EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260161
Addresse	Vibes gate 24		
Postnr.	0356	Sted	OSLO
Selgers navn	Jacob Hofgaard		

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?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3

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

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har vært observert sølvkre på bad vinteren 2024, behandling ble utført av skadedyrsfirma, ikke vært observert siden

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 i hht. vilkårene.

Dato 06.04.2026

Signert av *Jacob Hofgaard*

Initialer selger:
J H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Vibes gate 24
0356 OSLO
Gnr./Bnr.: 214/425
Oslo kommune

Rapportdato: 16.04.2026
Befaringsdato: 09.04.2026
Referansenummer: 15080605

Areal

Leilighet
Bruksareal: 59 m² (BRA-i: 51 m²)

Totalt bruksareal: 59 m² (BRA-i: 51 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:

Stian Christensen
91170791

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.

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	09.04.2026
Referansenummer	15080605
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0161
Hjemmelshaver/selger	Jacob Hofgaard
Bygningssakkyndig inspektør	Stian Christensen
Tilstede på befaringen	Jacob Hofgaard
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	7 °C
Rapportdato	16.04.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Vibes gate 24
Postnummer/sted	0356 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	214/425
Seksjonsnr.	13
Tomt	Eiet tomt: 799 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1893		

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet beliggende i bydel Frogner, Oslo kommune. Felles tomt for sameiet. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1893. Grunnmur av naturstein. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk og trekonstruksjoner. Utvendige fasader av murpuss og liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takplater av metall. Entrédør i brannklasse EI30 og lydklasse 35dB (fra 2011). Balkongdør og vinduer med karm/ramme av tre (fra 2011). Takvindu (fra 2019).Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming) gulvvarme/varmekabler på bad.

Boligen inneholder
Loftsetasje: Entré, stue, kjøkken, bad og soverom. Adkomst til balkong fra stue.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Lekkasjesikkerhet	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Ventilasjon	9	
Loft - innredet		Konstruksjonsoppbygging	10	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Kontroll av diffusjonssperre	10	
Yttertak		Helhetsvurdering	11	

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



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft	51	4		55	13
	Entré, stue, kjøkken, bad og soverom	Bod			Balkong
Kjeller		4		4	
		Bod			
SUM	51	8		59	13
	Total bruksareal: 59 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er på tilfeldige steder målt til: 1,84 - 2,60 meter.

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 06.04.2026.
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	Det er fremlagt Elsikkerhetsdokumentasjon "Elkontrollen Rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon", datert 2022-09-15. 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.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra ukjent eksakt årstall, vurdert til å være fra 2000 (basert på datomerking i sluk). Oppgraderinger: Badet ble pusset opp i 2016, med flis-på-flis og vannrør. Veggfestet klosett med innebygget sisterne og dusjnisje. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Servant med ett-greps armatur. Speilskap over servant. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett. Vannrør av type rør -i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin.

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

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	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.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Hovedsluk bad

Kjøkken

Innredning fra 2016. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp og kjøleskuff. Frittstående oppvaskmaskin. Ventilator i overskap. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Lekkasjestopper under oppvaskkum.

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 - Ventilasjon - Innredning

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system. Vanninntaksrør i kobber. 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 i fordelerskap og ved varmtvannsbereder. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Varmtvannsbereder på 117L (fra 2016) plassert på loft.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Varmtvannsbereder	
TG 1	Fordelerskap og fordelerstammer	Fordelerskap mangler kursoversikt og merking av rørføringer (forholdet er ikke vurdert som et vesentlig avvik).
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.

Loft - innredet

Det er ikke kjent når loftsetasjen ble innredet. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Nedsenket himling med downlights. Profilerte innerdører. Mekanisk avtrekksventilasjon med tilluftsventiler i vegg og vinduer.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon - Statikk og bærekonstruksjon	
TG 2	Konstruksjonsoppbygging	Etasjens skråtak er en lukket konstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvens er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse hvis tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer.

