EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.01.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4250133
Addresse	Vibes gate 26 A		
Postnr.	0356	Sted	OSLO
Selgers navn	Petter Atrchi Aspestrand		
Selgers navn	Irina Therese Bjørnhaug		

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?

desember 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 år

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
P A
I B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

Oppgradert med ny servant/servantskap og ny dusj (november 2025). Ny dør til bad (2026).

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Bedre VVS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Downlights ble oppgradert fra halogen til LED av elektriker.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sg Elektriker, 2025.

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

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

Utskifting av vinduer mot Vibes gate ble vedtatt i ekstraordinært årsmøte (november 2025). Gjennomføring er opplyst planlagt i Q1 (februar–mars), med forbehold om endringer. Balkongdør og vindu på ett av soverommene er fra 2018.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Det er planlagt at Palmgren AS skal stå for utskifting av vinduene.

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

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

Tidligere beboer har opplyst om at mindre lekkasje ned til kjeller ble fulgt opp i 2024-25, ved å legge "Aco drain"-kanal langs markterrassen i bakgården for å unngå innsig av vann fra den grusbelagte plassen.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Kan eventuelt undersøkes nærmere via styret/forretningsfører.

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

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

SG elektriker har utført dette i 2025:- Utskifting av 18 stk downlights- Utskifting av platetopp- Montering av 2 stk stikkontakter- Nytt kjøkken med 3 nye kurser- Montert ny komfyrvakt

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sg Elektriker i 2025

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Garasjer i kjeller i tilknytning til sameiet blitt bygget om til leiligheter (ferdigstillelse noe ukjent, men trolig i 2023-24).

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hvis naboen i etasjen under røyker inne i leiligheten, har det tidvis forekommet røyklukt på gjesterommet i vinterhalvåret. Dette er ikke observert i sommerhalvåret.

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

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 å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 14.01.2026

Signert av *Petter Atrchi Aspestrand*

Signert av *Irina Therese Bjørnhaug*

Initialer selger:
P A
I B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

VIBES GATE 26 A, 0356 OSLO, 0356 OSLO

Gnr: 214 Bnr: 427 Seksjon: 8

301 Oslo kommune.

Eierseksjon

Dato befaring:	17/11/2025
Utskriftsdato:	21/01/2026
Oppdragsnummer:	98102
Referansenr:	

HASNAT FAIZ
estatekonsult@gmail.com
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i kjeller og loft.
Leiligheten ligger i 2. etasje med balkong.

Standard
Leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2026:

- Malte vegger i kjøkken og entré, samt én vegg på motsatt side av kjøkken, i tillegg til himling på kjøkken.
- Montert innvendige dører.

2025:

- Flyttet kjøkkenet til stuen og etablert en åpen stue-/kjøkkenløsning.
- Renovert kjøkken.
- Montert baderomsinnredning som servant, hyller under servant og dusj/batteri.
- Lagt nytt gulv i alle rom, bortsett fra stuen og ett av soverommene.
- Oppgradert elektrisk anlegg.

Oppgraderinger i sameiet
For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå
Bygningen er oppført i 1935, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger
Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 2. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 2. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 2. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varme generelt
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Elektrisk oppvarming

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Irina Therese Bjørnhaug
Takstmenn:	Hasnat Faiz
Befaring/tilstede:	Eier: Irina Therese Bjørnhaug, Takstmann: Hasnat Faiz

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 214 Bnr: 427 Seksjon: 8
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	501.9 m²
Eierbrøk seksjon:	70 / 1526
Hjemmelshaver:	Irina Therese Bjørnhaug og Petter Atrchi Aspestrand
Adresse:	Vibes gate 26 A, 0356 OSLO, 0356 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	17/11/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	14/01/2026		Eiers egenerklæring er mottatt pr. e-post.		
Ambita infoland	17/11/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1935

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	2	0	0
2. etasje	66	0	0	4
Loft	0	2	0	0
Sum bolig:	66	4	0	4
Sum BRA:	70			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken, To soverom		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. P-rom: 66 m². S-rom: 0 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betongelementer.
- Felles varmeanlegg.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.

Generelle opplysninger

Beskrivelse:

Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

I trebygninger vil det være noe bevegelse. Det bør på generelt grunnlag påregnes noe skjevhet i eldre bygninger.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1985 og 1988.

