EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260260
Addresse	Vibes gate 14A		
Postnr.	0356	Sted	OSLO
Selgers navn	Sofie Jonassen Vibe		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

August 2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Ca. 4 måneder til sammen

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Muggdannelse i vinduskarmer på soverommet

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ble gjort arbeid med gatefasaden i desember 2025. Løse deler fra murfasaden ble da reparert

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vinduskarmene på soverommet

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Observert sølvkre på badet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 07.05.2026

Signert av *Sofie Jonassen Vibe*

Initialer selger:
S J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Vibes gate 14A
0356 OSLO
Gnr./Bnr.: 214/415
Oslo kommune

Rapportdato: 08.05.2026
Befaringsdato: 06.05.2026
Referansenummer: 15082128

Areal

Leilighet
Bruksareal: 62 m² (BRA-i: 53 m²)

Totalt bruksareal: 62 m² (BRA-i: 53 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Henrik Landberg
97592780

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

UTKAST

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	06.05.2026
Referansenummer	15082128
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0260
Hjemmelshaver/selger	Sofie Jonassen Vibe
Bygningssakkyndig inspektør	Henrik Landberg
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	08.05.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Vibes gate 14A
Postnummer/sted	0356 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	214/415
Seksjonsnr.	6
Tomt	Eiet tomt: 1171 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1893.		

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet beliggende i bydel Frogner, Oslo kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet asfalterte veier, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1893. Grunnmur av teglstein. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. (Ikke besiktiget).Boligen har entrédør med brannklasse B30. Balkongdør med karm/ramme av tre (fra ukjent årstall). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra 1984 og eldre ukjent årstall). Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom ventiler.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming).

Boligen inneholder
2. etasje: Entre, bad, soverom, stue og kjøkken. Adkomst til balkong fra kjøkken.

UTKAST

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Lekkasjesikkerhet	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Ventilasjon	9	
Kjøkken		Ventilasjon	10	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Varmtvannsbereder	10	
Andre rom		Ventilasjon	10	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		2. Etasje	11	
Yttervegger inkl. fasader		Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	11	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	12	

UTKAST

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken

UTKAST



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Lofstetasje		3		3	
		Bod.			
2. Etasje	53			53	4
	Entre, bad, soverom, stue og kjøkken.				Balkong.
Kjelleretasje		6		6	
		Bod.			
SUM	53	9		62	4
	Total bruksareal: 62 m²				

Kommentar til arealmålingen

Balkong i 2. etasje med utgang fra kjøkken oppmålt til 4 m2 (TBA).

Boligen disponerer to boder. Loftsboden er oppmålt til 3 m2 (BRA-e). Kjellerbod er oppmålt til 6 m2 (BRA-e).

Takhøyder er målt på tilfeldige steder. Entre: 2,88 meter. Bad: 2,34 meter. Stue: 3,00 meter. Øvrige rom: Ca 2,55 meter.

UTKAST

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 07.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

UTKAST

Rapport

Våtrom

Baderom fra 2000. Flislagt gulv. Flislagte og malte veggflater. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Speil med overlys. Dusjnisje med glassvegg. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system. (vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg"). Varmtvannsbereder bygd inn i vegg. (vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg").

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1	Overflater gulv	Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 35 prosent, ved 18 celsius med duggpunkt på 3 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilasjon	Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk, bad.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Hjelpesluk, dusj.



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling.

UTKAST

Kjøkken

Innredning fra 2017. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Kjøkkenvask med armatur. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Innredning	
TG 1	Ventilator	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Det er montert tilluftsventil på en provisorisk vegg etablert foran vindu, noe som medfører at luftsirkulasjonen ved vinduet blir begrenset og at luft i praksis blir stengt inne bak konstruksjonen. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Varmtvannsbereder (fra ukjent årstall) plassert på bad.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran	
TG 1	Fordelerskap og fordelerstammer	Fordelerskap mangler kursoversikt og merking av rørføringer (forholdet er ikke vurdert som et vesentlig avvik).
TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Varmtvannsbereder	Varmtvannsberederen er bygget inne, og kan derfor ikke undersøkes (plassert i vegg på bad). Konsekvens er derfor at type bereder, alder og hvilken tilstand denne har, ikke er kjent. Grunnet plasseringen vil en eventuell utskifting utløse behov for destruktive inngrep. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av ovennevnte forhold.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte og profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører	
TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig grunnet manglende tilluftsventil i soverom og stue. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

UTKAST

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår. Peisovn med glassdør i stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder

TG 1	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

TG 2	2. Etasje	På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 17 mm. På kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 4 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner

TG 2	Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	Avskalling av maling/murpuss observeres stedvis i overflaten. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er blant annet at forholdet kan medføre økt fuktbelastning i konstruksjonen. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Skråriss/vertikalriss observeres stedvis i overflaten. Eksakt årsak er ukjent, men kan tyde på setninger eller bevegelser i grunnen. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke utviklingen stoppes. Foreslått tiltak er at en fagkyndig med spesialkompetanse bør kartlegge og vurdere forholdet, slik at årsak, omfang og eventuelle nødvendige tiltak blir avklart.
TGIU	Lufting av ytterkledning	Det er ikke mulig å kontrollere om ytterkledningen har tilstrekkelig lufte- og drensspalte, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet er skjult av andre bygningsdeler. Konsekvens av eventuell mangelfull lufting er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.
	Gnagersikring	Det har ikke vært mulig å kontrollere om ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på korrekt måte.