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft. Adkomst via luke fra bod området og stige. Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje. Synlige taksperrer.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Inspeksjonsmulighet - Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk - Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler	
TG 2	Kontroll av diffusjonssperre	Det er ikke etablert dampsperre mellom underliggende etasje og loftet (varm og kald sone). Konsekvensen er risiko for fuktskader grunnet kondensering. Kondens kan påvirke treverk, isolasjon og andre bygningsdeler, men det understrekes at de deler av konstruksjonen som er undersøkt likevel ikke viser synlige tegn til skader eller lignende symptomer på befaringsdagen. Foreslått tiltak er etablering av et komplett dampsperresjikt når dette viser seg å være nødvendig.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner. 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. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Loft	
TG 1	Loft	På stue og kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk og trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning. 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

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.

Vinduer og ytterdører

Entrédør i brannklasse EI30 og lydklasse 35dB (fra 2011). Balkongdør og vinduer med karm/ramme av tre (fra 2011). Takvindu (fra 2019) ifølge tidligere annonse.

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

Vinduer og omramming - Takvinduer - Ytterdører og omramming

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takplater av metall fra ukjent årstall. Renner og nedløp i metall.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
	Oppsummert	Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Balkonger

Utgang fra stue til balkong. Rekkverkshøyde er målt til 0,88 meter. Balkong i betongkonstruksjoner. Rekkverk av betong. 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 - Membraner og vanntett sjikt

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 registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,2 meter (balkonghøyden er over 10 meter). Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

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:

Kjøleskuff har redusert kjøling. Fryser til under 10°C.

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

Nei.

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.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

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

Varmtvannsbereder er koblet med stikkontakt. Det anbefales at beredere med effekt over 1500W kobles med fast tilkobling i stedet for stikkontakt, for å redusere risikoen for varmgang. Om dette er et krav som gjelder for berederen, må vurderes av en fagkyndig.

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

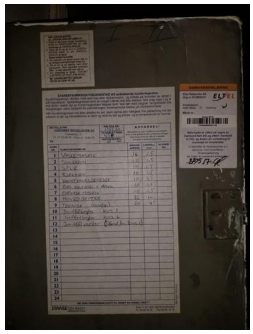
Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av 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:

Det mangler samsvarserklæringer på det elektriske anlegget, varmtvannsbereder er koblet med stikkontakt, men det er fremlagt Elsikkerhetsdokumentasjon "Elkontrollen Rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon", datert 2022-09-15.

Grunnet fremlagt rapport om kontroll av det elektriske anlegget og at selger ikke har fått utført arbeid på det elektriske etter det var kontroll er det vurdert til at det ikke er nødvendig med en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.





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. 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:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

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

Ikke relevant.

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?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

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.
Basert på en skjønnsvurdering av boligens plassering vurderes ikke faren for nettopp dette å være overveiende sannsynlig.

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

Nei.

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.

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.