Tilstandsvurdering:

Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og trenger justering.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2018 i ett av soverommene. Informasjonen er hentet fra tidligere takstrapport.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2018.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken og entrè.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 15 mm i stue/kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i stålkonstruksjon med adkomst fra ett av soverom, ca. 4 m². Rekkverkshøyden er målt til 110 cm.

Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i metallkosntrukjson med glassfelt mellom.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt pipe i stue/kjøkken.	
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.	TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	Åpent peis i stue.	
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.	TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Synlig plast under kjøkkeninnredning. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber i bad. Stoppekranen for kjøkkenet er lokalisert i inspeksjonsluke på ett av soverommene. Stoppekran er testet og funnet ok. Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.	
Tilstandsvurdering:	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. Eierens representant opplyser at hovedstoppekranen er lokalisert i inspeksjonsluken. Ved befaring var det kun mulig å stenge vanntilførselen til kjøkkenet, da hovedstoppekranen krever bruk av Ballofix-ventil. Undersøkelsen er ikke utført, og det anbefales å montere et tilgjengelig håndtak for enkel avstenging av vannet. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Grunnet alder og utførelse bør det påregnes at det kan oppstå behov for oppgraderingsarbeider på ledningsnettet, men når det er behov for dette er ikke mulig å konkludere med.	TG: 2

Varme generelt

Beskrivelse:	Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.	
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.	TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Oppdriftsventilasjon med ventil i bad. Friskluftsventil på yttervegg i ett soverom. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Avtrekksventil er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende, dette kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Det er ikke etablert tilfredsstillende avtrekk på kjøkken, kun kullfilterventilator. Dette er ikke tilfredsstillende forsert avtrekk i henhold til NS 3600. Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Det mangler luftespalte under dør til bad, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang. Samsvarserklæring signert og datert 09.09.2016 er fremvist for følgende arbeider: - Opplegg og montering av 2 doble stikk på kjøkken + 1 dobbel stikk i stue. Samsvarserklæring signert og datert 02/04/2020 er fremvist for følgende arbeider: - Innstallert 2 stk. Downlight junistar lux med trafo og inspeksjonsluke. - 3 av 8 downligt lyser ikke- feilsøking 13,03,2020: El. anlegg var kledd inn og lot seg ikke enkelt inspisere. Samsvarserklæring signert og datert 2025-04-30 er fremvist for følgende arbeider: - Utskifting av 18 stk downlights - Utskifting av plate topp - Montering av 2 stk stikkontakter Samsvarserklæring signert og datert 2025-04-30 er fremvist for følgende arbeider: - Nytt kjøkken med 3 nye kurser. - Montert ny komfyrvakt Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Delvis renovert med forbindelse av renovering av kjøkken i 2025. For øvrig er anlegget av eldre dato. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Nei.
Tilstandsvurdering:	Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer eller hvilke kurser sikringer tilhører. Det er observert løse ledninger enkelte steder. Det anbefales at forholdet utbedres av fagperson. Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget. Anlegget er av eldre dato/har avvik, og det må derfor påregnes at det er behov for utbedring og vedlikehold av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate med kum. Kullfilterventilator. Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

2025 kjøkkeninnredning fra epoq.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med parkett.

Tilstandsvurdering: Det er noe merker og bruksslitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: Det er noe merker og bruksslitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Himlingshøyde ca. 2.62 m målt i stue/kjøkken.
Himlingshøyde ca. 2.45 m målt i entrè.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte/profilerte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Det er ukjent når badet ble renovert, men det fremstår som å være av eldre dato.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er observert misfarging av silikon og fugemasse, enkelte steder.

Det er funnet bom under fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Det er registrert deler av veggene ikke er tettet med silikon ved gamle skruehull, samt at rørgjennomføringene ikke er tilstrekkelig tettet.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med glatte fronter. Innfliset speil over servant.

Tilstandsvurdering: Innredningen har fuktskader/svelling.

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant, klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullborring.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Estate Konsult As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Estate Konsult As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Estate Konsult As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under

befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

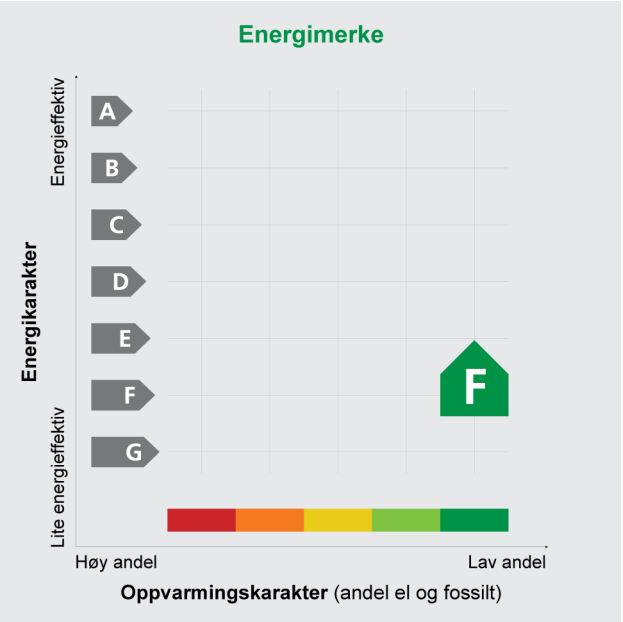
I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Estate Konsult As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Estate Konsult As. Estate Konsult As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Estate Konsult As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

ENERGIATTEST

Adresse	Vibes gate 26 A
Postnr	0356
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	214
Bnr.	427
Seksjonsnr.	8
Festenr.	
Bygn. nr.	80519699
Bolignr.	H0204
Merkenr.	A2022-1444805
Dato	01.10.2022



Innmeldt av	Vilde Riiser

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Montering av peisinnsats i åpen peis**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1935
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Åpen peis

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vibes gate 26 A
Postnr/Sted: 0356 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0204
Dato: 01.10.2022 19:55:06
Energimerkenummer: A2022-1444805
Ansvarlig for energiattesten: Vilde Riiser
Energimerking er utført av: Vilde Riiser

Gnr: 214
Bnr: 427
Seksjonsnr: 8
Festenr:
Bygnnr: 80519699

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 10: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 12: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET VIBES GATE 26A

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

§ 1 Navn og opprettelse

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

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

§ 2 Organisering av sameiet / råderett

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

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

2.2 Rettslig råderett over seksjonen[1]

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

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

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

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

---

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

Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3 Vedlikehold

3.1 Bruksenhetene

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

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

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

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

---

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

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

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

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

3.2 Fellesarealer

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

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

§ 4 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

§ 5 Lovbestemt panterett

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

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet tilsvarer folketrygdens grunnbeløp, *2G*, på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 6 Årsmøtet

6.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har én stemme.[3]

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede i årsmøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon har rett til å være tilstede i årsmøte og til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan tilbakekalles når som helst.

Seksjonseier har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møteleder og 2 av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

***6.2 Innkalling til* årsmøte**

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Innkallingen til ordinært så vel som ekstraordinært årsmøte kan skje ved skriftlig varsel per mail, til seksjonseiere med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar at styret til enhver tid har riktig mailadresse til seksjonseier. Ekstraordinært årsmøte kan likevel hvis nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager.

I ekstraordinært årsmøte skal vedtak fattes bare i saker som er nevnt i innkallingen.

Forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kan behandles kun hvis hovedinnholdet står i innkallingen.

Senest én uke før ordinært årsmøte skal styrets regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentet skal også være tilgjengelig på årsmøtet.

---

[3] I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk.

Blir det ikke innkalt til et årsmøte som skal avholdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet, kan én seksjonseier, ett styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest innkaller til årsmøte og for seksjonseiernes felles kostnad.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:
- Konstituering.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

6.4.1 Årsmøtet ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

6.4.2 Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har én stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

6.4.3 Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene for vedtak om **:**

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
e) Samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall.
f) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

6.4.4 Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

6.4.5 Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som fattes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og 2 seksjonseiere som utpekes av årsmøtet blant de tilstedeværende.

Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseiere.

§ 7 Styret

7.1 Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.[4] Styremedlem behøver ikke være seksjonseier, men må være myndig. Styreleder velges særskilt.

Styremedlemmer og varamedlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Styremedlemmer tjenestegjør 2 år av gangen om ikke annet er vedtektsfestet.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

[4] Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og at sameiermøtet også kan velge varamedlemmer til styret.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i på årsmøte.

Styret kan fatte vedtak og igangsette ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfellet skal besluttes i årsmøte.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfellet.

I fellesanliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift.

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner dets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte det er behov. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan fatte vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak fattes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

De som stemmer for et vedtak, må utgjøre mer enn én tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styreleder. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 8 Habilitetsregler for sameiermøte og styre

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

§ 9 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv., skal skje etter en samlet plan vedtatt i årsmøte.

Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseiere selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg og/eller påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes § 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ***ikke*** igangsettes før samtykke er gitt.

Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse.

Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret ***før*** byggemelding kan sendes.

Årsmøtet kan sette vilkår for å gi tillatelse til bygningsmessige endringer i seksjon eller på fellesareal seksjonseieren har enerett til å benytte, som for eksempel balkonger, terrasser og boder.

Slike vilkår er at seksjonseieren påtar seg ansvaret for alt fremtidig vedlikehold og utbedringer av eventuelle skader som følger av endringen.

§ 10 Seksjonseiers erstatningsansvar

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes.

Ved skade som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. *Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet.*

Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonslovens § 25 og vedtektenes § 5 anvendes.

§ 11 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

§ 12 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. eierseksjonsloven § 27.

§ 13 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonslovens § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14 Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

§ 15 Revisjon og regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr. 35.)

§ 16 Vedtektsendring

Vedtektsendringer kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 17 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder lov om eierseksjoner av den 16. juni 2017 nr. 65.

Husordensregler

for

Vibes gate 26 A

Revidert og vedtatt på årsmøte 3.mai 2018

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



INNKALLING 2025

Vibes Gate 26 A Sameie

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

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Vibes Gate 26 A Sameie

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

(fjernes ved fysisk årsmøte)

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

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

Styreleder mottar honorar iht. tidligere vedtatt avtale.

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

Styreleder mottar honorar iht. tidligere vedtatt avtale.

5. Valg

Sittende styre består av:

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

5.1 Valg av medlemmer til styret

Niklas Hansen stiller til gjenvalg.

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

Arbeidskapital

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

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

Resultatregnskap 2024 Vibes Gate 26 A Sameie

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

Balanse 2024 Vibes Gate 26 A Sameie

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

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

Sted:_____ Dato:_____

Bjørn Vestgård	Niklas Odd Erik Hansen	Donal Cassidy
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 3 - Varige driftsmidler

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

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 5 - Verktøy , inventar og driftsmateriell

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

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 7 - Andre honorarer

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

Note 8 - Andre kostnader

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

Note 9 - Egenkapital

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

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

Note 10 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vibes Gate 26 A Sameie

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Vibes Gate 26 A

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

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

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Vibes Gate 26 A Sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

Styrets arbeid

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

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

Budsjettarbeid og fastsettelse av budsjett for 2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

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

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Bjørn Vestgård

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

Styreleder mottar honorar iht. tidligere vedtatt avtale.

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

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Niklas Hansen stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Niklas Hansen for 2 år.

Protokoll for Vibes Gate 26 A Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.2 Valg av sekretær

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

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Simon Barood

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

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

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Utskifting av vinduer ut mot Vibes gate

2.1 Skifte av vinduer mot Vibes gate 26a

Bakgrunn og beskrivelse:

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

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

Saken i årsmøtet den 22.04.2024 var formulert som følger:

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

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

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

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

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

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

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

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

Totalkostnaden for prosjektet er anslått til å bli som følger:

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

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

SUM 982,935

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

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

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

Vedtak:
Vedtatt med 8 stemmer for , 4 mot.

2.2 Finansiering av utskifting av vinduer ut mot Vibes gate

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

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

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

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

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

/s/Ane Bergseth /s/Simon Barood

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


Dovekirken
Fagerborg kirke
Stensparken
Hegdehaugen
Fagerborggata
Industrigata
Schøtts gate
Schønnings gate
Sørgenfrigata
Hammerstads gate
Fauchalds gate
Vibes gate
Fredtzels gate
Fasmogs gate
Eugenius gate
Wilhelms gate
Johannes Brunns gate

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.

Nabolagsprofil

Vibes gate 26A - Nabolaget Majorstuen østre - vurdert av 217 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

Bogstadveien Linje 11, 19	5 min 0.4 km
Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	5 min 0.4 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	9 min 0.8 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
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	12 min 1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	9 min 0.7 km
Heltberg Bislett	8 min
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	8 min 0.7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

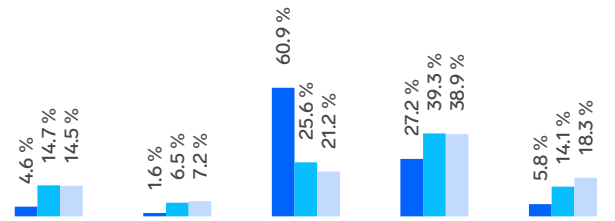
Kvalitet på skolene

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	6 min 0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Industrigata	4 min
Bunnpris Bogstadveien Søndagsåpent	5 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 2025