UTKAST

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30. Balkongdør med karm/ramme av tre (fra ukjent årstall). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra 1984 og eldre ukjent årstall).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ytterdører og omramming

TG 2	Vinduer og omramming	Vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking. Innsettingsdetaljer rundt enkelte vinduer bærer ikke preg av faglig god utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører økt risiko for andre skjulte feil og mangler, som kanskje ikke kan registreres ved visuell inspeksjon alene. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 4 m2. Rekkverkshøyde er målt til 1,01 meter. Balkong i metallkonstruksjoner. Rekkverk av metall. Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

UTKAST

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Ukjent.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Ja. Eier opplyser at panelovn på kjøkken ikke fungerer som tiltenkt. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten.
Anlegget er sikret med en kombinasjon mellom automat- og skrusikringer fra byggeår. Det finnes ikke et direkte krav om at man må skifte ut gamle skrusikringer i boliger, men likevel gjøres det oppmerksom på at denne delen av det elektriske anlegget har høy alder. Konsekvens er at eldre anlegg ikke alltid er tilpasset dagens bruk, og den generelle anbefalingen er oppgradering.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Varmtvannsbereder var ikke tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det er derfor ukjent om varmtvannsbereder er fast tilkoblet eller er koblet til stikkontakt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av ovennevnte forhold.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

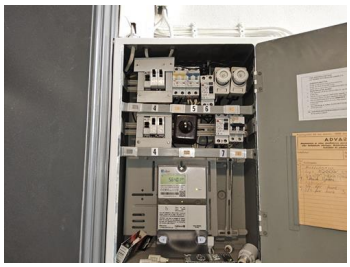
Nei.

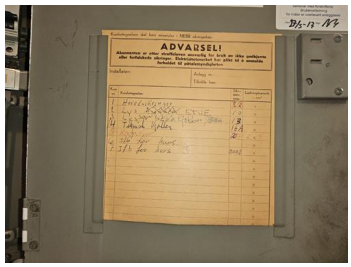
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





UTKAST

Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Nei, komfyrvakt er ikke montert på kjøkken. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker brannsikkerheten, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet undersøkelse av radonforhold i boligen. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelse av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

UTKAST

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

UTKAST

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

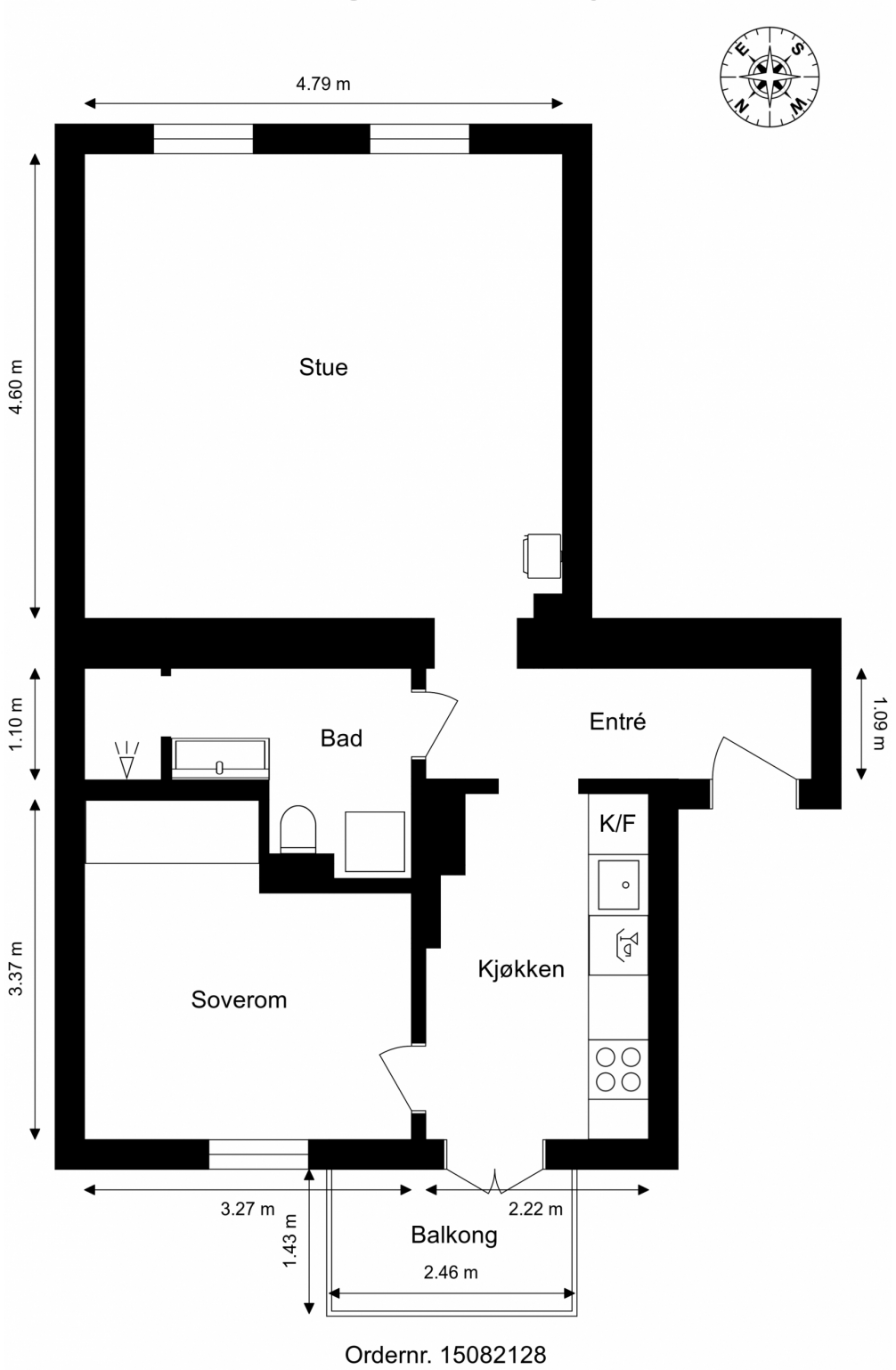


Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 97592780

Vibes gate 14A, 0356 OSLO

Leilighet - 2. Etasje



Ordernr. 15082128

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

HUSORDENSREGLER, VIBESGT 14

1.
Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leilighetene.
En lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt miljø.

2.
Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas av påfølgende generalforsamling.

3.
Bil og motorsykkelkjøring er ikke tillatt på gårdsplassen.
Sykler og motorsykler parkeres i indre bakgård.

4.
Kun husholdningsavfall skal kastes i søppelkassene, og bør være innpakket i egnet emballasje. Avfall skal aldri settes i trappeoppgangen.
Papir kastes i papirkassene.

5.
Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.

6.
Dyr om er til ulempe for andre beboere, må ikke holdes i leilighetene.
Lufting av hund og katt bør fortrinnsvis skje under oppsyn. Dyreekskrementer må omgående fjernes.
Dyreeiere må sørge for at respektive dyr aldri oppholder seg i oppgangene og gården uten tilsyn.
Vis hensyn, husk at mange mennesker er allergiske overfor dyr eller av andre grunner ikke kan omgåes dem.