Gyldighet

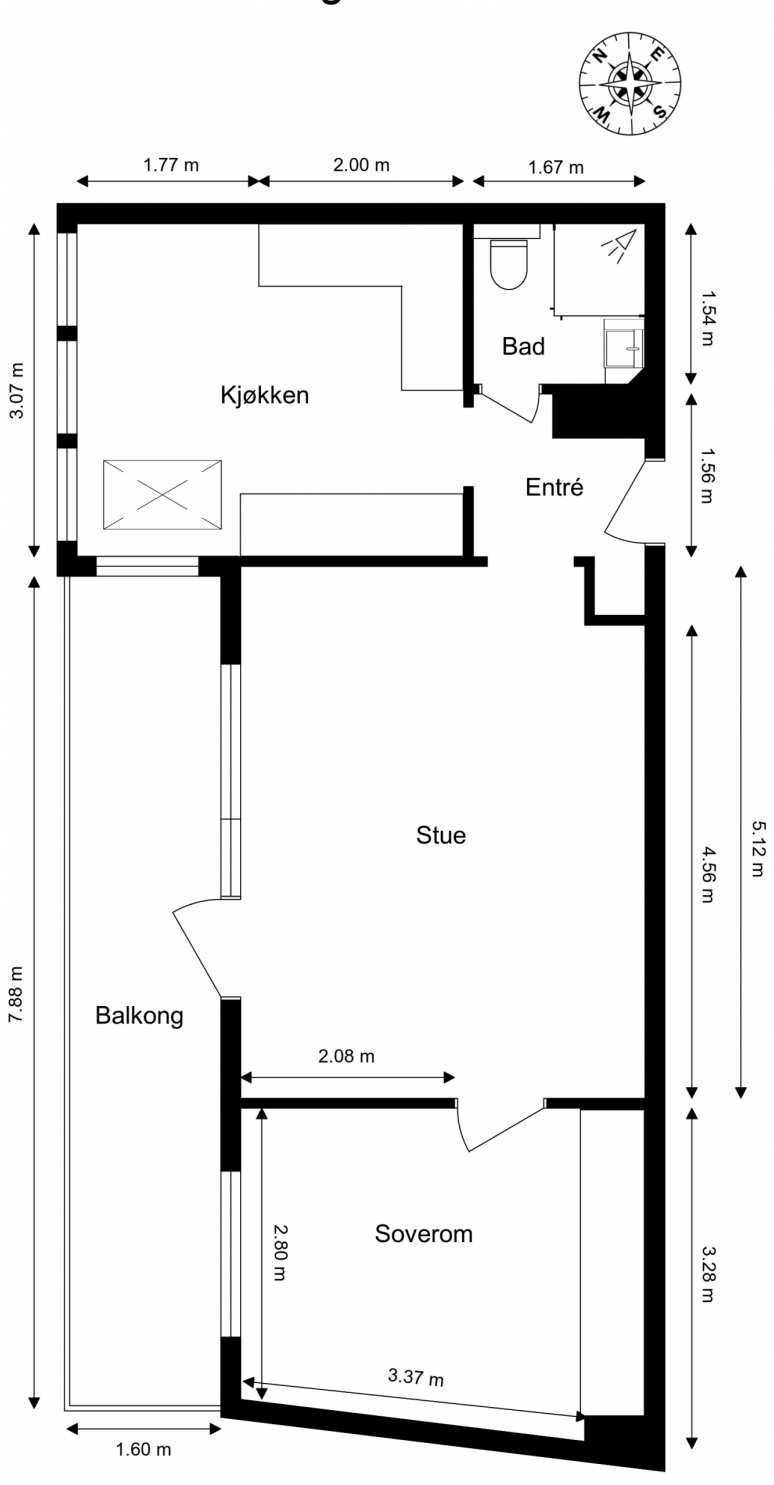
Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 91170791

Vibes gate 24, 0356 OSLO
Leilighet - Loft



Ordernr. 15080605

Anticimex

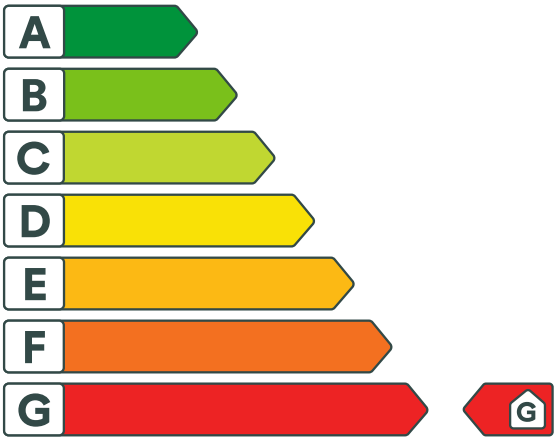
Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

enova

Energiattest



Adresse **Vibes gate 24, 0356 OSLO**	
Dato for energimerking **02.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-289881**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80519656**
Gårdsnummer **214**	Bruksnummer **425**
Seksjonsnummer **13**	Bruksenhetsnummer **H0502**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1893**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **51,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **51,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **486,35 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **486,35 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **24 804 kWh**

Vibes gate 24, 0356 OSLO

Detaljering

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

Vibes gate 24, 0356 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 9: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 19: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

HUSORDENSREGLER
FOR
VIBES GATE 24

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret 06.06.06

VEDTEKTER FOR SAMEIET VIBES GATE 24

Oslo 26. april 2000, endret ved årsmøtet 26. april 2018

§ 1 Navn og formål

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

Sameiets grunnboksbetegnelse er gnr. 214, bnr. 425, seksjon nr. 1-10 og 12-14 i Oslo. Seksjon nr. 11 eksisterer ikke da denne ble delt mellom seksjon 7 og 10 i 1999. Seksjon nr. 14 er en felleseid garasje.

§ 2 Styret og styrets oppgaver

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

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

Det må tas hensyn til vedlikeholdet og nedbetaling hvis det skal lånes penger.