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

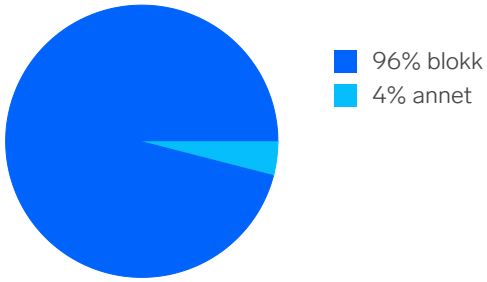
Matvareutvalg
Stort mangfold 80/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 78/100

Sport

Stensparken - balløkke Ballspill	5 min 0.4 km
Dronning Astrids plass streetbasket Ballspill	4 min 0.4 km
SATS Fagerborg	3 min
The Work Out	6 min

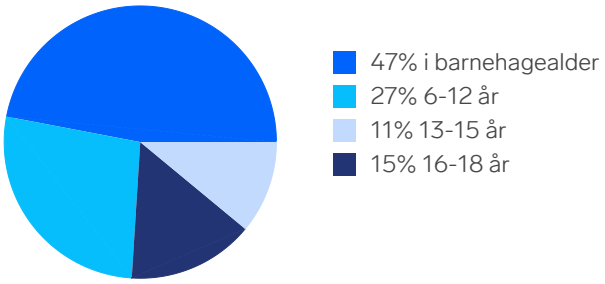
Boligmasse



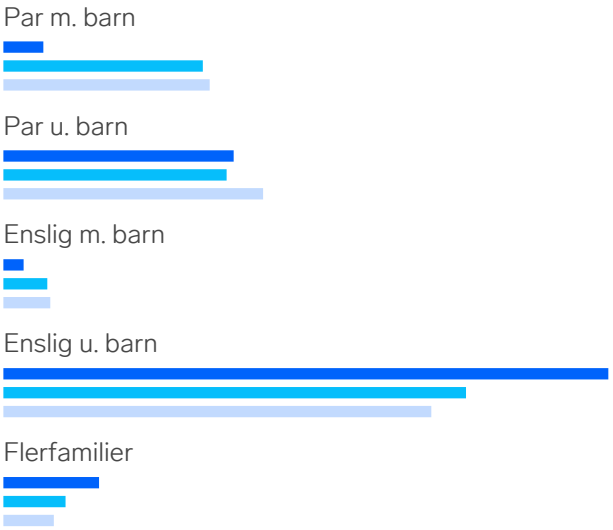
Varer/Tjenester

Valkyrien	7 min
Boots apotek Bogstadveien	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