7.
Musikk og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller naboene.

8.
Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene.
Leilighetene må ikke brukes slik at naboer sjeneres.
Beboerne plikter også å holde fasadene i ordentlig stand så ikke gården forringes. For eksempel skifte knuste ruter og ikke tilsøle gården med maling eller lignende.
Fra klokken 23.00 til klokken 06.00 må beboerne vise særlig hensyn, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på stereoanlegg og elektriske maskiner som vaskemaskin, sentrifuger eller lignende.
Vaskekjeller (maskiner og tørketrommel) skal ikke benyttes mellom kr. 22.00 og 08.00.
Bruk vaskelisten og respekter andres tid.
Fjern tørt tøy raskt fra tørkerom.

9.

Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangene er det ikke adgang til å ha sykler eller andre gjenstander stående i gangene.
Sykler skal plasseres i bakgården.

10.
Beboerne plikter å holde inngangsdørene og porten lukket og låst til enhver tid. Beboerne plikter å verne om blomster, plener, busker, trær og andre ytre anlegg.

11.
Loftet må ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander utenfor bodene. Lyset må slukkes når en forlater loftet. På loft må man ikke henge opp tøy som er så vått at det drypper av det.

12.
Kjellerlokalene må heller ikke brukes til oppbevaring av gjenstander utenfor bodene.
Også her skal lyset slukkes når en forlater lokalet.
Nedgangsdører til kjeller skal alltid være låst.

13.
Oppbevaring av gjenstander i fellesarealer som loft, kjeller eller gårdsplass er bare tillatt etter avtale med styret, og forutsetter at effektene plasseres slik at det skjemmer minst mulig.
Gjenstander som blir stående utenfor i en uke kan bli bortkjørt og kastet for eiers regning.
Sykler er unntatt fra denne regel.

14.
Hvis leiligheten leies ut, skal styret informeres skriftlig om leietakers navn, mailadresse og telefonnummer. Oppgi også egen adresse pluss telefonnummer hvor sameier kan nås.

15.
Ringeklokker og postkasser skal ha likedan skilting montert innen en måned etter innflytning.

16.
Overnevnte ordensregler gjelder for sameiere og leieboere.

SAMEIEKONTRAKT, VIBESGT 14

Sameierne i Vibesgate 14, Gnr. 214, bnr. 415 i Oslo, har ved sine underskrifter på særskilte vedtagelseserklæringer, vedtatt å endre sameiekontrakten av 16/7-73. Nedenstående bestemmelser utgjør fra dags dato sameiets vedtekter.
Vedtatt sameiermøte 25.04.91.
Vedtektene til vurdering ekstraordinært sameiermøte 1. oktober 2001. Ingen endringer vedtatt.
Vedtak sameiermøte 24. april 2003, endring av § 16., 2. ledd.

V E D T E K T E R

I. Om sameiet.

1.
Eiendommen Vibes gate 14 skal være et sameie bestående av 42 sameieparter, tilsvarende 1.017 andeler. Sameiepartene benevnes med seksjonsnummere, tildelt av Oslo Byskriverembete. Eieren av en seksjon har eksklusiv bruksrett til den bruksenheten som seksjonsnummeret tilsvarer, samt bruksrett til de til bruksenheten hørende boder i kjeller og loft.

2.
Eierandelenes størrelse, seksjonsnumrene, og bruksenhetenes beliggenhet fremgår av tinglyst "begjæring om tildeling av seksjonsnumre". Begjæringen er å anse som del av denne kontrakt.

3.
Sameierne er forpliktet til å delta i eiendommens finansiering og drift, hver med en andel svarende til sin sameiebrøk.

4.
Skal det foretas bygningsmessige endringer i lokalene, må bygningsmyndighetenes tillatelse foreligge, og sameiestyrets samtykke innhentes før arbeidet igangsettes.
Skal lokalene tas i bruk til annet enn det som er oppgitt ved overtagelsen av sameieparten, skal styrets samtykke innhentes på forhånd.
Styrets samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

5.
Sameierne har det innvendige vedlikehold av det lokalet de disponerer. Det innvendige vedlikehold må til enhver tid være slik at lokalet er i god og forsvarlig stand.

6.
Det skal utarbeides ordensregler samt regler for bruk og vedlikehold av fellesareal og fellesrom.

7.
Den daglige drift av eiendommen skal forestås av et styre valgt på fellesmøte, jfr. pkt. 16.

8.
Sameiets inntekter fremkommer ved at det på hvert lokale utlignes et fast beløp pr. måned som betales forskuddsvis. Det månedlige beløp skal fastsettes på følgende måte:

Samtlige fellesutgifter utlignes på lokalet på samme måte som vanlig husleie fastsettes. Ved fastsettelsen skal det kun tas hensyn til eiendommens drift og vedlikehold, og lokalenes størrelse og plassering.
Offentlige reguleringer skal ikke ha innflytelse på denne fastsettelsen.
Med fellesutgifter menes samtlige utgifter vedrørende driften, herunder skatter og offentlige avgifter, forsikringer, vedlikeholdsutgifter, administrasjonsutgifter og lignende, samt utgifter til renter og avdrag på pantelån som hviler på hele eiendommen.

Påkostninger på de deler av eiendommen som gjener til felles bruk, skal finansieres ved innbetaling etter sameiebrøk.

Sameiet kan legge opp fond.

9.
Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering med minst 14 - fjorten dagers varsel. Samtykke til utleie kan ikke nektes uten saklig grunn.

10.
Medfører en sameiers bruk av lokalene eller påkostninger i det enkelte lokale at driftsutgiftene for eiendommen stiger, f.eks. ved at bergningsgrunnlaget for skatter, avgifter eller assuranse øker, eller at det påløper ekstra vedlikeholdsutgifter eller lignende, skal vedkommende sameier refundere sameiet de økende utgifter.
Vedtak om dette treffes av sameiemøtet.

11.
En sameier kan fritt overdra sin part sammen med den virksomhet som er drevet i lokalet. Ved salg og utleie av seksjoner plikter sameier å informere styret om navnet på ny eier eller leietaker, og hvordan styret kan henvende seg til sameieren.

