PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

VIBES GATE 26 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

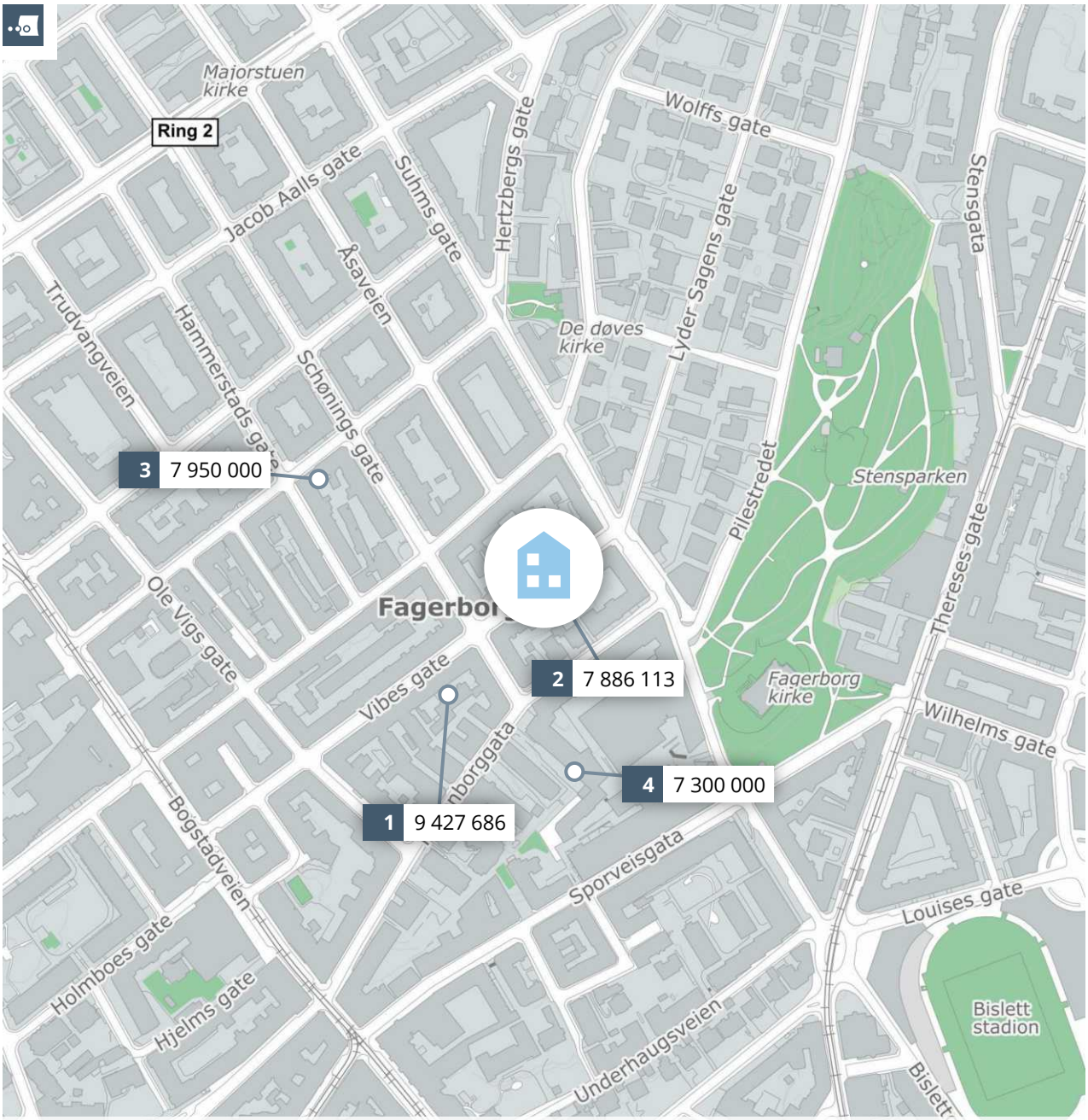
Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

VIBES GATE 26 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 06.01.2026

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: Jørgen Ek.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vibes gate 26 A, 0356 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1935

GNR 214 BNR 427 FNR 0 SNR 11 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS HOMANSBYEN RODE 4

Verdivurdert til

7 490 000

185 004	7 675 004	119 922
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	64 m²	3 m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						1935

Fellesutgifter	6 657
Formue	4 134
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Heis Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vibes gate 19 D				03.11.2025	9 400 000	**9 300 000**	127 686	9 427 686	**129 146**
	73 m²	1892	5. etg	2 sov						
2	Vibes gate 26 A				05.09.2025	7 100 000	**7 700 000**	186 113	7 886 113	**123 221**
	64 m²	1935	2. etg	2 sov						
3	Schultz' gate 23				15.06.2025	7 950 000	**7 950 000**	0	7 950 000	**107 432**
	74 m²	1937	2. etg	2 sov						
4	Rosenborggata 17 A				09.09.2025	7 490 000	**7 300 000**	0	7 300 000	**104 286**
	70 m²	1954	4. etg	1 sov						

Her har vi gleden av å presentere en gjennomgående og innbydende leilighet med attraktiv beliggenhet på Majorstuen, med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Leiligheten fremstår som lys og velholdt, og har en god og funksjonell planløsning som gir en behagelig romfølelse.

Den romslige stuen har åpen løsning mot kjøkken og spisestue, noe som skaper et sosialt og luftig oppholdsrom med god plass til både sofagruppe og spisebord. Leiligheten byr på svært gode oppbevaringsmuligheter, med store garderobeskap på soverommet samt eget walk-in closet i entréen. Dette gir en praktisk og ryddig hverdag med godt utnyttede arealer.

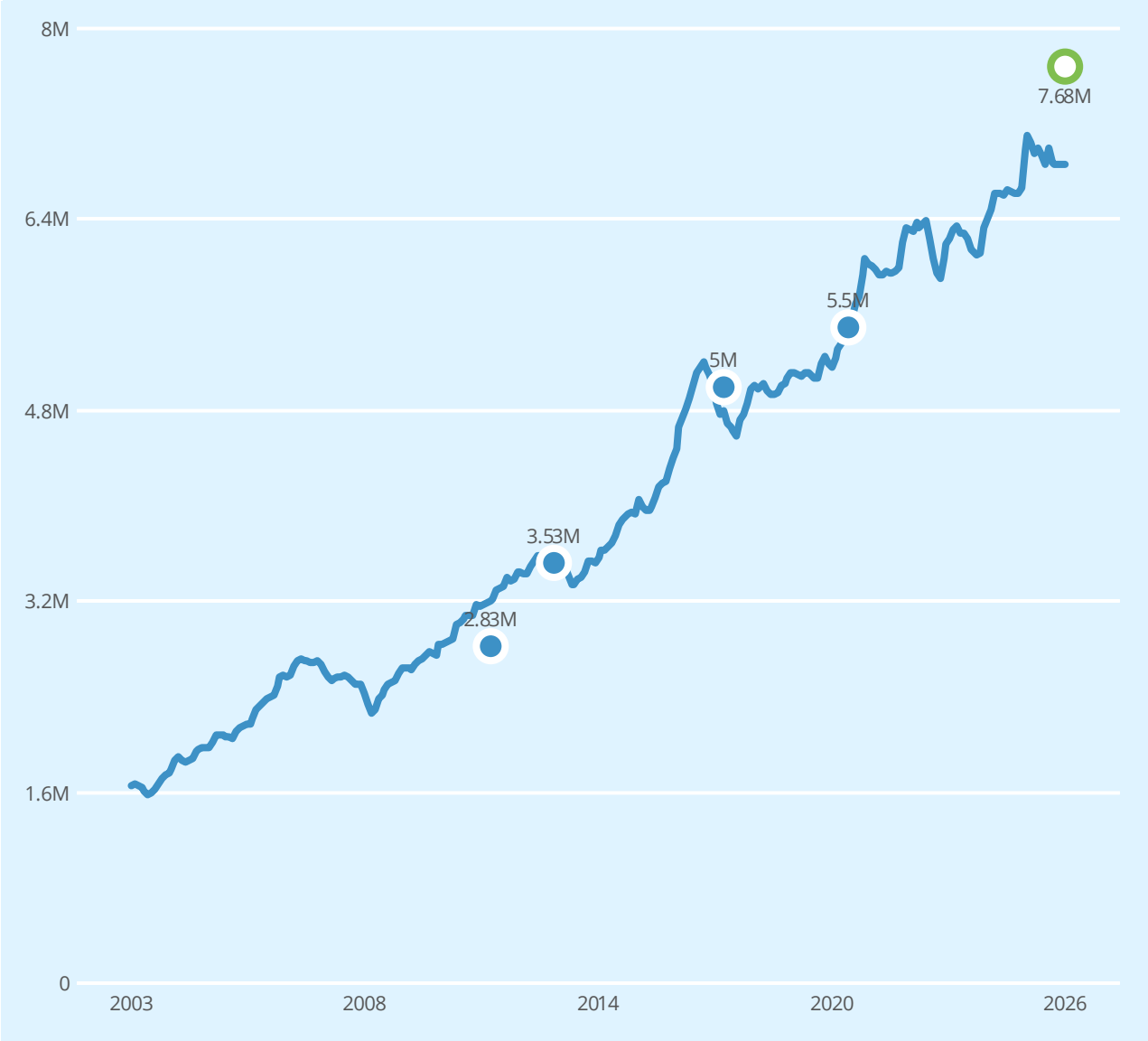
Vibes gate er en attraktiv og sentral beliggenhet med nærhet til et bredt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og servicetilbud.

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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.09.2020	29.09.2020	11.12.2020	5 300 000	5 340 000	162 000	5 502 000	2
04.08.2017	14.08.2017	02.10.2017	5 000 000	5 000 000	0	5 000 000	
16.05.2013	03.06.2013	05.08.2013	3 290 000	3 525 000	2 214	3 527 214	
28.10.2011	08.11.2011	22.11.2011	2 590 000	2 820 000	5 428	2 825 428	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Pris satt fra tilsvarende salg i nærområdet.

Leiligheter til salgs i HOMANSBYEN RODE 4 grunnkrets nå

15
leiligheter til salgs

6.2M
6.0M
5 837 000 Prisantydning i snitt
5.6M
5.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
59
dager

Leiligheter solgt i HOMANSBYEN RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

6.4M
6 351 000 Salgspris i snitt
6 312 000 Prisantydning i snitt
6.2M

Solgt i snitt i løpet av
26
dager

for 0.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

124 081 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

119 922 Vibes gate 26 A Totalpris 7 675 004

118 529 HOMANSBYEN RODE 4 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Vibes gate 26 A
0356 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1935
BRA:	67 m^2
BRA-i:	64 m^2
Rapportdato:	18.12.2025 (Gyldig til 18.12.2026)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	5	10	0	4

Sondre Ellingsen
Takst Nor AS
post@takstnor.no
47651560
Vibes gate 26 A
0356 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/38446

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Settes på grunn av eldre vinduer
Etasjeskille og gulv på grunn	Settes på grunn av retningsavvik
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Settes på grunn av bomlyd
Kjøkken - Overflater og innredning	Settes på grunn av slitasjemerker
Kjøkken - Avtrekk	Settes på grunn av alder og slitasje
Vannledninger	Settes på grunn av ukjent installatør
Våtrom - Overflater	TG2 er satt på grunn av ukjent oppbygning av membran og dokumentasjon.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 er valgt grunnet badets alder, usikkerhet rundt tettesjikt og sluk samt påviste fuktindikasjoner.
Våtrom - Sanitærutstyr	TG2 er valgt grunnet alder, bruksslitasje og fuktpåvirkning på sanitærutstyr.
Våtrom - Fukt	TG2 er satt grunnet ukjent oppbygning og fuktutslag

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Loft (konstruksjonsoppbygging)	Felleskonstruksjon
Trapp	Felleskonstruksjon
Vannbåren varme	Full inspeksjon har ikke latt seg gjennomføre
Varmtvannsbereder	Felleskonstruksjon

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk samsvarer i all hovedsak med byggegodkjente tegninger. Det er åpnet opp vegg mellom stue og kjøkken, hvor adkomsten tidligere var gjennom hall (dagens walk-in closet). Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon som bekrefter om veggen opprinnelig var bærende, eller om åpningen er utført med nødvendige konstruktive tiltak. Dersom inngrepet er gjort i bærende konstruksjon uten korrekt dimensjonering eller forsterkning, kan dette medføre redusert bæreevne og uønskede deformasjoner over tid. Videre kan endret rominndeling påvirke opprinnelige forutsetninger for brann- og lydskille mellom rom, avhengig av utførelse.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
11.12.2025	**18.12.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Mohammed-Reza Fathy Mher**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
		Representant v/befaring:	**Leietager**
Navn:	**Mona Malekloo**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Selgers egenerklæringsskjema, datert 03.12.2025 er fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig i samsvar med krav i NS 3600 punkt 6.2 og 6.4. Opplysningene er vurdert som en del av tilstandsanalyse og hensyntatt ved beskrivelse av eventuelle avvik. Vurderingene er utført i henhold til gjeldende krav i TEK10 og TEK17, der dette er relevant. Det gjøres oppmerksom på at skjemaet baserer seg på selgers subjektive kjennskap og forståelse.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sondre Ellingsen**	Telefon:	**47651560**
Firma:	**Takst Nor AS**	Epost:	**post@takstnor.no**
Adresse:	**Øvre Skalstadvei 17, 3340 Åmot**		

Egne premisser:

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med NS 3600:2018 – Tilstandsanalyse av bolig, og oppfyller kravene i forskrift til avhendingslova (FOR-2021-06-08-1850). Rapporten danner grunnlag for eierskifte og beskriver boligens tekniske tilstand slik den fremstår ved befaring.

