Tilstandsrapport

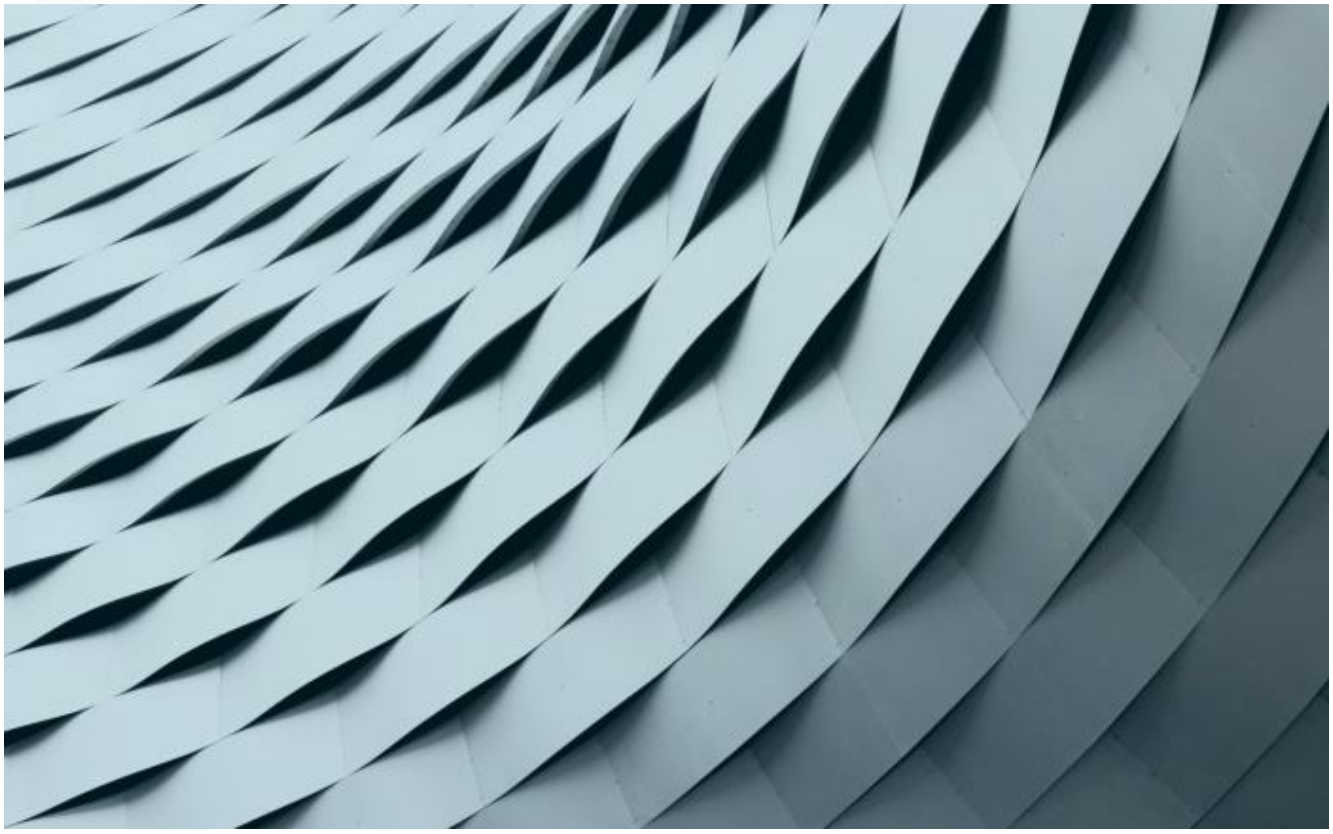
Vardøgata 1, 0565 OSLO

OSLO kommune

gnr. 227, bnr. 452

Andelsnummer 19

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 16.01.2026 **Rapportdato:** 23.03.2026 **Oppdragsnr.:** 11819-2621 **Eiendomsverdi ref nr:** FB6293

Foretak: HT KRAFT AS **Takstingeniør:** Pål Henry Tronsen

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

HT Kraft AS

Rapportansvarlig

Pål Henry Tronsen

mail@tronsen.com

900 82 008

Energirådgiver

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Beliggende på Rodeløkka/Grünerløkka i Oslo kommune.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Boligblokk oppført i 1933.
Gulvflater i kjeller og etasjeskillere i betong.
Yttervegger og bærende konstruksjoner i stål -/betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk.
Utvendige fasader er forblendet med teglstein samt pussede og malte overflater.
Tilnærmet flatt tak, tekket med papp/membran.
Heis.
Felles takterrasse.