12.
Ingen sameier har adgang til å kreve innløsning av sin andel eller oppløsnng av sameiet. En sameier kan heller ikke alene kreve utløsning av en annen sameier, jfr. pkt. 13.

13.
Misligholder en sameier sin plikt til å betale de ytelser som sameiet utligner på den enkelte sameier, eller på annen måte vesentlig misligholder sameieavtalen, kan vedkommende sameier med minst 3-tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen. Sameiet har panterett for inntil kr. 50.000,- - femtitusen - i hver seksjon for mulig udekkede forpliktelser overfor sameiet.
Styret skal vike prioritet for pantelån som sameieren selv vil ta opp, inntil 4/5-parter av seksjonens verdi til enhver tid.
I tilfelle det oppstår uenighet om hva seksjonens verdi er, fastsettes denne ved verditakst avholdt av skjønnsmann som er medlem av Norsk Takstmannsforening eller godkjent av Forsikringsrådet.
Styret kan for et år av gangen etter avholdt takst fastsette normal verdi for sameiets seksjoner.

II. Om sameiets forvaltning.

14.
Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, velger sameierne på sameiermøte et styre på tre medlemmer med en varamann. Formannen velges ved særskilt valg. Styremedlem tjenestegjør i ett år. Styret er beslutningsdyktig når to medlemmer eller varamann er til stede. Styret skal føre møtebok over sine forhandlinger. Styret representerer sameiet utad i alle saker.

15.
Sameiet forpliktes ved underskrift av det samlede styre.

16.
Det skal hvert år innen utgangen av april måned avholdes et fellesmøte av sameierne. Det innkalles av styrets formann eller forretningsføreren med minst 14 dagers varsel, og på en måte som kan ettervises.
Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes opptatt. Sakene skal nevnes i innkallelsen. På sameiemøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.
Sameiere som ikke kan møte, kan avgi stemme ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn to andre sameiere.

17.
Sameiemøtet skal behandle:

a) Styrets årsmelding og regnskap.
b) Godkjenning av regnskapet.
c) Ansvarsfrihet for styret.
d) Anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
e) Beslutte igangsettelse av vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold.
f) Vedta iverksettelse av påkostninger på eiendommen.
g) Valg av formann, styremedlemmer og varamann.
h) Valg av revisor og fastsettelse av hans godtgjørelse.
i) Saker som styret ønsker behandlet eller som en sameier i rett tid har forlangt ført på dagsorden.

Vedtak under pkt. e og f, krever 2/3 flertall. Det kan ikke treffes vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallelsen.

18.
Ekstraordinært sameiemøte skal innkalles når styret finner det nødvendig eller når det forlanges av minst en tiendepart av sameierne. Det innkalles med samme varsel som et ordinært sameiemøte. På ekstraordinært sameiemøte kan det bare treffes vedtak i de saker som er nevnt i innkallelsen.

III. Om utfyllende bestemmelser og endringer av kontrakten.

19.
De fravikelige bestemmelser i lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 slår tilbake for bestemmelsene i denne kontrakt.

20.
Sameiernes forhold til sameiet som leieboere i sameiets eiendom, skal reguleres av husleielovens bestemmelser for så vidt lov om eierseksjoner og denne kontrakt ikke bestemmer noe annet. Sameierne vedtar at betaling av de månedlige beløp etter pkt. 8 er å betrakte som betaling av husleie i forhold til tvangsfullbyrdelseslovens § 3 pkt. 9, jfr. §§ 2,3,4.

21.
Skulle det oppstå uenighet om hvorledes reglene om sameiets forvaltning skal praktiseres, skal så vidt lov om eierseksjoner ikke bestemme noe annet, aksjelovens regler anvendes så langt det passer.

22.
Følgende bestemmelser kan bare forandres ved enstemmig vedtak av sameierne:

Avsnitt I, unntatt pkt. 13, 2. ledd.
Avsnitt II, pkt. 17 e og f.
Avsnitt III.

Følgende bestemmelser kan forandres med vedtak på sameiemøtet med 2/3 flertall av de fremmøtte sameiere:

Avsnitt I, pkt. 13, 2.ledd.
Avsnitt II, unntatt pkt. 17 e og f.

23.
De ordensregler og regler for bruk og vedlikehold av fellesareal og fellesrom ble fastsatt på årsmøtet 1991. Disse gjelder inntil senere vedtak om endringer.

24.
Sameiere som før sin inntreden som sameiere var leieboere i eiendommen, beholder de rettigheter de var tillagt i sin leiekontrakt.

25.
Bestemmelsene i denne kontrakt skal så langt det lar seg gjøre tinglyses som hefte på eiendommen. Bestemmelsene i denne sameiekontrakt er, ved underskrift på særskilte vedtagelseserklæringer, vedtatt av samtlige sameiere i eiendommen.

Oslo, den 13.05.1991

I STYRET FOR SAMEIET VIBES GATE 14

Ann Kristin Helgeland /s/ Oddbjørn Ure /s/ Kari Hornmoen /s/
formann styremedlem styremedlem

Harald Astrup /s/
varamann

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6043
VIBESGATE 14 SAMEIET

Velkommen til årsmøte i VIBESGATE 14 SAMEIET

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. mai kl. 18:00 og lukker 22. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6043

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i VIBESGATE 14 SAMEIET

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller Inger Harnæs som møteleder

Forslag til vedtak

Inger Harnæs er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Styret innstiller Sander Buøen og Alise Davidsen som protollvitner

Forslag til vedtak

Som protokollvitner ble Sander Buøen og Alise Davidsen foreslått.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 6043 Vibesgate 14 Sameiet.pdf

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000. Samme nivå som siste år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styrets innstilling er at dersom ingen andre melder seg, kan styret fortsette som før, med unntak av Amund Som dessverre må gå ut av styret.

Roller og kandidater

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

- Inger Harnæs

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alise Davidsen
- Cathrine Moestue
- Sander Buøen

Styrets årsrapport

Styret har hatt tre styremøter og ellers fulgt opp saker underveis i perioden. Styret har jevnlig kontakt på sms og telefon.