Generelt:
• Rapporten beskriver kun avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggetiden. Rapporten fremhever ikke positive sider ved boligen utover det som nevnes eksplisitt.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen.
• Avvik er i hovedsak vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføring. Enkelte bygningsdeler er vurdert etter gjeldende forskrift, for eksempel våtrom, brannsikkerhet og rømningsforhold.
• Der bygningsdeler ikke kan vedlikeholdes, og hvor utskiftning er eneste alternativ, benyttes kort forventet gjenværende brukstid (<10 år) som grunnlag for tilstandsgrad, selv uten påviste symptomer (gjelder f.eks. membraner, taktekking, drenering, isolerglass, varmtvannsbereder, varmekabler m.m.).
• Rapporten gjelder hovedbygning. Eventuelle tilleggsbygg (garasje, boder m.m.) gis kun enkel beskrivelse uten tilstandsgrad med mindre annet fremgår.

Befaring og metode
• Befaring er gjennomført med visuelle observasjoner av tilgjengelige og synlige flater. Det er ikke utført destruktive inngrep eller åpninger.
• Skjulte bygningsdeler eller arealer som ikke var tilgjengelig ved befaring, er ikke vurdert. TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt) er benyttet der nødvendig.
• Takkonstruksjoner og taktekking vurderes normalt fra bakkenivå/tilgjengelige steder. Der visuell inspeksjon ikke lar seg gjøre, vurderes tilstanden ut fra alder, materiale og synlige forhold.
• Funksjonsprøving er ikke utført på bygningsdeler som isolasjon, røranlegg, varmekilder, el-anlegg, ventilasjon, pipe og ildsted.
• Snødekkede eller utilgjengelige flater er ikke vurdert.
• Det gis ingen vurdering av hvitevarer, brunevarer eller løst inventar.
Kostnadsanslag og tiltak
• For alle tilstandsgrader 3 skal det angis et anslag på utbedringskostnad. Anslaget er basert på registrert avvik, foreslåtte tiltak og bygningsdelens standard og kvalitet. For tilstandsgrad 2 oppgis konsekvens og anbefaling..
• Anslaget må ikke forveksles med pristilbud fra håndverker. Sluttkostnad kan avvike betydelig avhengig av valgt løsning, kvalitet og markedspriser. Viktig informasjon til kjøper
• Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumenter og denne rapporten. Slike forhold kan ikke påberopes som mangel, jf.avhendingslova § 3-10.
• Visuelle overflater og tekniske inntrykk inngår i kjøpers undersøkelsesplikt.
• Kjøper anbefales å gjennomføre egen befaring, gjerne med fagkyndig, før bud inngis. Kjøp av bolig uten besiktigelse svekker klagerett ved skjulte eller åpenbare avvik.
• Informasjon gitt av selger og tredjepart (f.eks. håndverkere eller utbygger) er vurdert der det er hensiktsmessig, men det tas forbehold om riktigheten.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Vibes gate 26 A, 0356 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**214**	Bruksnr:	**427**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**11**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1935**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmur i støpt betong. Betong veggkonstruksjon, utvendig pusset. Saltak tekket med tegstein. Etasjeskille er et betongdekke.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	67	64	3	0	7
Totalt m²	**67**	**64**	**3**	**0**	**7**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	64	64	0	Stue Kjøkken Soverom Bad Gang	
Totalt m²	**64**	**64**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal.
Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.
Loftsbod ikke målbar på grunn av takhøyde, fornuftig tilgjengelig gulvareal 2 kvm. Kjellerbod 1,5 kvm.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting





Type	Balkong

Balkongen har flislagt gulv med flislagt oppkant mot balkongdør. Det er montert rekkverk med glassfelt, med rekkverkshøyde målt til ca. 115 cm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-1

Utførelse og løsninger vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke registrert synlige større avvik ved befaring.

6.2 Vinduer og dører





Beskrivelse

Boligen har profilerte innerdører med normal bruksslitasje.
På soverom er det montert to-lags isolerglassvinduer datomerket 08/1988. Det er registrert slitasje og avskalling på karmer i soverom. Det er videre registrert avvik i montering av disse vinduene, vurdert å være utført i henhold til byggeskikk og standard på oppføringstidspunktet.
I stue og kjøkken er det montert nyere to-lags isolerglassvinduer, datomerket 22.09.2020.
Balkongdør er av nyere dato, men fremstår noe treg i åpning og bør justeres.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører TG-2

Vinduer og dører består av en kombinasjon av eldre og nyere elementer. Eldre vinduer på soverom viser aldersrelatert slitasje, mens nyere vinduer i stue og kjøkken fremstår i god stand. Treg funksjon på balkongdør vurderes som et mindre funksjonsavvik. Samlet sett vurderes tilstanden som preget av bruksslitasje og alder på deler av bygningsdelen.

Konsekvens
Slitasje og avvik kan over tid medføre redusert funksjon og behov for vedlikehold eller utskifting, særlig for eldre vinduer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justering av balkongdør anbefales. Videre bør vedlikehold og eventuell utskifting av eldre vinduer vurderes over tid, basert på funksjon og komfortbehov.

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) TG-IU

Det er loftsbod tilknyttet enheten, boden er kun oppmålt og ikke teknisk vurdert.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn





Type	Betongdekke

Leiligheten har etasjeskiller i betong. Gulv i entré/gang er belagt med fliser uten varmekabler. I oppholdsrom er det laminatgulv. Gulvoverflatene viser synlige, normale slitasjemerker i form av mindre riper og hakk.

Det er foretatt målinger av retningsavvik i oppholdsrom. Fra peis mot TV-vegg er det målt retningsavvik på opptil ca. 21 mm per 2 meter. Gjennomgående fra peis og mot kjøkkensone er det målt samlet retningsavvik på ca. 30 mm. Det er registrert gjennomgående skjevheter i leiligheten

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2

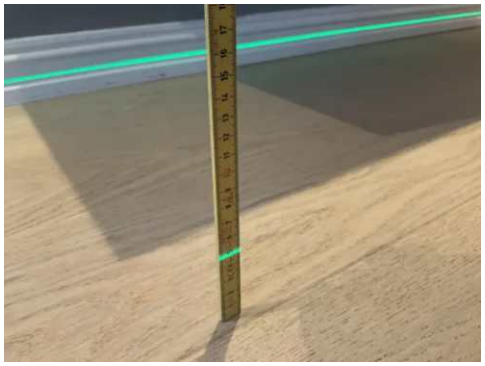
Vurdering
Laminatgulvet fremstår med bruksslitasje forenlig med alder og bruk. De målte retningsavvikene overstiger normalt akseptabelt nivå og vurderes som tydelige. Avvikene anses ikke å indikere konstruksjonssvikt, men vurderes å ha sammenheng med normale skjevheter i bygningsmassen sett i lys av byggets alder.

Konsekvens
Skjevheter og retningsavvik kan oppleves som sjenerende i daglig bruk og kan påvirke møblering og opplevelse av gulvets planhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ingen akutte tiltak anbefales. Eventuelle utbedringer eller avretting kan vurderes dersom forholdene oppleves som sjenerende, særlig i forbindelse med fremtidig oppgradering av gulv.





6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen





Type pipe	Tegl

Det er montert åpen peis i stue, kledd med skiferstein. Foran peisen er det etablert flislagt gulv i ytterkant, målt til ca. 30 cm. Det er registrert bomlyd i disse flisene.
Feieluke er ikke lokalisert på befaringsdagen, men antas å være plassert i byggets fellesarealer.

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

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-2**

Vurdering
Peisen fremstår som funksjonell basert på visuell inspeksjon. Bomlyd i flisene foran peisen indikerer mangelfull heft mellom flis og underlag. Manglende tilgang til feieluke innebærer begrenset kontroll av røykkanal.

Konsekvens
Bom i fliser kan over tid medføre løse fliser og behov for utbedring. Begrenset kontroll av feieluke medfører usikkerhet knyttet til tilgjengelighet for feiing og tilsyn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre fliser med bomlyd for å sikre tilfredsstillende heft. Det anbefales videre å avklare plassering og tilgjengelighet til feieluke gjennom borettslag/sameie.

6.6 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkenet har hvit høyglans kjøkkeninnredning fra IKEA. Det er integrerte hvitevarer bestående av kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin, integrert platetopp og innbygningskomfyr.
Benkeplaten viser slitasjemerker samt enkelte fuktmerker. Det er montert laminatfliser som sprutplate, og disse fremstår med slitt maling og fuger.
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk, som antas å være tilkoblet byggets felles ventilasjonssystem. Ventilator er enkelt funksjonstestet og viser avsug. Det er registrert manglende glass på en spot i himling. Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjesikring (Waterguard).

Kjøkkeninnredning og hvitevarer fremstår funksjonelle, men med synlig bruksslitasje. Slitasje og fuktmerker på benkeplate samt slitt sprutplate indikerer behov for vedlikehold eller oppgradering. Manglende komfyrvakt og lekkasjesikring vurderes som en sikkerhetsmessig svakhet sett opp mot dagens krav. Ventilasjonen vurderes å fungere basert på enkel funksjonstest.

Konsekvens
Slitasje kan forverres over tid og medføre ytterligere estetisk forringelse. Manglende sikring mot vannlekkasje og komfyrbrann innebærer økt risiko for skade.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å vurdere utskifting eller utbedring av benkeplate og sprutplate. Montering av komfyrvakt og lekkasjesikring anbefales. Manglende glass på spot bør kompletteres. For øvrig anbefales normalt vedlikehold.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Avtrekket vurderes å fungere tilfredsstillende basert på enkel funksjonstest. Manglende glass på spot vurderes som et mindre avvik.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Det er etablert mekanisk avtrekk, som antas å være tilkoblet byggets felles ventilasjonssystem. Ventilator er enkelt funksjonstestet og viser avsug. Det mangler glass på spot i ventilatoren.

Anbefalte tiltak avtrekk

Bytte spot eller montere glass

6.7 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Dagens bruk samsvarer i all hovedsak med byggegodkjente tegninger. Det er åpnet opp vegg mellom stue og kjøkken, hvor adkomsten tidligere var gjennom hall (dagens walk-in closet). Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon som bekrefter om veggen opprinnelig var bærende, eller om åpningen er utført med nødvendige konstruktive tiltak. Dersom inngrepet er gjort i bærende konstruksjon uten korrekt dimensjonering eller forsterkning, kan dette medføre redusert bæreevne og uønskede deformasjoner over tid. Videre kan endret rominndeling påvirke opprinnelige forutsetninger for brann- og lydskille mellom rom, avhengig av utførelse.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det er utstedt ekspedisjonsdokument på eiendommen attestert 1935. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av trapp	**TG-IU**

Det er ikke intern trapp i leiligheten, felles trapp til enhetene. Denne er ikke inspisert.

6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Det er synlig plastavløp på kjøkken og bad. Sluk i dusj er utført i plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør TG-1

Vurdering
Plastavløp og plastsluk er vanlige løsninger. Slukets alder og tilstand er ikke nærmere dokumentert.

Konsekvens
Ingen umiddelbare konsekvenser registrert ved befaring. Ved fremtidig oppgradering av bad vil eksisterende sluk normalt ikke være forenlig med ny oppbygning.