Sameiet forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

§ 3 Felleskostnader og fellesinntekter

Sameiets felleskostnader utgjør bl.a. følgende:

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

Sameiets felleskostnader og fellesinntekter fordeles mellom sameierne etter størrelsen på den enkelte sameierbrøk.

§ 4 Eiernes rettigheter og plikter ovenfor sameiet

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

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

Sameierne plikter å underrette styret/forretningsfører ved overdragelse og utleie (helt eller delvis) ar de respektive seksjoner. Underretning skal også skje ved utleie av parkeringsplass disponert av den enkelte sameier. Underretningen skal minst inneholde leietakers navn og kontaktinformasjon (telefon og e-post) samt varighet av leie-forholdet.

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

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

Seksjonseierne kan ikke seksjonere de enkelte seksjoner i flere seksjoner.

§ 5 Årsmøtet

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

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport og revidert regnskap.

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

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

På årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren kan møte selv eller med en fullmektig med skriftlig fullmakt. Beslutninger fattes med vanlig flertall med unntak for særlige flertallskrav etter eierseksjonsloven.

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

§ 6 Mislighold og legalpant

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

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

§ 7 Garasjeanlegget

Garasjeanlegget til Vibes gate 24 består av 19 garasjeplasser og utgjør en egen seksjon i sameiet, snr. 14, og er eiet av de 12 andre seksjonseierne i fellesskap. Hver garasjeplass utgjør 1/19 av garasjeseksjonen.

Hver seksjon har rett til å disponere én garasjeplass mot å betale sin andel av felle-sutgiftene knyttet til denne. Seksjon 10 disponerer to garasjeplasser. Retten til garasjeplass følger den enkelte seksjon og er ikke separat omsettelig.

Installering av ladepunkt for elbil på sameiernes plass kan skje etter samtykke fra styret. Ladepunkt skal være er knyttet til den enkelte sameierens elmåler. Installasjon og bruk av ladepunktet skal skje i tråd med lov, forskrift og eventuelle anførsler fra styret.

Fellesutgiftene for garasjene innbetales månedlig sammen med de øvrige fellesutgiftene, jf. § 3.

De øvrige seks plassene eies av sameiet i fellesskap. Plassene skal fortrinnsvis leies ut av styret på vegne av samtlige sameiere, men styret kan beslutte at én plass benyttes til avfallscontainere og sykkelparkering. Inntektene fra utleie av felles eide plasser går til sameiet.

§ 8 Fellesarealer

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

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

Vedtekter for Garasjesameiet Vibes gate 24 Vedtatt dato: XX.XX.XXXX

§1 Navn, organisasjonsform og formål

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

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

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

§2 Garasjesameiets eiere og andeler

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

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

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

§3 Bruksrett

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

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

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

kontrakt som bekrefter at vedkommende forplikter seg til å følge garasjesameiets til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler.

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

§4 Felleskostnader og økonomi

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

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

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

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

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

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

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

§5 Vedlikehold og reparasjoner

Garasjesameiet har ansvar for drift, vedlikehold og utskiftning av felles bygningsdeler og tekniske installasjoner i garasjeanlegget. Dette omfatter blant annet:
- bygningskonstruksjoner, tak og vegger,
- porter, fastmontert portautomatikk og belysning,
- elektriske anlegg frem til uttakspunkt,
- brannsikringsutstyr og skilting.

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

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

Skade som andelseier påfører fellesanlegg erstattes av andelseier.

§6 Styre

Garasjesameiet Vibes gate 24 skal ha felles styre med Sameiet Vibes gate 24 med mindre sameierne i garasjesameiet beslutter annet på garasjesameiets årsmøte. Dersom garasjesameiet velger sitt eget styre skal dette bestå av tre medlemmer som velges av årsmøtet for to år av gangen med mindre årsmøtet beslutter en kortere periode. Styrets leder velges særskilt.

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

Sameiet forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

§7 Årsmøte

Årsmøtet er sameiets høyeste organ. Medlemmene av årsmøtet er samtlige sameiere. Ordinært årsmøte skal holdes én gang i året innen utgangen av juni. Styret innkaller til møtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt inneholde saksliste og nødvendige saksdokumenter. Med innkallingen skal også følge revidert regnskap for forrige kalenderår. Årsmøtet kan avholdes digitalt.