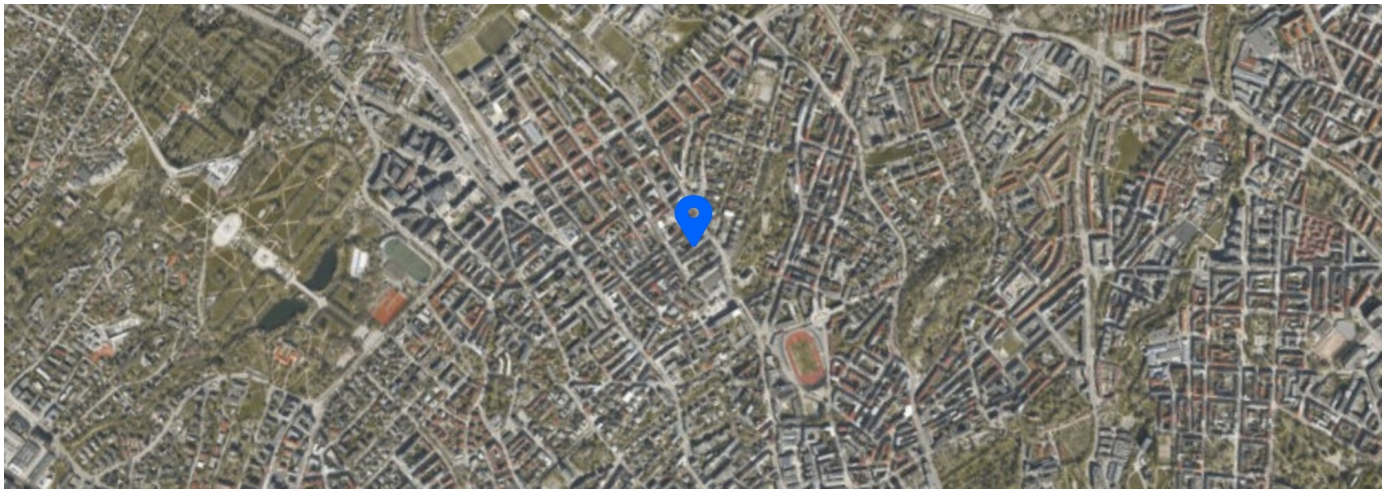
Familiesammensetning

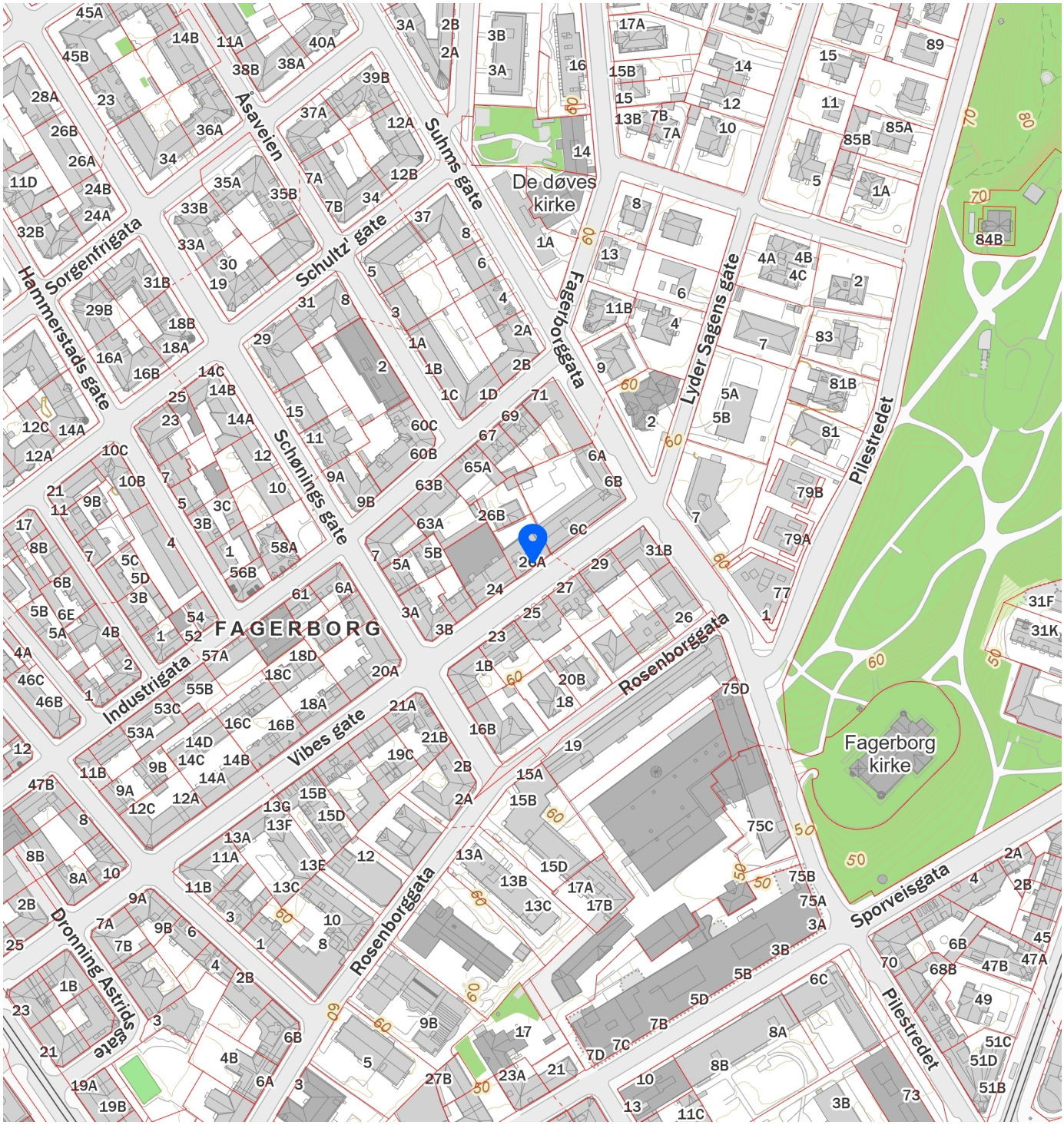


Sivilstand

		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 2025





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 2025