Anbefaling
Ved fremtidig oppgradering eller rehabilitering av badet anbefales det å bytte sluk.

6.10 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system

Det er etablert fordelerskap på badet med rør-i-rør-system. Det mangler merking av rør på innsiden av skapdør.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ikke kontrollerbart
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger TG-2

Vurdering
Rør-i-rør-system er en vanlig og anerkjent løsning. Manglende rørmerking i fordelerskap vurderes som et mindre avvik, da dette gir redusert oversikt over hvilke rør som betjener de ulike tappestedene.
Konsekvens
Manglende merking kan gjøre feilsøking og fremtidig vedlikehold mer krevende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å merke rør i fordelerskapet for å sikre bedre oversikt og enklere vedlikehold.

6.11 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Det er automatsikringer i sikringsskap. Kursfortegnelse er plassert i skapdør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-1**

Vurdering
Det elektriske anlegget fremstår oversiktlig basert på visuell gjennomgang. Kursfortegnelse gir god brukerinformasjon. Det er ikke registrert synlige skader eller åpenbare avvik ved befaring.

Takstmannens ansvarsområde
Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er begrenset til en visuell kontroll av tilgjengelige og synlige komponenter. Det er ikke foretatt kontroll av skjulte installasjoner, dimensjonering, utførelse eller funksjon utover det som lar seg verifisere visuelt. Full kontroll av det elektriske anlegget må utføres av registrert elektroinstallatør.

6.12 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Det er montert radiatorer i stue, kjøkken og på soverom. Radiatorene er innkasset, og full inspeksjon har ikke latt seg gjennomføre uten destruktive inngrep.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-IU**

Radiatorene vurderes som normalt fungerende basert på tilgjengelig visuell kontroll. Innkassing medfører begrenset innsyn til rørføringer og tilkoblinger.

6.13 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Varmtvann til leiligheten leveres fra felles bereder i bygget. Anlegget er ikke inspisert som del av befaringen.

6.14 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via vinduer og klaffventil. Det er registrert klaffventil over kjøkkeninnredning.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Ventilasjonsløsningen vurderes som enkel og normalt utført for bygningstype og alder. Det er ikke registrert synlige avvik ved befaring.

6.15 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Badet har flislagte overflater på vegger og gulv. Sluk er inspisert, og det er observert klemming, men mansjett er ikke påvist. Badet er av eldre årgang, og eier opplyser at badet ble pusset opp i 2005.
Det er utført overflatesøk etter fukt med protimeter. Målingene viser utslag på rødt nivå, noe som indikerer høy fuktbelastning i betong. Det har ikke vært mulig å utføre hulltaking grunnet badets plassering. Leietaker opplyser at badet benyttes daglig, noe som kan påvirke måleresultatene.
Det er lokalisert fordelerskap med rør-i-rør-system på badet. Det mangler kurs-/rørfortegnelse på innsiden av skapdør.
Badet har baderomsinnredning med skuffeløsning. Det er registrert treg skuff samt fuktskader på front.
Det er målt fall fra terskel til sluk på ca. 23 mm over en lengde på ca. 1,5 meter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

I følge eier ble badet oppusset i 2005

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Badet fremstår som eldre og med tydelig bruksslitasje. Overflatemålinger indikerer høy fuktbelastning i konstruksjonen. Manglende påvist mansjett ved sluk og begrenset inspeksjonsmulighet gir økt usikkerhet knyttet til tettesjiktets tilstand.
Det må tas hensyn til at daglig bruk kan påvirke fuktmålingene, og måleresultatene gir derfor ikke grunnlag for entydig konklusjon om skadeomfang.
Målt fall fra terskel til sluk er ca. 23 mm over ca. 1,5 meter, tilsvarende ca. 15 mm per meter. Fallet vurderes som relativt begrenset og kan være utilstrekkelig for sikker avrenning ved dusjbelastning.
Fuktskader på baderomsinnredning indikerer langvarig fuktpåvirkning. Samlet risikobilde vurderes som forhøyet, men uten sikre holdepunkter for å fastslå alvorlig skadeomfang.

Konsekvens
Det er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Skjulte skader kan ikke utelukkes, og videre bruk uten risikoreduserende tiltak kan føre til økt skadeutvikling over tid.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å påregne oppgradering av badet. Som et midlertidig risikoreduserende tiltak anbefales det å benytte dusjkabinett for å begrense fuktbelastning på gulv, sluk og omkringliggende konstruksjoner inntil oppgradering gjennomføres.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Membran og tettesjikt er av eldre dato og ikke dokumentert. Ved sluk er det observert klemming, men mansjett er ikke påvist. Overflatemålinger indikerer høy fuktbelastning, og oppbygning og tettesjikt kan derfor ikke vurderes som sikkert.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å påregne oppgradering av badet. Som et midlertidig tiltak anbefales bruk av dusjkabinett for å redusere fuktbelastning på gulv, sluk og omkringliggende konstruksjoner inntil oppgradering gjennomføres.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med skuffeløsning, servant og armatur samt dusjløsning. Det er registrert treg skuff og fuktskader på front på innredningen.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Sanitærutstyret er av eldre dato og viser tegn til bruksslitasje og fuktpåvirkning, men fungerer til dagens bruk.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å vurdere utskifting eller oppgradering av sanitærutstyret i forbindelse med fremtidig rehabilitering av badet.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk via ventil i himling.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Tilkoblet blokkas fellessystem,

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-2**

Ja, overflatemålinger viser utslag på rødt nivå, noe som indikerer høy fuktbelastning i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales oppgradering av badet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.16 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Toalettrom
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159251011

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mher Mohammed-reza Fathy	Mona Malekloo

Gateadresse
Vibes gate 26 A

Poststed	Postnr
OSLO	0356

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159251011

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

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159251011

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159251011

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159251011

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mohamme Reza Fathy Mher	d07cfbfe6ff391103b2f822f4025ac8641fa0456	03.12.2025 09:02:51 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mona Malekloo	b420f578a4f85cba979a018e720471027b7a5a51	03.12.2025 09:01:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159251011

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



INNKALLING 2025

Vibes Gate 26 A Sameie

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

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Vibes Gate 26 A Sameie

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

(fjernes ved fysisk årsmøte)

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

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

Styreleder mottar honorar iht. tidligere vedtatt avtale.

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

Styreleder mottar honorar iht. tidligere vedtatt avtale.

5. Valg

Sittende styre består av:

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

5.1 Valg av medlemmer til styret

Niklas Hansen stiller til gjenvalg.

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

Arbeidskapital

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

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

Resultatregnskap 2024 Vibes Gate 26 A Sameie

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

Balanse 2024 Vibes Gate 26 A Sameie

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

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

Sted:_____ Dato:_____

Bjørn Vestgård Styreleder	Niklas Odd Erik Hansen Styremedlem	Donal Cassidy Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 3 - Varige driftsmidler

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

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 5 - Verktøy , inventar og driftsmateriell

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

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 7 - Andre honorarer

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

Note 8 - Andre kostnader

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

Note 9 - Egenkapital

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

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

Note 10 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vibes Gate 26 A Sameie

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Vibes Gate 26 A

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: T16Q1-2ON3E-S1X4P-RQT69-4T4ZM-VFMV8

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: T16Q1-2ON3E-S1X4P-RQT69-4T4ZM-VFMV8

PENNEO

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: T16Q1-2ON3E-S1X4P-RQT69-4T4ZM-VFMV8

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Vibes Gate 26 A Sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

Styrets arbeid

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

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

Budsjettarbeid og fastsettelse av budsjett for 2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET VIBES GATE 26A

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

§ 1 Navn og opprettelse

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

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

§ 2 Organisering av sameiet / råderett

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

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

2.2 Rettslig råderett over seksjonen[1]

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

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

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

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

---

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

Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3 Vedlikehold

3.1 Bruksenhetene

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

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

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

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

---

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

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

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

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

3.2 Fellesarealer

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

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

§ 4 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

§ 5 Lovbestemt panterett

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

Husordensregler

for

Vibes gate 26 A

Revidert og vedtatt på årsmøte 3.mai 2018

1. Beboere og brukere må vise **hensyn og aktsomhet** overfor naboene.
   Leiligheter og fellesarealer må bare benyttes slik at bruken ikke er til plage eller ulempe for andre beboere/brukere.

2. I tiden mellom kl. 23:00 og 07:00 skal det være **stille i eiendommen.**
   Bruk av radio, tv og musikkinstrumenter utenfor dette tidsrommet må avdempes så det ikke virker forstyrrende. Ved ev. oppussing skal det være rolig mellom kl.22:00 og 08:00.

3. **Lufting av tøy** m.v. må ikke foretas fra vinduer eller balkonger.

4. **Søppel** må pakkes forsvarlig inn og kastes i søppelspannene.
   Søppel skal ikke plasseres på gangen utenfor leiligheten – heller ikke natten over.

5. Bruk av **bart lys** er ikke tillatt i kjeller eller på loft.
   Fakler og lignende må ikke settes ved inngangsdøren!

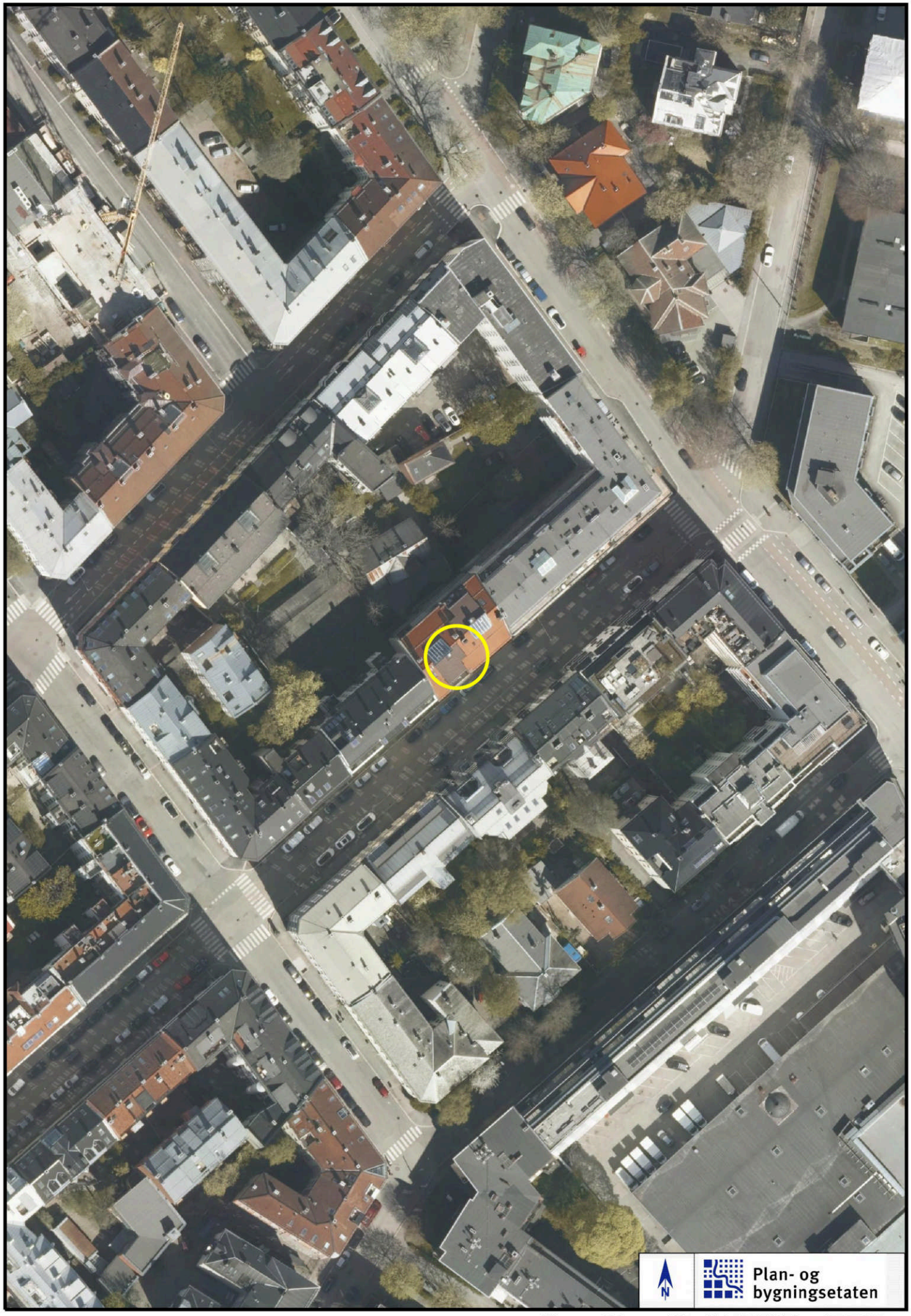
6. Det skal **ikke spikres i vegger** i trappeoppgangen uten styrets samtykke.
   Gulvmatte er det eneste som kan være utenfor hver seksjon.