De største sakene som styret har arbeidet med, er:

· Konstituering av styret og arbeidsfordeling blant medlemmene

· Styret fikk klage fra nabogården, nr 16, om at bjørka skygger for sol og medfører mye blader/bøss hos dem. Nabogården ønsket treet felt. Vi har motsatt oss dette, treet bidrar til bedre luft, er bolig for mange organismer og gir litt mindre innsyn. Vi engasjerte trepleier til å ta av noe av treets topp. Ingen grener var kom i kontakt med bygningsvegger verken i nr 16 eller oss. Trepleier (Ekorn trepleie) anbefalte at treet ikke felles. De oppdager en sprekk i stammen som nå er under oppsyn. En måler monteres (mars 2025) for å følge med på utviklingen og ytterligere beskjæring av kronen foretas.

· Planlegging av årsmøtet. Fysisk avholdt årsmøte de siste to-tre årene har hatt svært lavt fremmøte. I år vil derfor styret avholde årsmøtet digitalt. For å ivareta det sosiale treffpunktet et årsmøtet kan være dersom det er god deltakelse, legger styret opp til en sosial avslutning på vårdugnaden, hvor det erfaringsmessig er mange som stiller.

· Styret har lagt opp til årlige HMS rutiner som skal dokumenteres i Vibbos HMS modul.

· Som del av brannsikringen, vil Bygårdservice utføre jevnlige kontroller av pulverapparater og røykvarslere. Brannalarmen skal testes før sommeren.

· Betalingen for vaskekjelleren er avviklet. Alle som bruker tørketrommelen, må fjerne lo før og etter bruk. I tørkerommet, står en avfukter og alle som bruker rommet til klestørk, må tømme vann fra beholderen i avfukteren.

Det har ikke vært noen endringer i avtaler i perioden, vi har samme vaktmester og renholdsfirma for trappevask. Telia er leverandør av tv og internett.

Uforutsette hendelser gjennom året:

Rett før jul, fikk vi under et kraftig regnvær, lekkasje inn gjennom yttervegg/vindu i tre leiligheter i oppgang C. Skader i takrenner hadde skapt sprekker i fasaden og vann trengte inn. Vi fikk gjort en reparasjon av det verste og dette skal hindre ny vanninntrengning. Det er behov for å gjøre en vurdering av fasadene. Deler av taket over oppgang C er i dårlig forfatning og arbeid for å utbedre taket der, er i gang (våren 2025).

Dugnader/sosiale sammenkomster

Det er gjennomført to dugnader i året. Vårdugnad med grilling etterpå og en høstdugnad. Folk er flinke til å stille opp. Vi er heldige som har en plantekyndig sameier i gården som sørger for innkjøp til dugnadene og påfyll der det trengs.

Fremtidige planer:

En gammel bygård kan være en utfordring når det gjelder vedlikehold. Portrommene kunne gjerne vært pusset opp. Det er merkbart mer fukt i kjeller i indre gård enn før. Fasaden (tak og vegger) trengs å vurderes av kyndige. Styret ønsker å bruke Obos prosjekt som gjør bygningsmessig vurdering og kan bistå med vedlikeholdsplan.

Rens av ventilasjonskanaler vurderes og eventuelt montering av vifte på taket. Flere leiligheter er plaget med dugg på vinduer, særlig etter dusjing. Det oppfordres til å lufte godt og jevnlig, også om vinteren. For noen leiligheter er avfukter å anbefale. En rens av ventilasjonskanaler kan være nødvendig.

VIBESGATE 14 SAMEIET
ORG.NR. 983 839 975, KUNDENR. 6043

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 902 108	1 809 592	1 902 000	1 902 000
Vaskeri		0	1 425	0	0
Andre inntekter	3	2 940	3 440	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 905 048**	**1 814 457**	**1 902 000**	**1 902 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-6 000	-8 760
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-6 757	-8 043	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-95 148	-90 485	-96 000	-101 000
Konsulenthonorar	7	-38 470	-3 510	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-450 521	-1 339 405	-203 000	-205 000
Forsikringer		-281 050	-261 679	-288 000	-346 000
Kommunale avgifter	9	-409 096	-376 586	-435 000	-489 200
Energi/fyring		-26 127	-23 901	-37 000	-37 000
TV-anlegg/bredbånd		-231 099	-219 237	-230 500	-240 000
Andre driftskostnader	10	-189 987	-198 283	-185 000	-193 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 796 714**	**-2 589 588**	**-1 562 500**	**-1 701 960**
DRIFTSRESULTAT		**108 334**	**-775 131**	**339 500**	**200 040**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	43 737	46 974	0	0
Finanskostnader	12	-72 120	-57 345	-106 000	-66 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-28 383**	**-10 371**	**-106 000**	**-66 000**
ÅRSRESULTAT		**79 952**	**-785 502**	**233 500**	**134 040**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-505 802		
Udekket tap		0	-279 700		
Reduksjon udekket tap		79 952	0		

VIBESGATE 14 SAMEIET
ORG.NR. 983 839 975, KUNDENR. 6043

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		175	3 336
Forskuddsbetalte kostnader		59 342	57 775
Driftskonto OBOS-banken		515 613	82 390
Sparekonto OBOS-banken		242 396	669 048
SUM OMLØPSMIDLER		**817 526**	**812 549**
SUM EIENDELER		**817 526**	**812 549**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-199 748	-279 700
SUM EGENKAPITAL		**-199 748**	**-279 700**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	895 712	968 864
SUM LANGSIKTIG GJELD		**895 712**	**968 864**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 221	30 000
Leverandørgjeld		15 507	12 398
Påløpte renter		375	6 408
Påløpte avdrag		0	5 973
Annen kortsiktig gjeld	15	68 460	68 607
SUM KORTSIKTIG GJELD		**121 563**	**123 386**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**817 526**	**812 549**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.04.2025
Styret i Vibesgate 14 Sameiet

