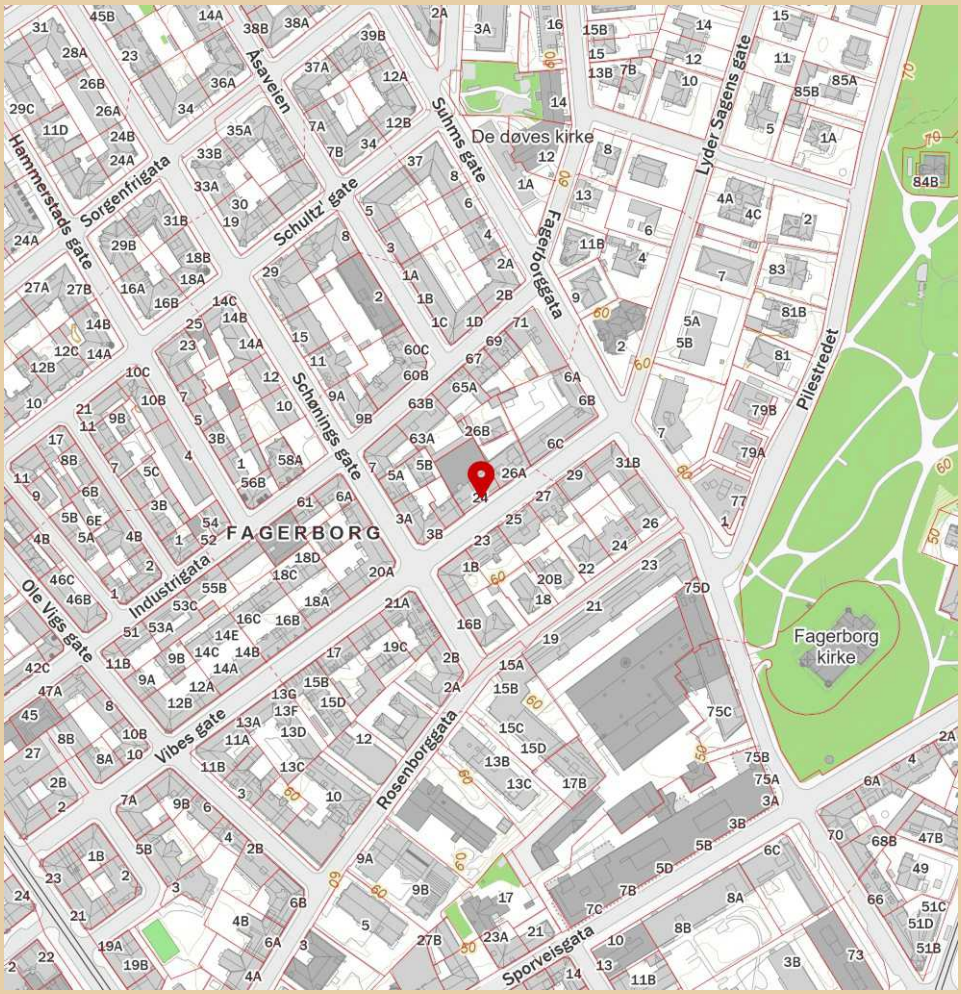
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 81/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 78/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vibes gate 24, 0356 Oslo
Gnr. 214, Bnr. 425, Snr. 4, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260198

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Kennet Hessvik

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 478 11 016

E-post: kennet.hessvik@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 avgis.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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.