7. **Husdyr** – utover én hund eller én katt pr. husstand – må det søkes om hos styret.

8. **Sykler og barnevogner** skal plasseres i bakgården eller i egen kjellerbod.
   De skal ikke plasseres i gangen eller foran inngangsdøren.

9. Alle **dører og porter** skal alltid **holdes låst.**
   Postkasseskiltene skal være ensartet. Disse bestilles på posten.no.

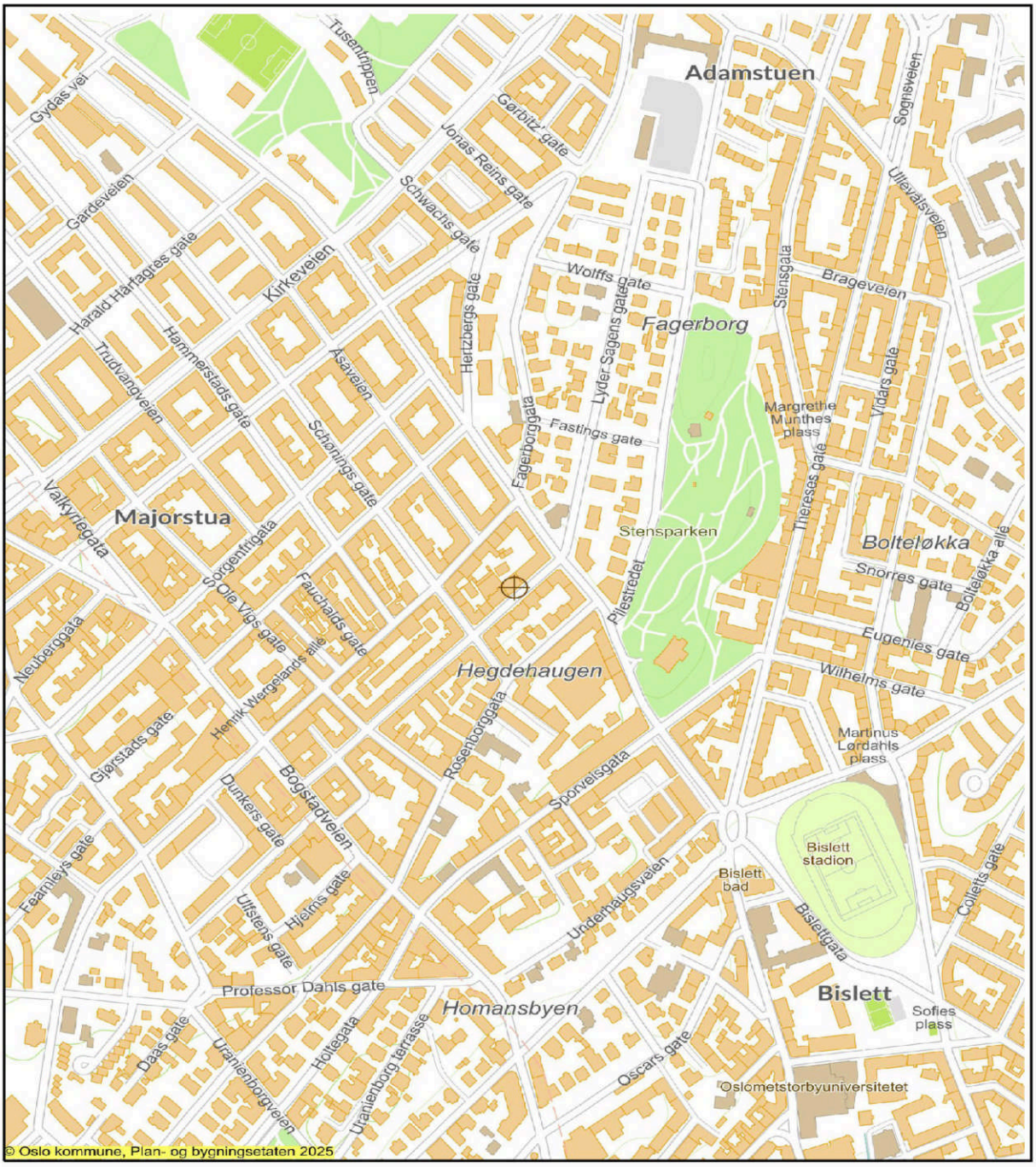
10. Trapper, ganger, kjeller eller loft må **ikke** benyttes som **lagerplass** eller som **lekeplass** for barn.



Vibes gate 26 A Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 03.12.2025

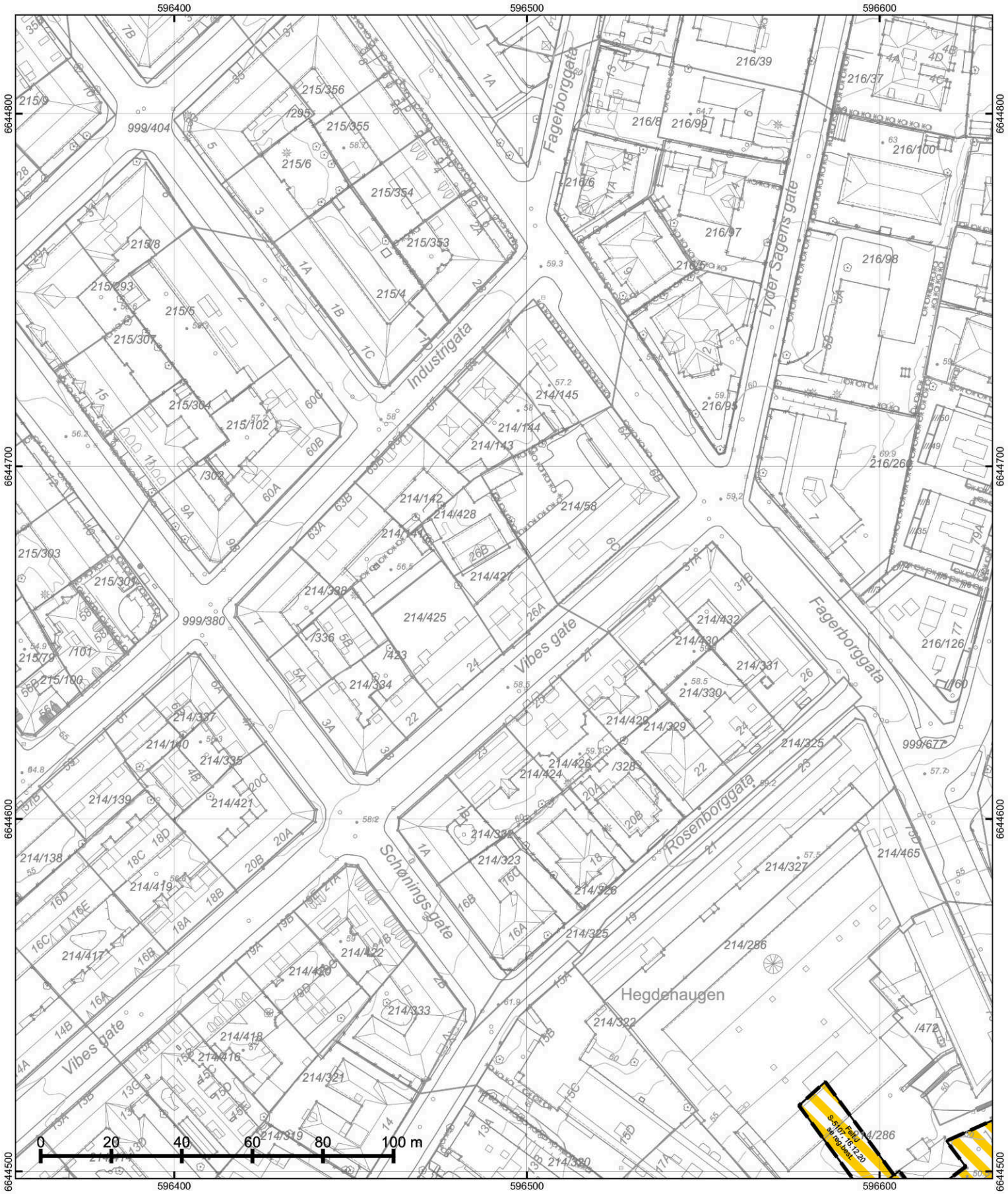
Oversiktskart

Adr.:	Vibes gate 26 A	Bydel :	FROGNER
Gnr bnr :	214 / 427	Skolekrets (2020/2021):	Uranienborg



Dato: 03.12.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

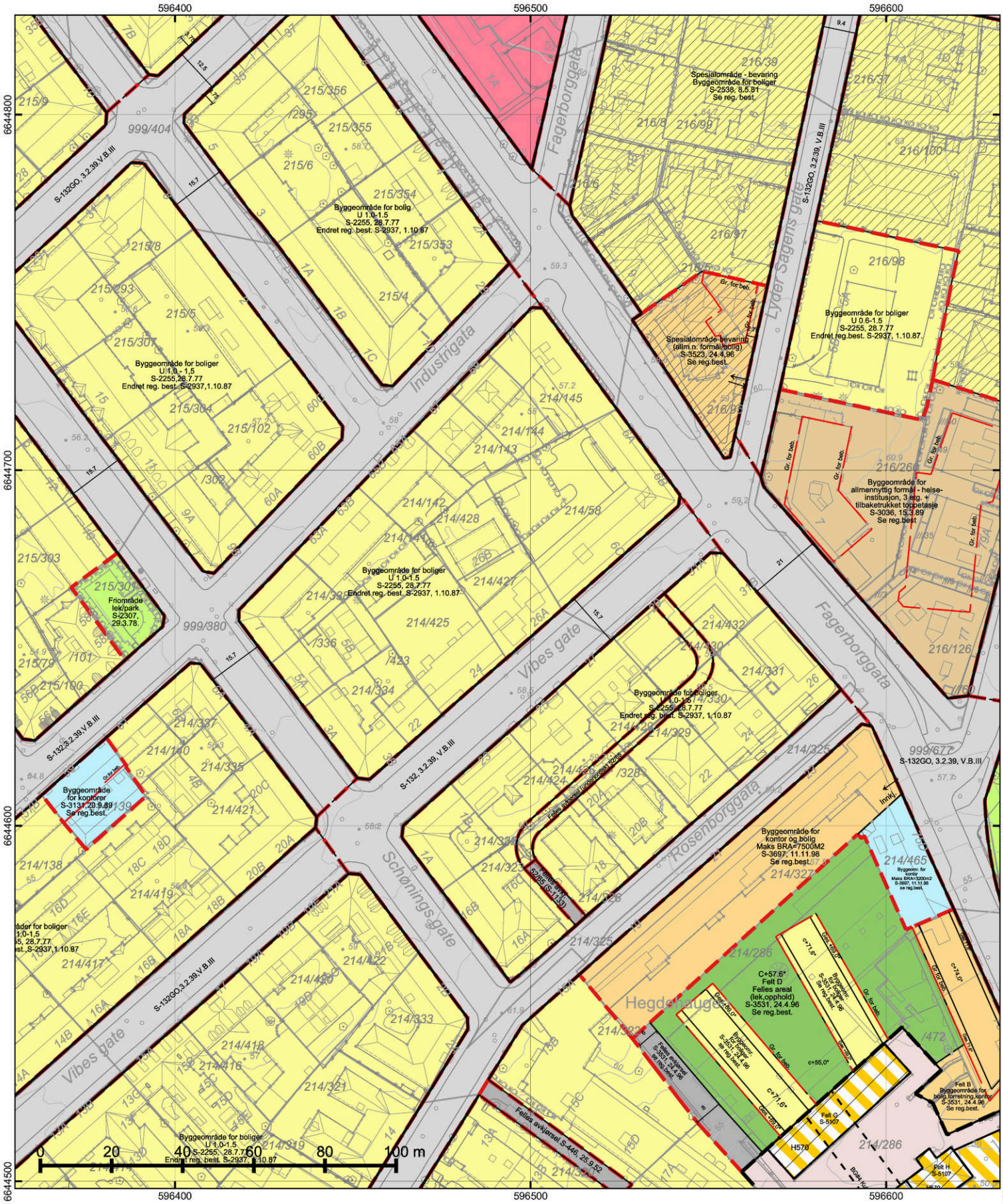
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 150521/ 86523417
Adresse: Vibes gate 26
Gnr/Bnr: 214/427
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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