Inger Kristine Harnæs/s/ Alise Olga Davidsen/s/ Agnes Cathrine Moestue/s/

Amund Schjøth Bunkholt/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 701 012
Kabel-TV	201 096
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 902 108**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Nøkler	2 940
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 940**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 757.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-728
Andre konsulenthonorarer, Pallesen Bygg AS	-37 743
SUM KONSULENTHONORAR	**-38 470**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-12 544
Drift/vedlikehold VVS	-15 671
Drift/vedlikehold elektro	-94 243
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-48 220
Drift/vedlikehold brannsikring	-245 850
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 283
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 100
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-1 610
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-450 521**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-224 550
Feieavgift	-4 080
Renovasjonsavgift	-180 467
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-409 096**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 500
Container	-5 064
Vaktmestertjenester	-114 010
Renhold ved firmaer	-57 480
Andre driftskostnader	-816
Andre kontorkostnader	-5 500
Bank- og kortgebyr	-2 616
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-189 987**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter OBOS-banken drifts kto.	1 706
Renter OBOS-banken spare kto.	13 348
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	175
Kundeutbytte fra Gjensidige	28 508
SUM FINANSINNTEKTER	**43 737**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-72 083
Renter på leverandørgjeld	-37
SUM FINANSKOSTNADER	**-72 120**

NOTE: 13

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,65 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023	-1 010 167	
Nedbetalt tidligere	35 330	
Nedbetalt i år	79 125	
		-895 712
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-895 712**

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld, avsatt styrehonorar og aga fra tidligere år.	-68 460
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-68 460**

Resultatanalyse 2024
Vibesgate 14 Sameiet

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 902 108	1 902 000	-108	0 %
Andre inntekter	2 940	0	-2 940	100 %
Sum driftsinntekter	**1 905 048**	**1 902 000**	**-3 048**	**0 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-8 460	-6 000	2 460	-41 %
Styrehonorar	-60 000	-60 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-6 757	-12 000	-5 243	44 %
Forretningsførerhonorar	-95 148	-96 000	-852	1 %
Konsulenthonorar	-38 470	-10 000	28 470	-285 %
Drift og vedlikehold	-450 521	-203 000	247 521	-122 %
Forsikringer	-281 050	-288 000	-6 950	2 %
Kommunale avgifter	-409 096	-435 000	-25 904	6 %
Energi/fyring	-26 127	-37 000	-10 873	29 %
TV-anlegg/bredbånd	-231 099	-230 500	599	0 %
Andre driftskostnader	-189 987	-185 000	4 987	-3 %
Sum driftskostnader	**-1 796 714**	**-1 562 500**	**234 214**	**-15 %**
Driftsresultat	**108 334**	**339 500**	**231 166**	**68 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	43 737	0	-43 737	100 %
Finanskostnader	-72 120	-106 000	-33 880	32 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-28 383**	**-106 000**	**-77 617**	**73 %**
Årsresultat	**79 952**	**233 500**	**153 548**	**66 %**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i VIBESGATE 14 SAMEIET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VIBESGATE 14 SAMEIET.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BZPIQ-DUKKC-IEMZ3-UP2DE-KFE5O-CZHOI

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

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-03 12:53:29 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BZPIQ-DUKKC-IEMZ3-UP2DE-KFE5O-CZHOI

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 19.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 22.05.25
Selskapsnummer: 6043 **Selskapsnavn:** VIBESGATE 14 SAMEIET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Inger Harnæs er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Som protokollvitner ble Sander Buøen og Alise Davidsen foreslått.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Inger Harnæs

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Alise Davidsen

☐ Cathrine Moestue

☐ Sander Buøen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for VIBESGATE 14 SAMEIET

Organisasjonsnummer: 983839975
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 19. mai kl. 18:00 til 22. mai kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret innstiller Inger Harnæs som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Inger Harnæs er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Styret innstiller Sander Buøen og Alise Davidsen som protollvitner

> **Forslag til vedtak:**
> Som protokollvitner ble Sander Buøen og Alise Davidsen foreslått.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000. Samme nivå som siste år.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styrets innstilling er at dersom ingen andre melder seg, kan styret fortsette som før, med unntak av Amund Som dessverre må gå ut av styret.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Inger Harnæs (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Inger Harnæs

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Sander Buøen (9 stemmer)
Alise Davidsen (9 stemmer)
Cathrine Moestue (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sander Buøen
Alise Davidsen
Cathrine Moestue

Protokollen signeres av:
Møteleder: Inger Harnæs /s/
Protokollvitne 1: Sander Buøen/s/
Protokollvitne 2: Alise Davidsen/s/

Styret har nå følgende medlemmer:

Leder Inger Harnæs	2025 - 2027
Styremedlem Sander Buøen	2025 - 2027
Styremedlem Alise Davidsen	2025 - 2027
Styremedlem Cathrine Moestue	2025 - 2027

Nabolagsprofil

Vibes gate 14A - Nabolaget Majorstuen østre - vurdert av 219 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

Bogstadveien Linje 11, 19	3 min 0.2 km
Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	3 min 0.2 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	7 min 0.6 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.7 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	10 min 0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	11 min 0.8 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km
Heltberg Bislett	10 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

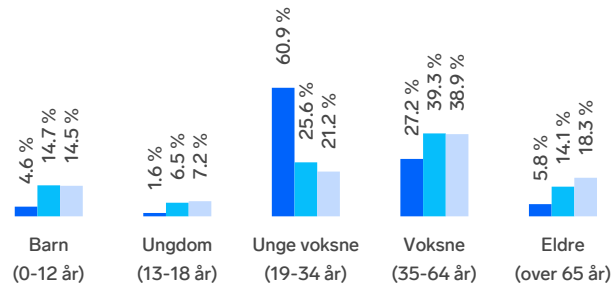
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Godbiten barnehage (1-5 år) 35 barn	4 min 0.3 km
Hjelmsgate barnehage (0-5 år) 84 barn	5 min 0.4 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 72 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Industrigata	2 min
Meny Bogstadveien	3 min

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

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

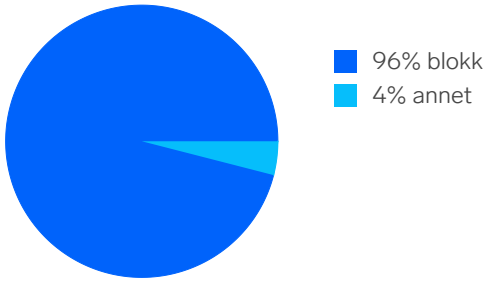
Matvareutvalg
Stort mangfold 81/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 78/100