Det ordinære årsmøtet skal:

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

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

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/3 av sameierne krever det.

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

Vedtak fattes med simpelt flertall av de avgitte stemmer, med mindre annet følger av disse

vedtektene. For vedtak om større investeringer eller ekstraordinære kostnader gjelder kravet om 2/3 flertall i henhold til §4.

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

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

§8 Forsikring

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

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

§9 Overdragelse av andel

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

1. **Forkjøpsrett gjelder for følgende i prioritert rekkefølge**
   a) Seksjonseiere i Sameiet Vibes gate 24 som ikke eier garasjeandel fra før.
   b) Øvrige andelseiere i Garasjesameiet. Andeler som eier færrest garasjeandeler fra før går foran.
   c) Dersom flere i samme prioritetsgruppe melder forkjøp, tildeles andelen ved loddtrekning mellom disse. Det foretas ikke forholdsmessig deling av andeler.

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

   Forkjøpsrett gjelder ikke:
   a) når garasjeandelen overdras sammen med bolig- eller næringsseksjon i Sameiet Vibes gate 24 til samme kjøper på samme tidspunkt,
   b) ved overdragelse til ektefelle/samboer (felles barn eller registrert samboerskap) eller livsarving,

c) når overdragelsen skjer som ledd i uskifte, skifteoppgjør mellom ektefeller/samboere eller arv ved dødsfall.

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

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

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

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

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

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

§10 Endring av vedtekter

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

§11 Mislighold

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

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

§12 Tvisteløsning

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

§13 Annet

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

Disse vedtektene er vedtatt på årsmøte [dato] og trer i kraft umiddelbart.

Vedlegg 1: Oversikt over garasjeplasser og andeler

[oppdatert pr. dato….]

Eier/seksjon	Antall plasser	Plassnr.	Merknad
Sameiet Vibes gate 24	6		
Seksjon 1	1		
Seksjon 2	1		
Seksjon 3	1		
Seksjon 4	1		
Seksjon 5	1		
Seksjon 6	1		
Seksjon 7	1		
Seksjon 8	1		
Seksjon 9	1		
Seksjon 10	2		
Seksjon 12	1		
Seksjon 13	1		

(Seksjon 11 eksisterer ikke)

Innkalling til årsmøte

Sameiet Vibes gate 24

Tid: 13.04.2026 kl. 19:30

Sted: Digitalt

Vedlegg	Innhold
Vedlegg 1	Regnskap 2025 og budsjett 2025

Innkalte: Eiere i sameiet Vibes gate 24

Distribusjon: Alle innkalte på e-post

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

Forslag til vedtak: Regnskapet foreslås godkjent.

1.3. Fastsetting av styrehonorar

Styrehonoraret for styrearbeid utført i 2025 skal fastsettes.

Forslag til vedtak: Styret honoreres med 40 000,-

1.4. Styret

Styret har i 2025 bestått av:

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

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

1.5. Budsjett 2026

Vedlagt budsjett gjennomgås.

Forslag til vedtak: Budsjettet foreslås godkjent.

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

Protokoll til Ordinært årsmøte

Sameiet Vibes gate 24

Tid: 13.04.2026 kl. 19:30

Sted: Digitalt

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

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

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

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

Godkjenning av innkalling
Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

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

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

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

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

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

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

1.2.	**Gjennomgang av årsberetning og godkjenning av regnskap**	

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

Årsberetning og regnskapet gjennomgås.

Forslag til vedtak: Regnskapet foreslås godkjent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

1.3. Fastsetting av styrehonorar

Styrehonoraret for styrearbeid utført i 2025 skal fastsettes.

Forslag til vedtak: Styret honoreres med 40 000,-

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

1.4. Styret

Styret har i 2025 bestått av:

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

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

Etter dette sitter følgende i styre:

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

1.5. Budsjett 2025

Vedlagt budsjett gjennomgås.

Forslag til vedtak: Budsjettet foreslås godkjent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

Kristoffer Bendik Yksnøy

Signed by:
Kristoffer Bendik Yksnøy
F94D1CCACC7B4DC...

Ole Mohr Nordviste

Signed by:
539B252CCE28418...