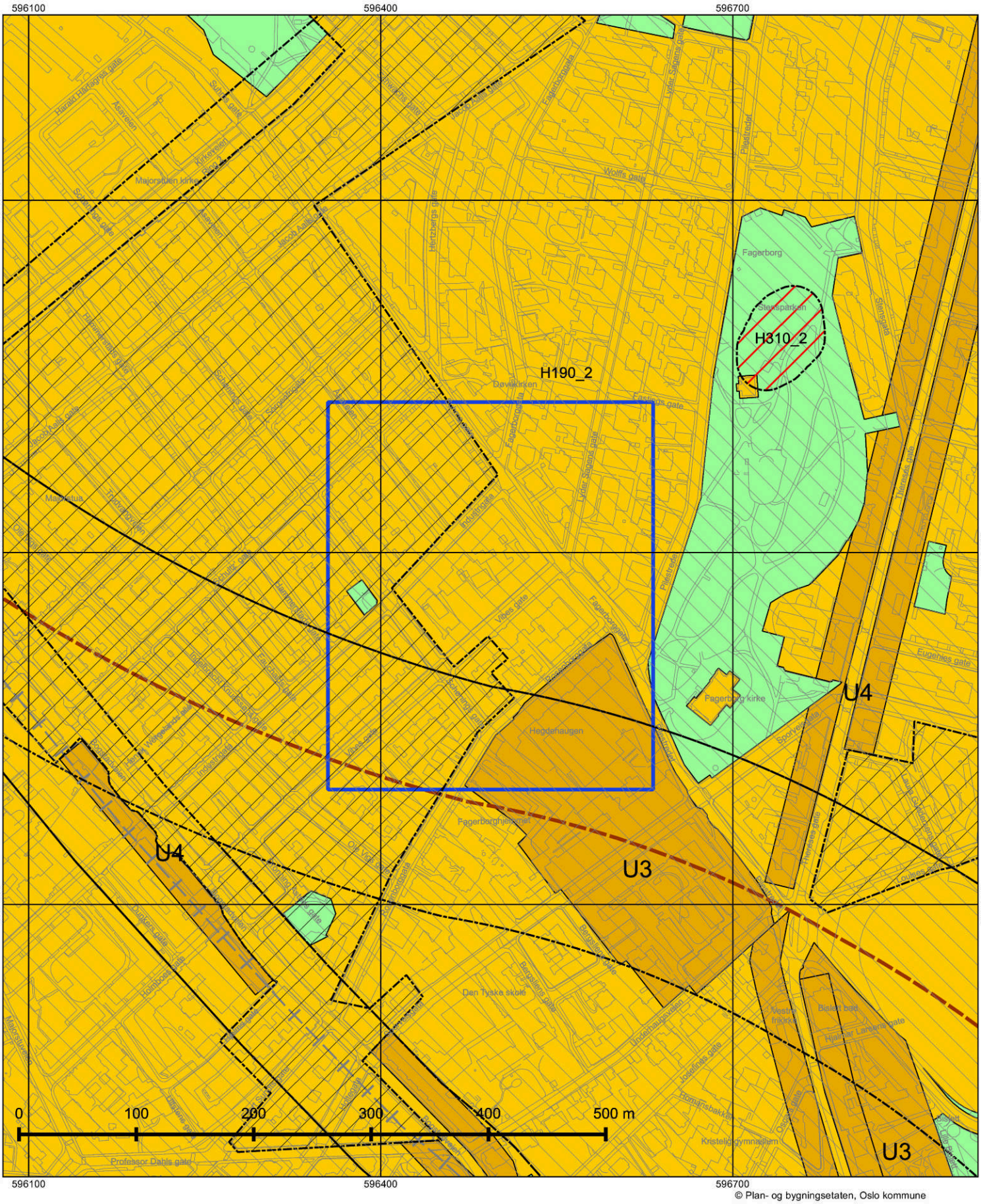
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 150521/ 86523417
Deres ref.:
Adresse: Vibes gate 26
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/427

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

Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150521/86523417
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

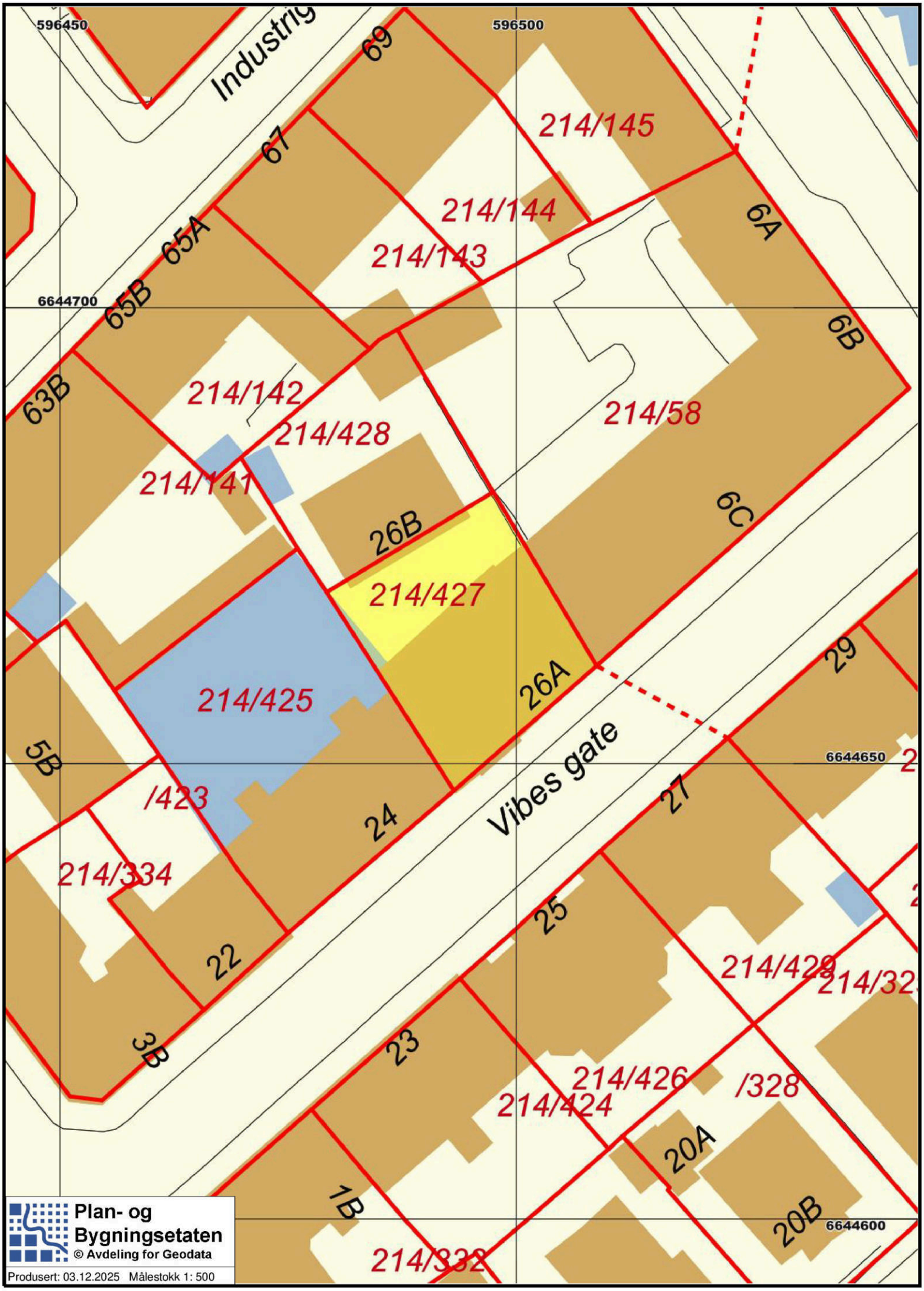
Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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.



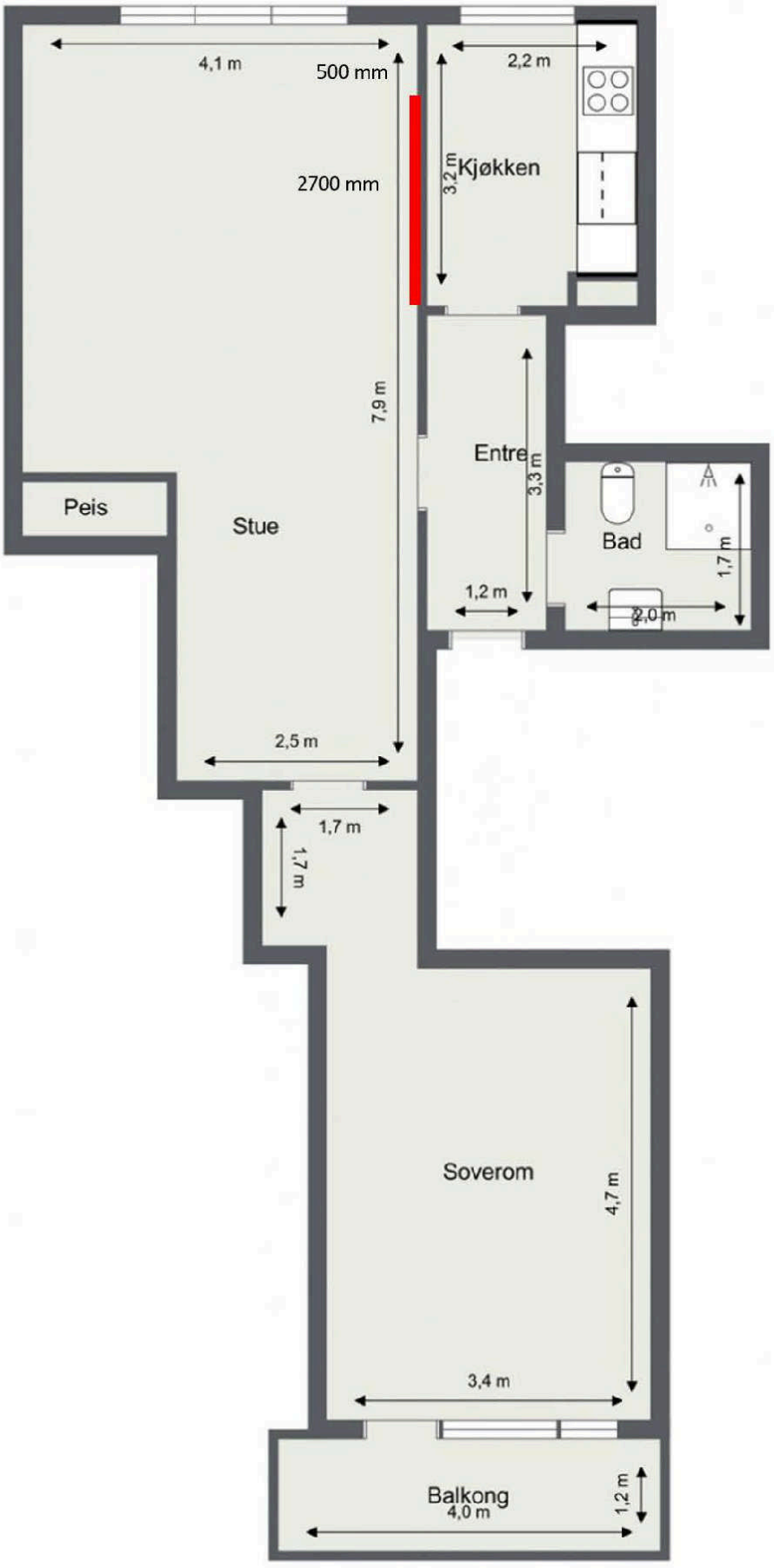
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 03.12.2025 Målestokk 1: 500

Vibesgate 26 A

E2

3. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Planskisse. Ikke målbar.

Husordensregler

for

Vibes gate 26 A

Revidert og vedtatt på årsmøte 3.mai 2018

1. Beboere og brukere må vise **hensyn og aktsomhet** overfor naboene.
   Leiligheter og fellesarealer må bare benyttes slik at bruken ikke er til plage eller ulempe for andre beboere/brukere.