Sport

Dronning Astrids plass streetbasket Ballspill	2 min 0.2 km	
Den tysk-norske Aktivitetshall	4 min 0.4 km	
SATS Yoga Majorstuen	4 min	
Fresh Fitness Majorstuen	5 min	

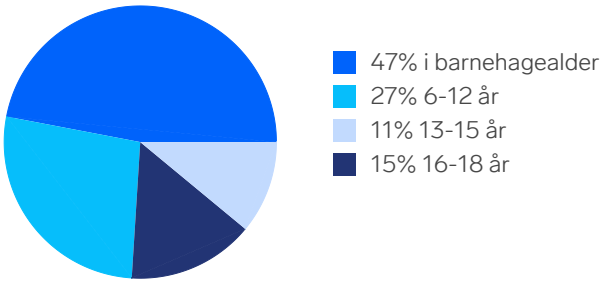
Boligmasse



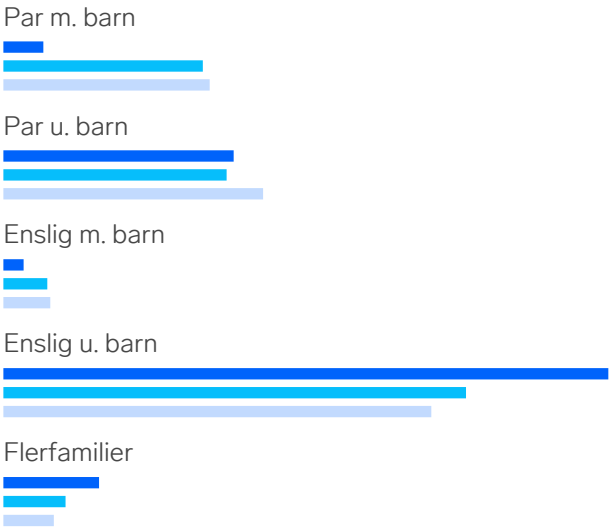
Varer/Tjenester

Valkyrien	5 min
Boots apotek Bogstadveien	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