Nabolagsprofil

Vibes gate 24 - Nabolaget Majorstuen østre - vurdert av 217 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

Bogstadveien Linje 11, 19	4 min 0.4 km
Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	4 min 0.4 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	8 min 0.7 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.8 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	8 min 0.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	13 min 1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	9 min 0.8 km
Heltberg Bislett	8 min
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	8 min 0.7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

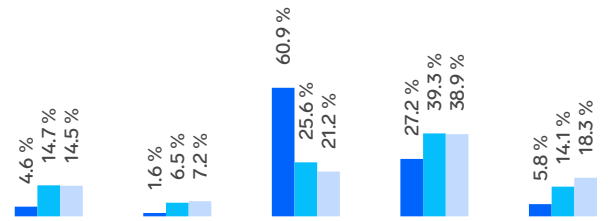
Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Rema 1000 Industrigata	4 min
Bunnpris Bogstadveien Søndagsåpent	4 min 0.4 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan 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

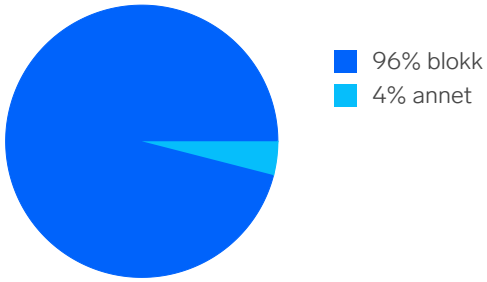
Matvareutvalg
Stort mangfold 80/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 78/100

Sport

Dronning Astrids plass streetbasket Ballspill	4 min 0.3 km	
Stensparken - balløkke Ballspill	5 min 0.4 km	
SATS Fagerborg	3 min	
SATS Yoga Majorstuen	6 min	

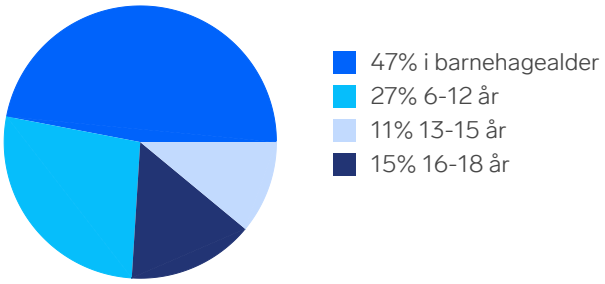
Boligmasse



Varer/Tjenester

Valkyrien	7 min
Boots apotek Bogstadveien	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