2. I tiden mellom kl. 23:00 og 07:00 skal det være **stille i eiendommen.**
   Bruk av radio, tv og musikkinstrumenter utenfor dette tidsrommet må avdempes så det ikke virker forstyrrende. Ved ev. oppussing skal det være rolig mellom kl.22:00 og 08:00.

3. **Lufting av tøy** m.v. må ikke foretas fra vinduer eller balkonger.

4. **Søppel** må pakkes forsvarlig inn og kastes i søppelspannene.
   Søppel skal ikke plasseres på gangen utenfor leiligheten – heller ikke natten over.

5. Bruk av **bart lys** er ikke tillatt i kjeller eller på loft.
   Fakler og lignende må ikke settes ved inngangsdøren!

6. Det skal **ikke spikres i vegger** i trappeoppgangen uten styrets samtykke.
   Gulvmatte er det eneste som kan være utenfor hver seksjon.

7. **Husdyr** – utover én hund eller én katt pr. husstand – må det søkes om hos styret.

8. **Sykler og barnevogner** skal plasseres i bakgården eller i egen kjellerbod.
   De skal ikke plasseres i gangen eller foran inngangsdøren.

9. Alle **dører og porter** skal alltid **holdes låst.**
   Postkasseskiltene skal være ensartet. Disse bestilles på posten.no.

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

Boligopplysninger:

Vibes Gate 26 A Sameie	Vår ref.:	630/11	Fødselsdato eier: 06.06.1980
VIBES GATE 26 A	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier: 11.09.1988
0356 OSLO	Eiere:	Mona Malekloo, Mohammed-Reza Fathy Mher	
Organisasjonsnr: 975 680 215	Seksjonsnr:	11	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 451

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 308
	Avdrag felleslån	416
	Renter felleslån	993
	Fjernvarme Akonto	1 426
Tilleggsytelser:	Kabel-TV/internett	308

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

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2026 Tot. utg. i kr.: 6 657

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 474
	Avdrag felleslån	416
	Renter felleslån	993
	Fjernvarme Akonto	1 426
Tilleggsytelser:	Kabel-TV/internett	348

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	185 004	Gjeld siste årsoppg.:	155 089
Klient ajourf. lån:	3 789 956,95	Klient gj. s. årsoppg.:	3 177 120

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16369808226, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.12.2025: 6.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 77

Saldo per 05.12.2025: 3 789 957

Andel av saldo: 185 005

Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.12.2044)

Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene.

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Bjørn Vestgård

Adresse: Professor Dahls gate 20

Postnr/-sted: 0353 OSLO

Telefon: Mob.: 91612725

E-post: sameietvibesgate26a@gmail.com

6: Ligning - 2024

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

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	11	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 214/427 - seksjon:11

Boligopplysninger:

Vibes Gate 26 A Sameie	Vår ref.:	630/11	Fødselsdato eier: 06.06.1980
VIBES GATE 26 A	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier: 11.09.1988
0356 OSLO	Eiere:	Mona Malekloo, Mohammed-Reza Fathy Mher	

Organisasjonsnr: 975 680 215

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	501.9

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	89222051

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0303

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

Fasiliteter:

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

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

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

26.11.25 ble det vedtatt å skifte ut vinduer. Dette er planlagt gjennomført i 2026, og vil bli finansiert med kapitalinnkalling.

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

Protokoll

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

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Bjørn Vestgård

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

Styreleder mottar honorar iht. tidligere vedtatt avtale.

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

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Niklas Hansen stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Niklas Hansen for 2 år.

Protokoll for Vibes Gate 26 A Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Vibes Gate 26 A Sameie onsdag 26.11.2025 kl. 17:00 - Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1 (møterom 702A).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Det foreslår at Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth velges som møteleder.

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.2 Valg av sekretær

Det foreslår at Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth velges som sekretær.

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Simon Barood

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 8
Antall fremlagte fullmakter: 4
Totalt: 12

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Utskifting av vinduer ut mot Vibes gate

2.1 Skifte av vinduer mot Vibes gate 26a

Bakgrunn og beskrivelse:

På ordinært årsmøte den 22.04.2024 ble det votert over saken **utskifting av vinduer ut mot Vibes gate**. Dette var en sak innmeldt til årsmøtet iht. frist av seksjonseier Bendik Aarbu. Saken ble da gyldig vedtatt med simpelt flertall fra de som deltok i årsmøtet.

Det har gått en del tid siden vedtaket ble gjort (som nærmere beskrevet under), og tiltaket er som kjent ikke utført ennå. I det siste har det flyttet inn nye beboere i gården, og enkelte at disse har stilt spørsmål ved nødvendigheten av å skifte vinduer nå.
Loven sier at dersom minst 10% eller minst 2 seksjonseiere i vårt tilfelle krever det, kan en sak tas opp til ny votering. Ettersom nå 2 seksjonseiere ønsker det, er vi pliktig til i dette årsmøte og gjennomføre en ny votering over hvorvidt vindusprosjektet skal settes i gang eller ikke.

Saken i årsmøtet den 22.04.2024 var formulert som følger:

Vinduene ut mot gaten bør byttes. De trekker og er dårlig isolert mot både kulde og støy. Bytte av vinduer vil redusere oppvarmingskostnader og bedre livskvaliteten til sameiets beboere.
Vinduene er fra 1988, og er da 36 år gamle. Vanlig levetid på vinduer er 20 til 30 år. Slik det er nå må jeg sove med øreproppper fordi lydisoleringen er så dårlig. Dette gjelder spesielt mandag, tirsdag og fredag morgen hvor søppelbilen kommer i 6-draget og jeg våkner konsekvent av denne dersom jeg sover uten øreproppper.
De trekker så mye at jeg også må ha gardinene for når det er kaldt ut, for å holde på varmen i leiligheten.
Enova har lansert en støtteordning for borettslag hvor man kan søke om å få dekt inntil 30% av kostnadene ved energiforbedring.

Saken ble gyldig vedtatt med simpelt flertall fra de som deltok i årsmøtet.
Dvs. at årsmøtet vedtok bytte av vinduene ut mot gaten.

Etter årsmøtet har styret jobbet med arbeidsbeskrivelse og innhenting av tilbud på arbeidene.
Dette er dessverre en prosess som kan ta lang tid i et styre som møtes periodevis, og det tar også ofte lang tid å få svar fra entreprenører. Således har denne prosessen tatt over 1 år.

Vi kontaktet 3 leverandører. Av disse valgte 1 å ikke gi tilbud, mens 2 leverandører ga oss tilbud, Palmgren AS og 90 Grader AS.

Tilbudene er basert på vinduer med en U-verdi på 0,8. Til sammenlikning antas eksisterende vinduer å ha en U-verdi på rundt 2,4. U-verdien er et mål på varmetap gjennom vinduet, slik at de nye vinduene vil gi en vesentlig forbedring mht. varmetap og innetemperatur.

En gjennomgang av tilbudene viste at totalkostnaden ved bruk av Palmgren AS blir ca. 200.000,- lavere enn ved bruk av 90 Grader AS.

Basert på dette, samt at styreleder har god erfaring med Palmgren AS fra tidligere prosjekter, har styret vedtatt Palmgren AS som utvalgt leverandør.

Selv om det er en stund siden tilbudet ble mottatt, har Palmgren sagt seg villig til å vedstå seg tilbudet inntil vi har fått forankret finansieringen i et ekstraordinært årsmøte.

Totalkostnaden for prosjektet er anslått til å bli som følger:

Kostnadspost SUM
Tilbud fra Palmgren AS 779,032
Avsetning for mulige tillegg - anleggsreserve 77,903
Mannskapsvogn m/toalett 30,000

Leie av kommunal grunn - gateleie 40,000
Avfallshåndtering - avgift gjenbruksstasjon. 26,000
Søknadsgebyr fasadeendring til Oslo Kommune 30,000

SUM 982,935

Tilbudet fra Palmgren med teknisk spesifikasjon på vinduene og beskrivelse av gjennomføring er vedlagt. En representant fra Palmgren vil være til stede i årsmøtet for å besvare spørsmål.
Det er iht. Palmgren forøvrig ikke noe problem å skifte vinduer ila. vinteren.

Selv om skifte av vinduer ble vedtatt i 2024, så var det ikke klart hverken valg av løsning, kostnad eller finansiering.

Styret vil derfor i dette ekstraordinære årsmøtet presentere løsningen med kostnad, votere over hvorvidt bytte av vinduer skal iverksettes, samt evt. forankre finansieringen av prosjektet i dette ekstraordinære årsmøtet.

Vedtak:
Vedtatt med 8 stemmer for , 4 mot.

2.2 Finansiering av utskifting av vinduer ut mot Vibes gate

Dersom pkt. 2.1 over "skifte av vinduer mot Vibes gate 26a" vedtas, må tiltaket finansieres.

Total kostnadsramme er anslått til ca. kr. 980.000,-.

Sameier får dårligere rentebetingelser i banken fordi et sameie ikke eier noe i seg selv, og derved ikke har noe å pantsette ovenfor banken. Pga. dette er renten sameier må betale typisk 1,5-2% høyere enn renten man får på sitt vanlige boliglån. Det er derfor sameier på et generelt grunnlag ikke bør ta opp mye lån, dersom det ikke er helt nødvendig. Det er også mer komplisert å fordele et lån som ikke skal fordeles iht. vanlig fordelingsnøkkel.

Styret anbefaler basert på det ovennevnte at skifte av vinduer mot Vibes gate finansieres ved kapital innhenting.

Vedtak:
Alternativ A: finansieres med kapitallinnkalling. Enstemmig vedtatt.

/s/Ane Bergseth /s/Simon Barood

---------- ----------
Møteleder Protokollvitne

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORKART AS
VIBES GATE 26A

Dato: 02.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523103
1112830

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 427

Vi viser til bestilling av 20251201 for VIBES GATE 26A.

GNR. 214 BNR. 427

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.12.1878.

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

502 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

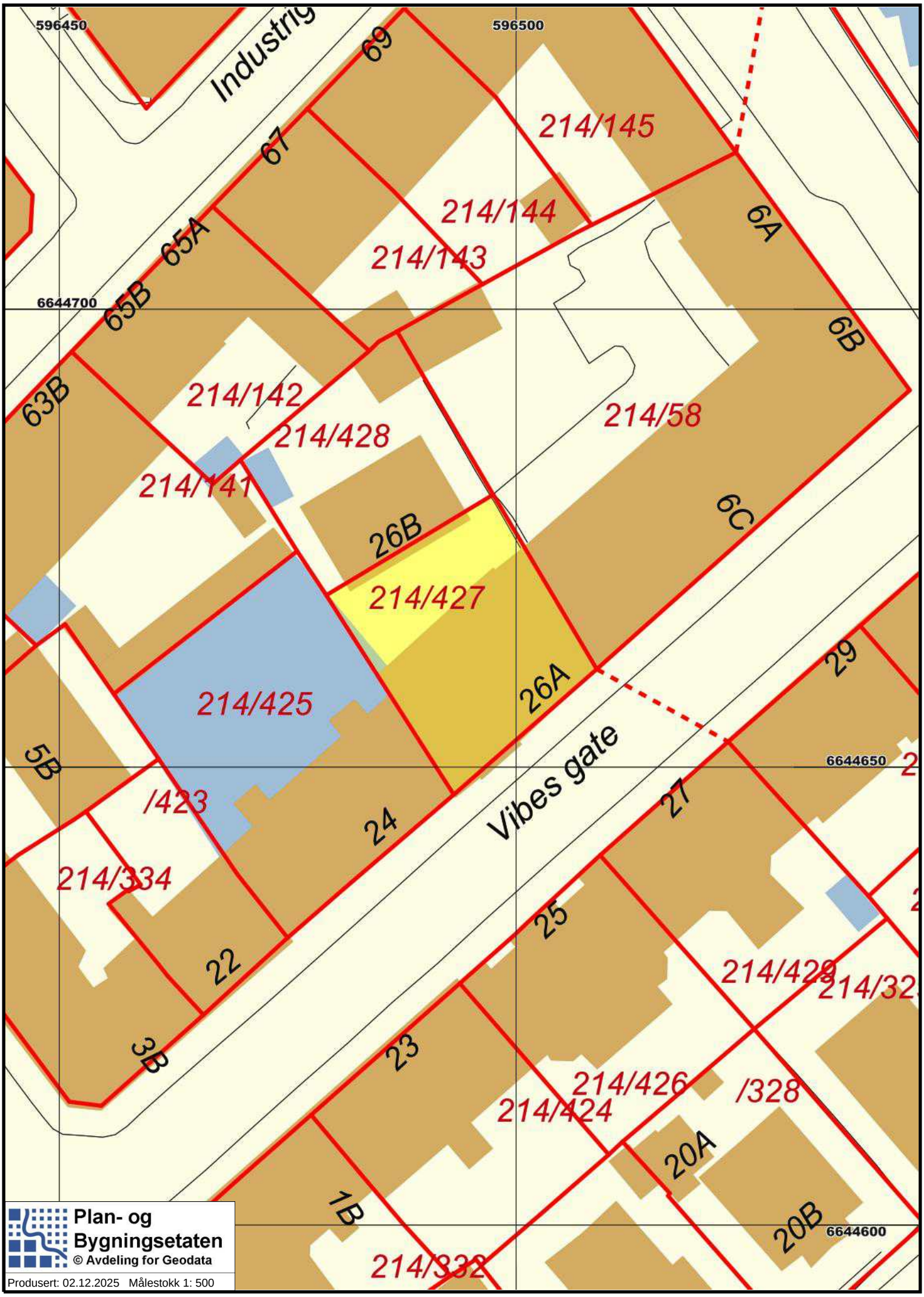
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 02.12.2025 Målestokk 1: 500