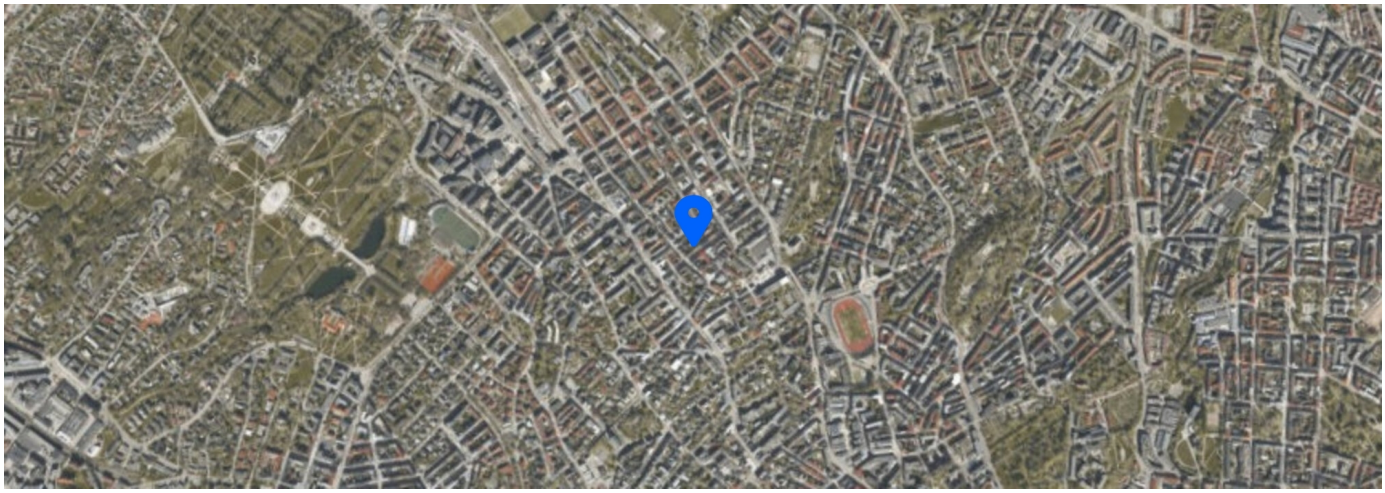
Familiesammensetning

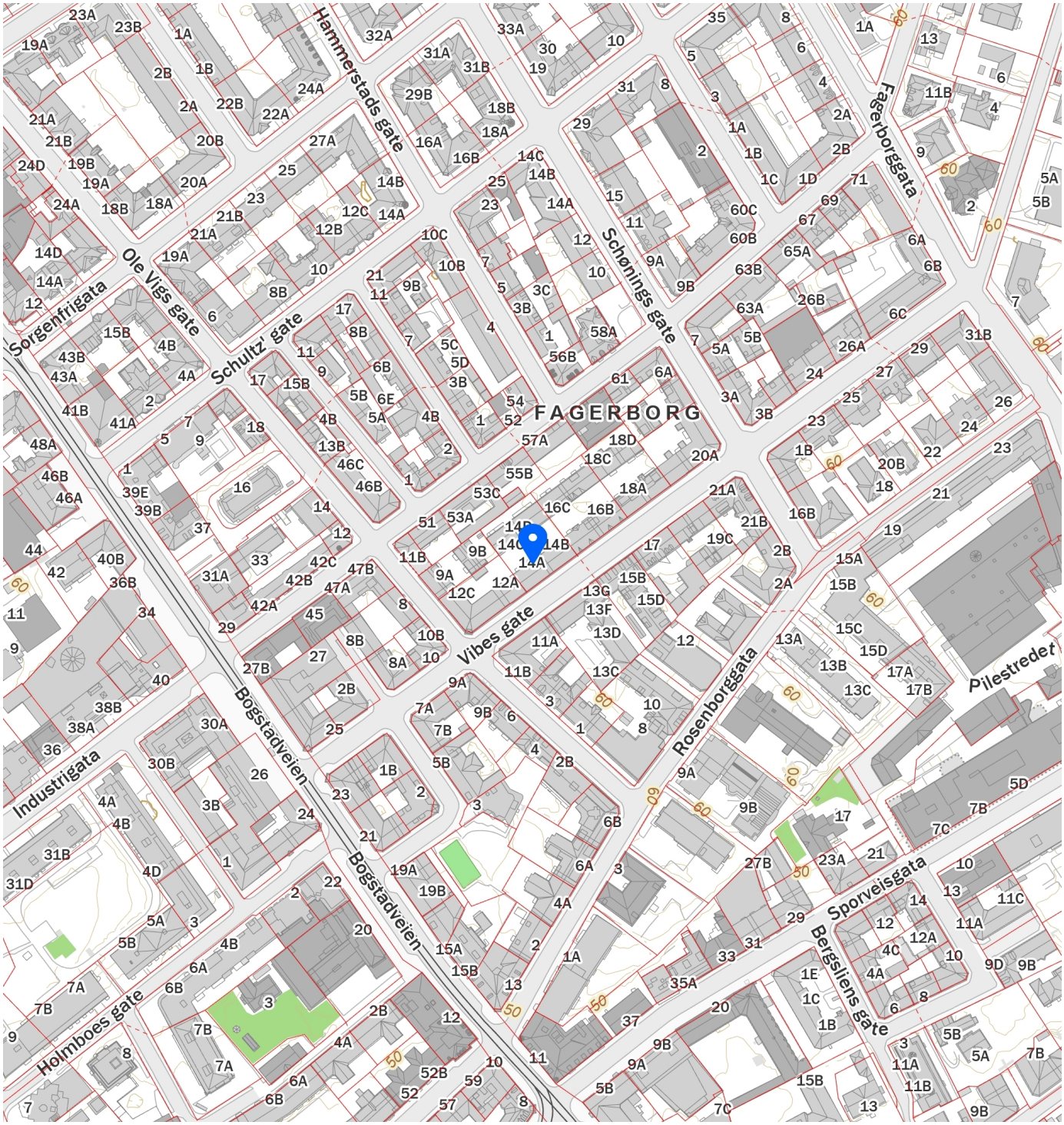


Sivilstand

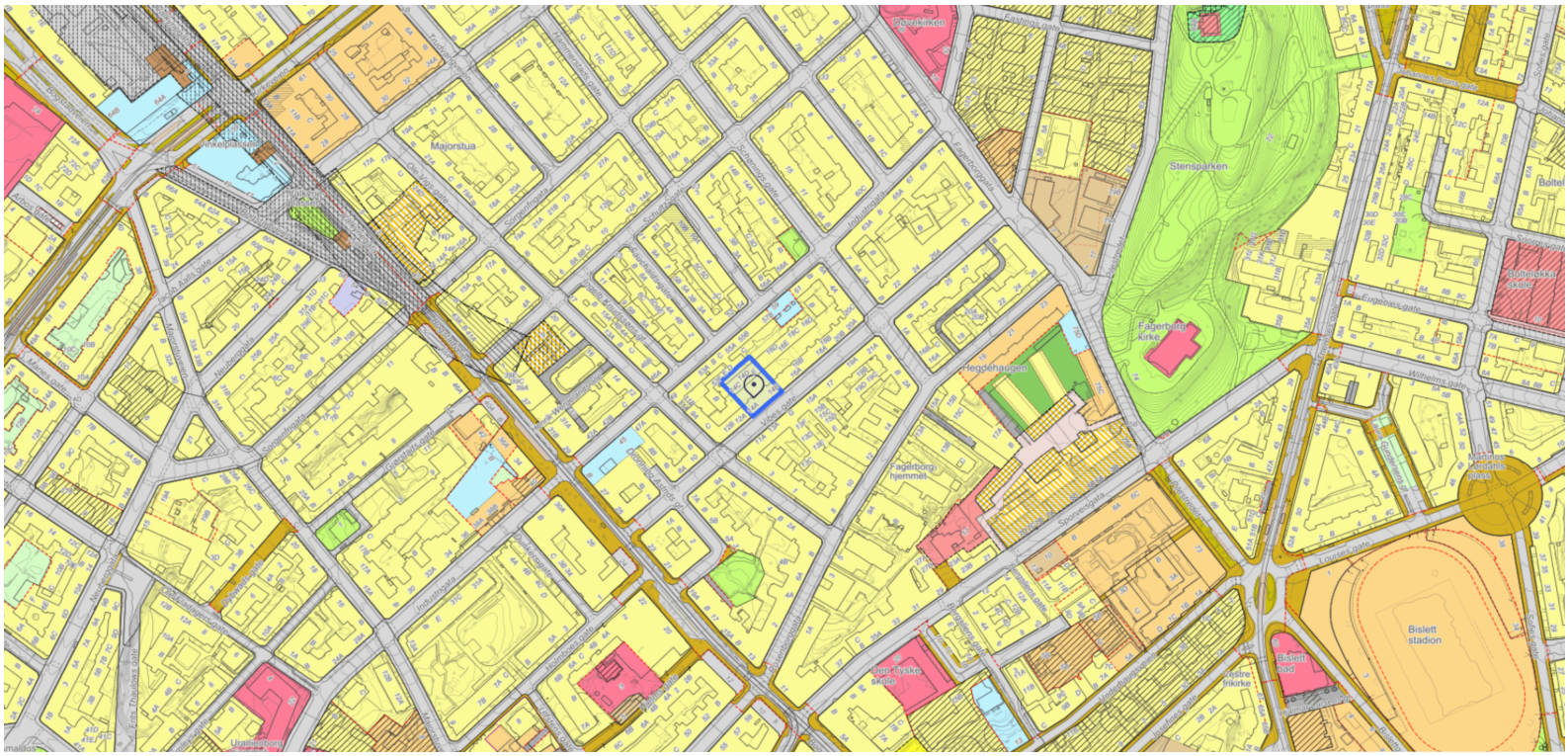
		Norge
Gift	11%	33%
Ikke gift	80%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





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


Majorstua
Stensparken
Fagerborg kirke
Heggedekket
Fagerborg hjemmet
Bislett stadion
Bislett bad
Vestre gravlund
Uranienborg
Vogts gate
Wilhelms gate
Louises gate
Eugenies gate
Schleppegrells gate
Sørkedalsveien
Holtegildet skole

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, 20183, 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.