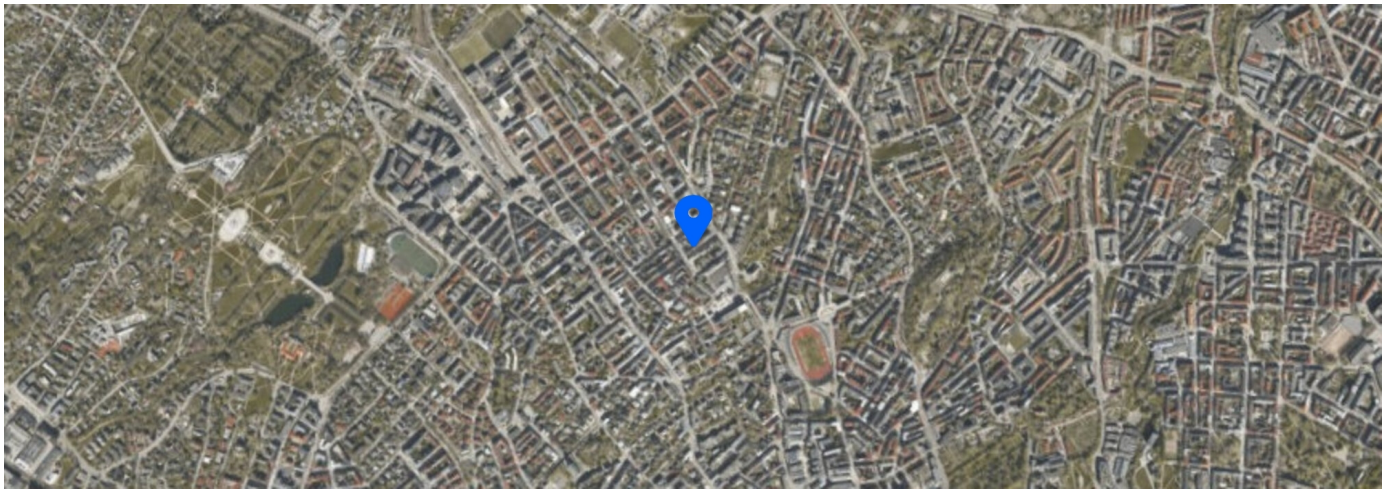
Familiesammensetning

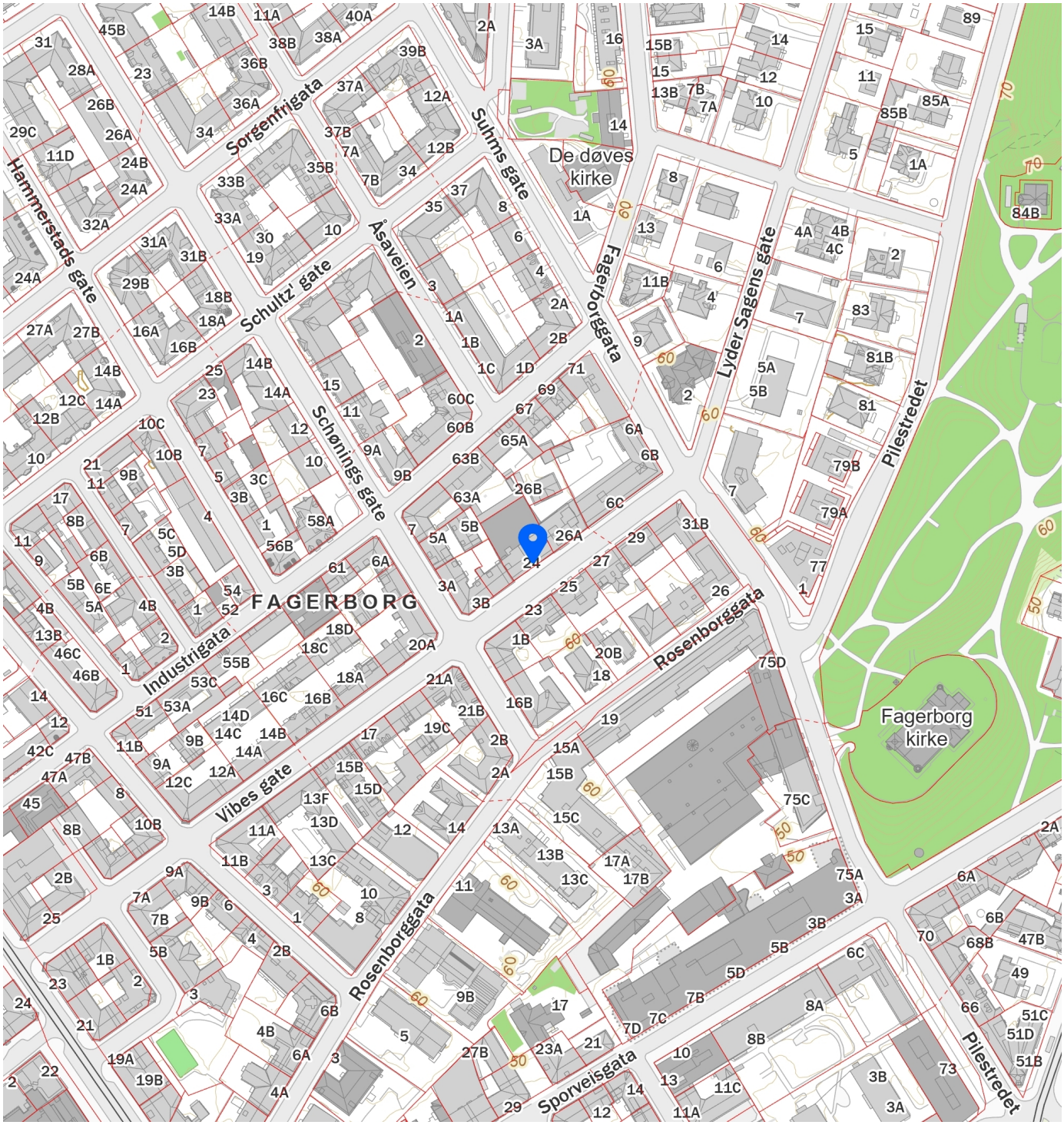


Sivilstand

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

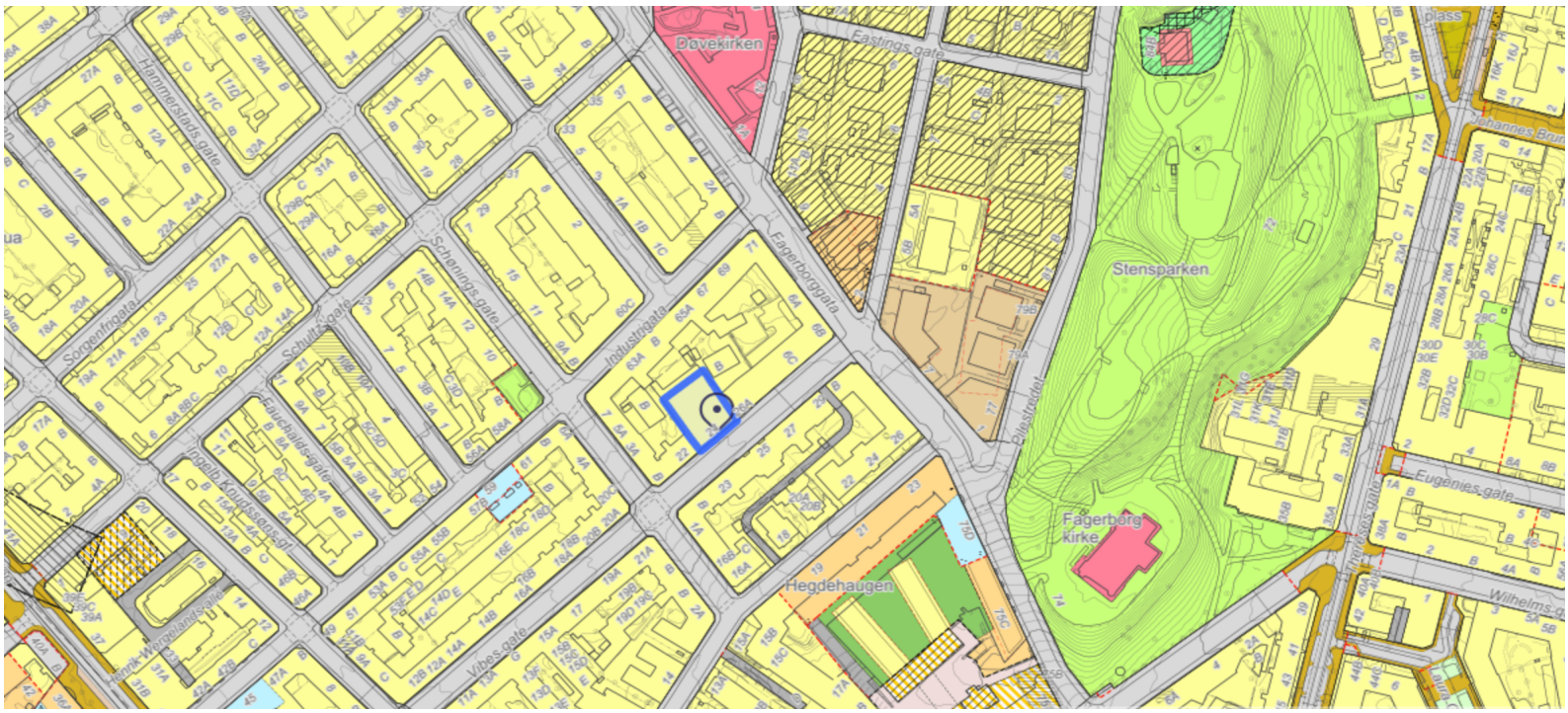
FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





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


Døvekirken
Fastings gate
Fagerborggata
Industrigata
Schønings gate
Schultz gate
Hammerstads gate
Sørgenfrigata
Fauchalds gate
Arnold Kvassegts gt.
Vibes gate
Ernst Wiggolandsgate
Stensparken
Fagerborg kirke
Hegdehaugen
Eilert Sundts gate
Eugenies gate
Wilhelms gate
Johannes Brun
Gass

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.