Skatteetaten

Dato
03.12.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 214 Bnr 427 Fnr 0 Snr 11

Eiendommens adresse:

Vibes gate 26A, 0356 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 787 125
Som sekundærbolig:	kr 7 148 498

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Vibes gate 26A

Nabolaget Majorstuen østre - vurdert av 217 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

Bogstadveien Linje 11, 19	5 min 0.4 km
Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	5 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.7 km

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Rema 1000 Industrigata	4 min
Bunnpris 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 2025

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Stensparken - balløkke	5 min
Dronning Astrids plass streetbaske...	4 min
SATS Fagerborg	3 min
The Work Out	6 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 80/100

—

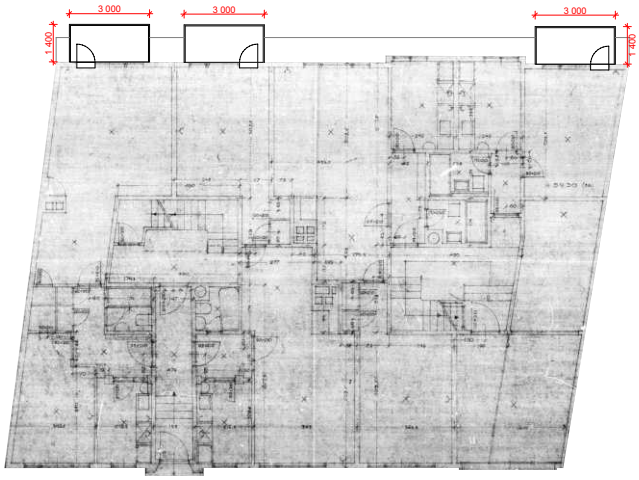
Vedlikehold veier
Godt velholdt 78/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

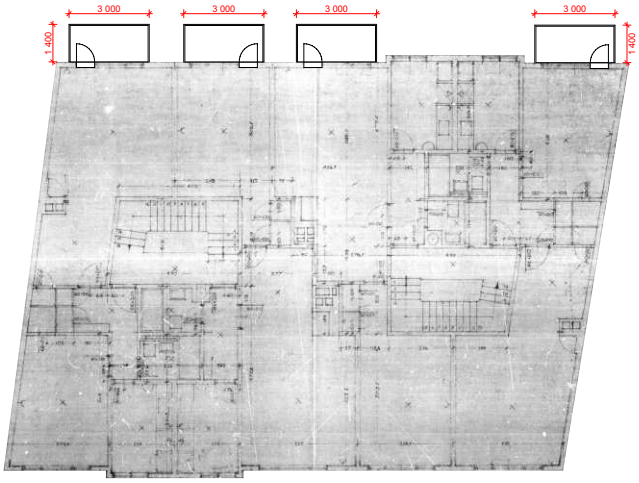
- Trikk
- Gående



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 2025



PLAN 1.ETASJE



PLAN 2.ETASJE

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
SIVILARKITEKT MNAL

Steps vei 22
1456 Nesoddtangen

telefon: 400 66 821
e-post: magnu-fj@online.no
org. nr: NO 983 916 260 MVA

INDEX:	DATO:	BESKRIVELSE:	TEGNING:	KONTR.:
0	01.02.2018	SØKNAD	MFJ	MFJ

PROSJEKT: **OPPFØRING AV BALKONGER - VIBES GATE 26 A**

TEGNING: NY SITUASJON PLANER

GNR./BNR.:	TILTAKSHAVER:	PROSJEKTKODE:	REV. DATO:	MÅLESTOKK:	TEGNINGSNUMMER:	INDEX:
214/427	**SAMEIET VIBES GATE 26A**	**2017-37 VIB26**	**01.02.2018**	**1:100** (A2)	**E03**	**0**

Anmeldelse
og Tegninger
innkrevet

Oslo Bygningsvesen
Saks-No. 415
1933

1.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 26 Vibesgate

Innlevert 15 mars 1933 Attestert 7/12. 1935

Duplikat sendt Branddirektøren

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 vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 15 mars 1933

A. Kildland

V

Oslo Bygningsvesen
Saksnr. 228
Mott 18 MRS 1933

Reg. chefen fr. nr. Vibes gt 26.
mott 18. MRS. 1933

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

Kildland

H. Wang

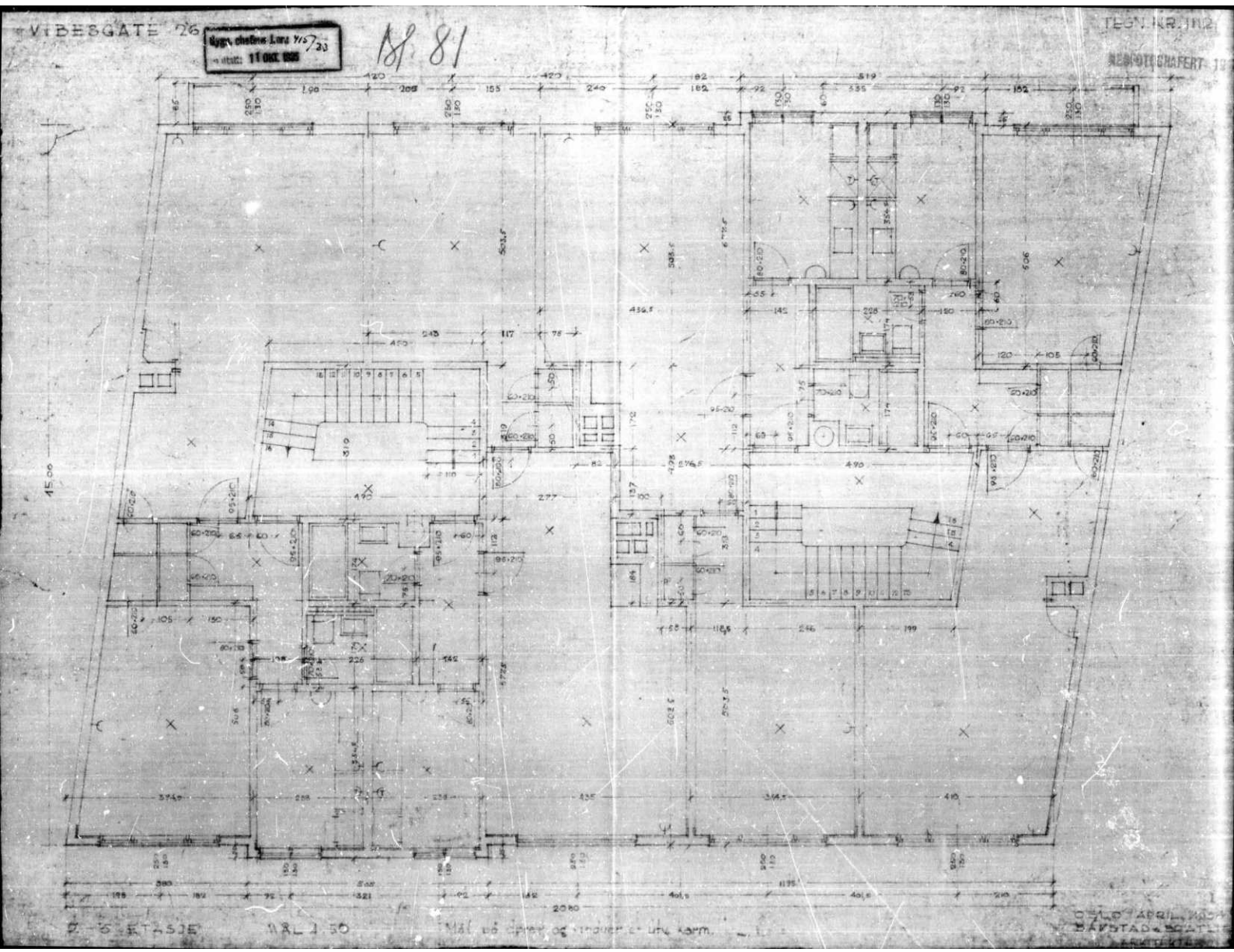
VIBESGATE 26

Bygn. sheline Lau Vis 7 33

11 OKT 1985

18.81

TEGN. NR. 1112



2. - 6. ETASJE

SKAL 1:50

Mål på dører og vinduer i uhl. norm.

OSLO APRIL 1934

BÆRSTAD & SCHATT

ARKITEKTER

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)

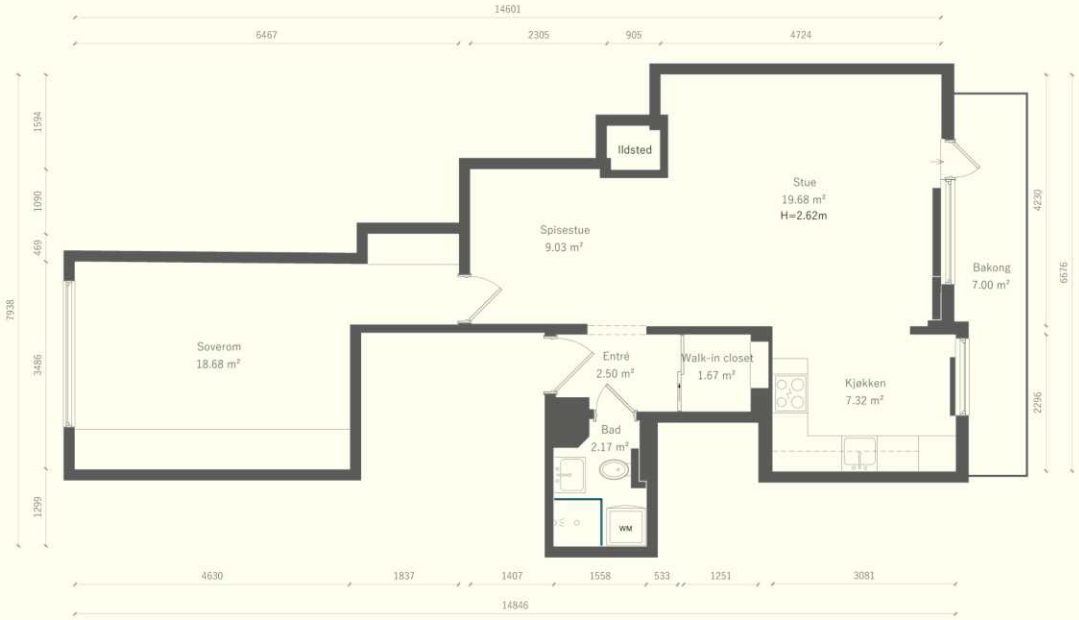
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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.



Vibes Gate 26A

3.Etasje

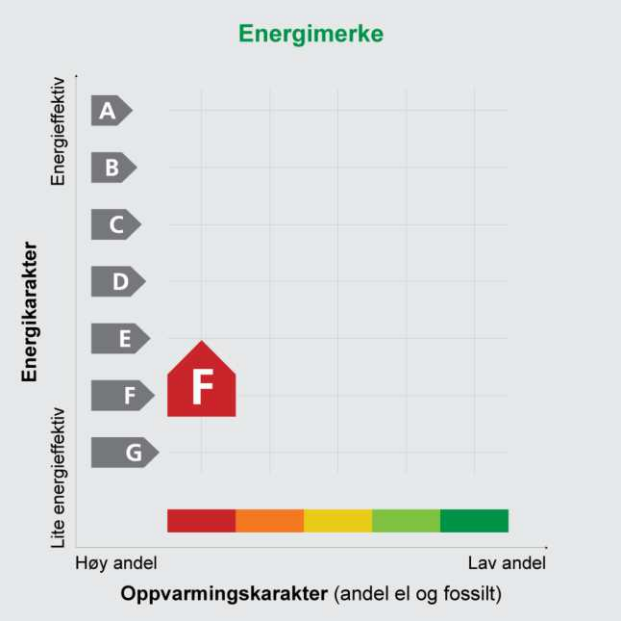
Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

ENERGIATTEST

Adresse	Vibes Gate 26A
Postnr	0356
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	214
Bnr.	427
Seksjonsnr.	11
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1178887
Dato	15.09.2020



Innmeldt av	Bjørn Kristian Wisting

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning**
- **Montering av peisinnsats i åpen peis**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1935
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektrisk kjel Åpen peis

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vibes Gate 26A
Postnr/Sted: 0356 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 15.09.2020 07:47:00
Energimerkenummer: A2020-1178887
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Bjørn Kristian Wisting

Gnr: 214
Bnr: 427
Seksjonsnr: 11
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 7: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 8: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

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

Tiltak 9: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 10: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 11: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

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

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Støps vei 22
1456 NESODDTANGEN

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

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

Ferdigattest - Vibes gate 26 A

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.07.2019 av:

Hans Henrik Gjeterud - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

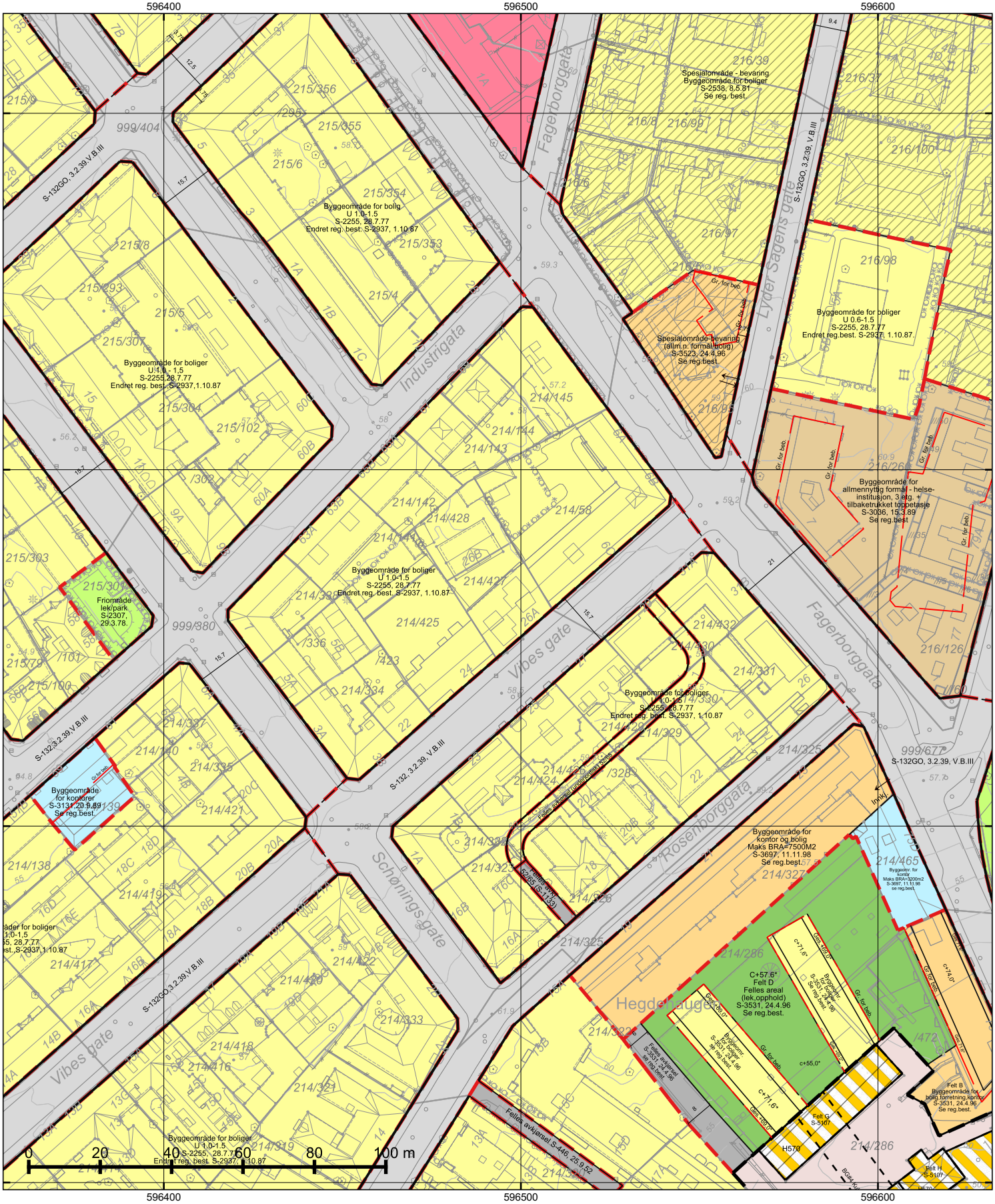
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 150394/ 86523103
Deres ref.:
Adresse: Vibes gate 26
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/427

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

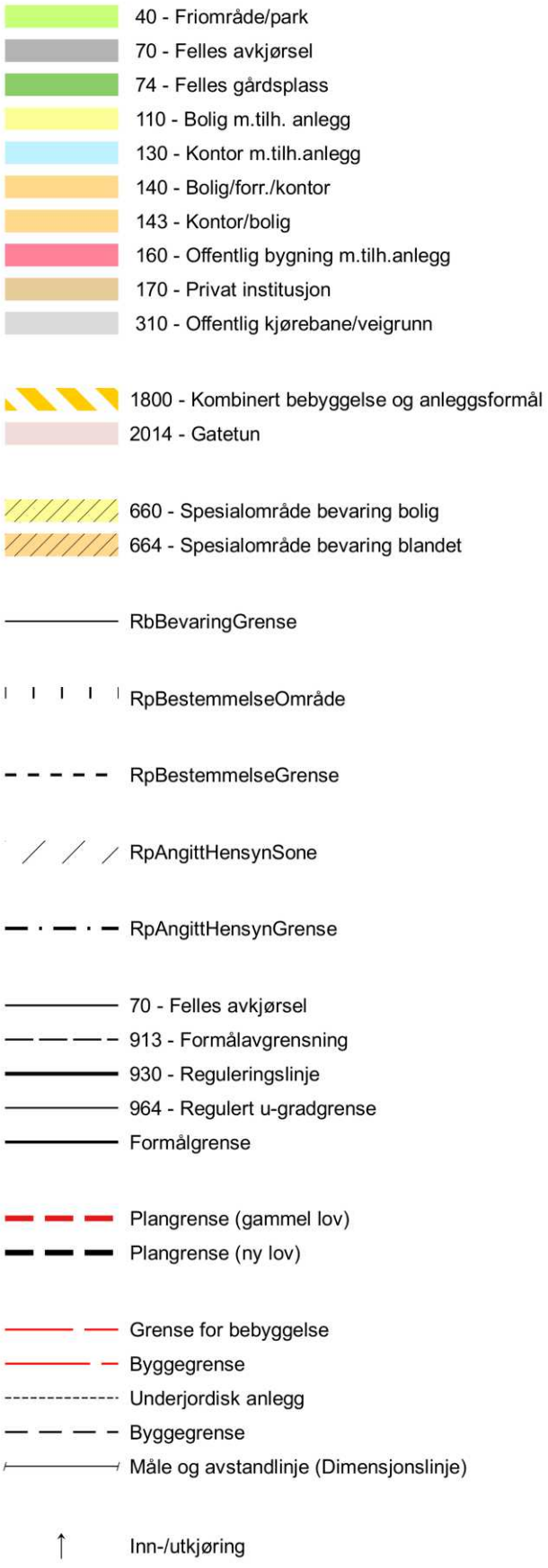
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

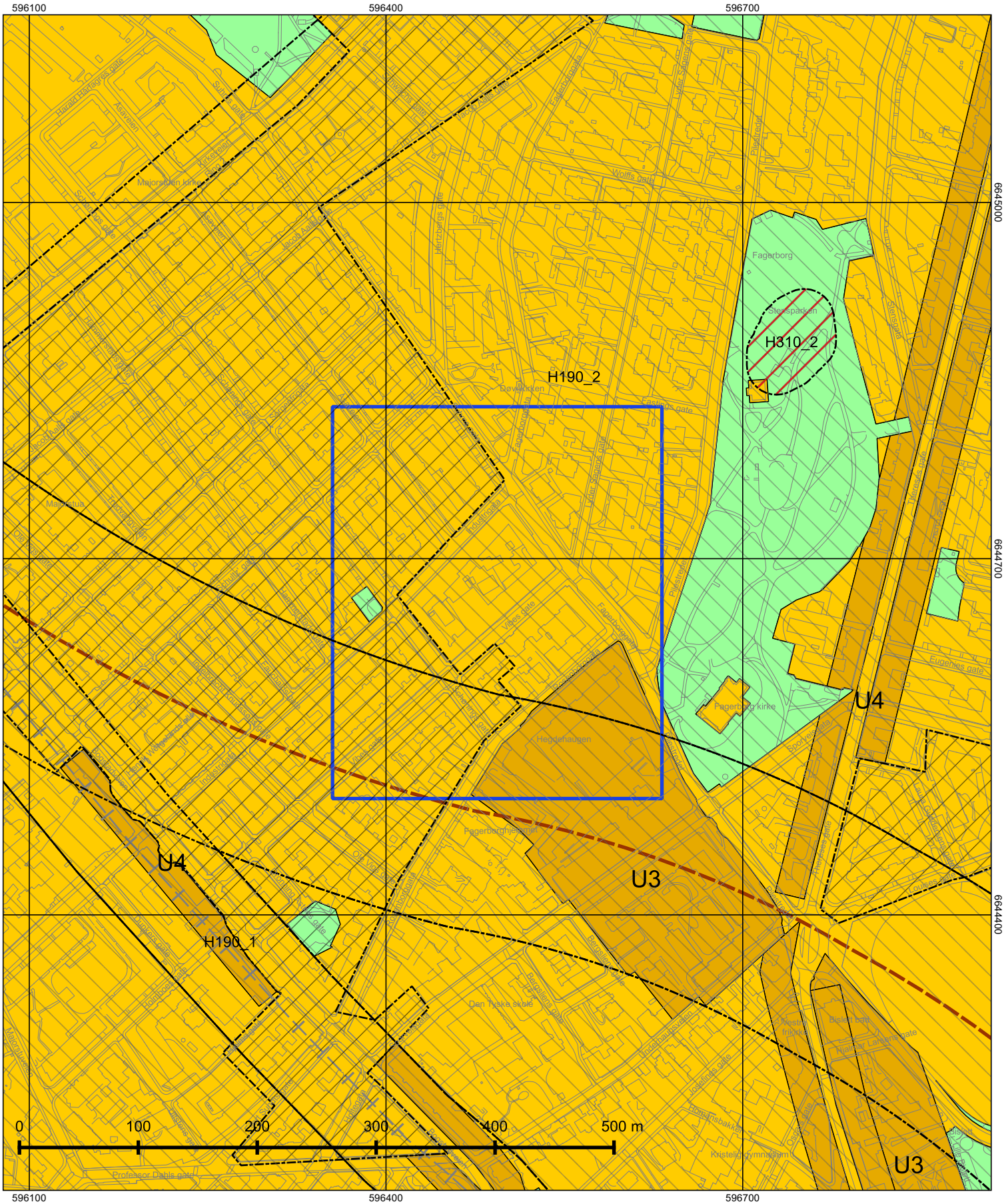
PlottID/Best.nr: 150394/ 86523103
Adresse: Vibes gate 26
Gnr/Bnr: 214/427
Deres ref.:
Kommentar:

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: 02.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150394/86523103
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



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 26 A, 0356 Oslo
Gnr. 214, Bnr. 427, Snr. 11, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159251011

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Jørgen Ek

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 948 53 504

E-post: jorgen.ek@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.