Leilighet beliggende i 3. etasje med bruksareal(BRA-i) på 67 m2.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av strøm. Se boligens energiattest.
Naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
El-anlegg med automatsikringer.

INNHOLD:
Entré/gang, bad, bod, stue/kjøkken og 2 soverom.
Bod i kjeller.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1933

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.
Leilighetsdør med brann-/lydmotstand og sikkerhetslås.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater består av:
GULV - Laminat og fliser.
VEGGER - Malte flater, spiledekor og fliser.
HIMLING - Malte flater.
Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.
Om kjøper har andre krav til estetikk eller ønsker andre overflater kan det være påregnelig med utbedringer.
Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.
Fabrikklakkerte innerdører med profilert overflate.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Dusjhjørne med inn-/utadslående dører i herdet glass.
- Gulvmontert toalett.
- Overskap med speilfronter
- Opplegg for vaskemaskin.
- Mekanisk avtrekk styrt fra kjøkken.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Laminatplate på vegg over benkeplate.
- Integrert oppvaskmaskin.
- Nisjer for komfyr og kjøl-/fryseskap.
- Ventilator over kokesone, tilkoblet ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert i fellesgang.
Avløpsrør i plast.
Naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Varmtvann fra fellesanlegg og er inkludert i fellesutgifter.
Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

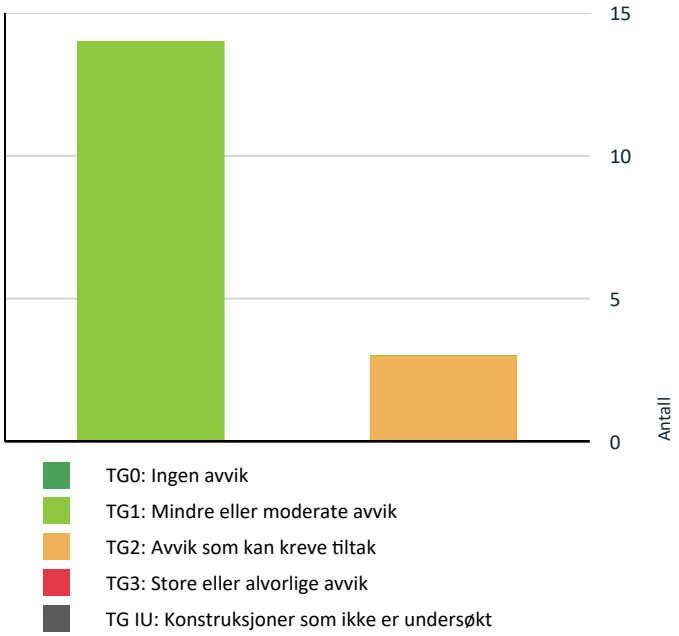
Boligbygg med flere boenheter

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

Et soverom er utvidet mot stue.

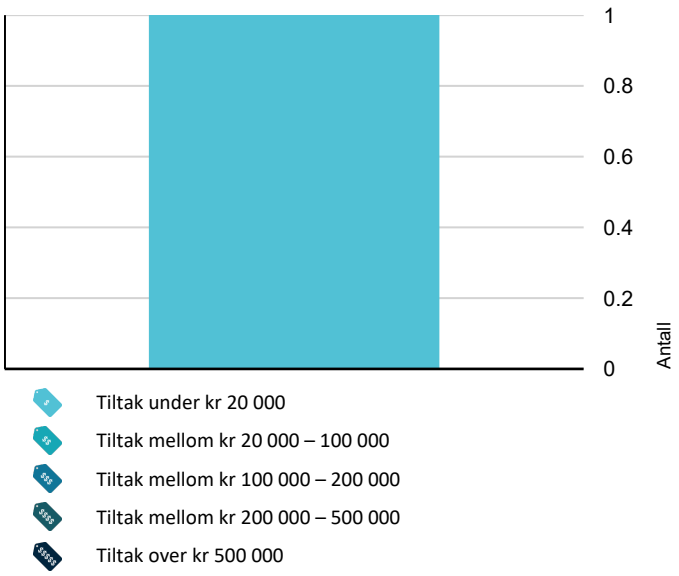
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1933

Anvendelse
Bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leilighetsdør med brann-/lydmotstand og sikkerhetslås.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig overflater består av:
GULV - Laminat og fliser.
VEGGER - Malte flater, spiledekor og fliser.
HIMLING - Malte flater.
Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.
Om kjøper har andre krav til estetikk eller ønsker andre overflater kan det være påregnelig med utbedringer.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Fabrikklakkerte innerdører med profilert overflate.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Dusjhjørne med inn-/utadslående dører i herdet glass.
- Gulvmontert toalett.
- Overskap med speilfronter
- Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt flate i himling.
Fliser på vegg er overmalt.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

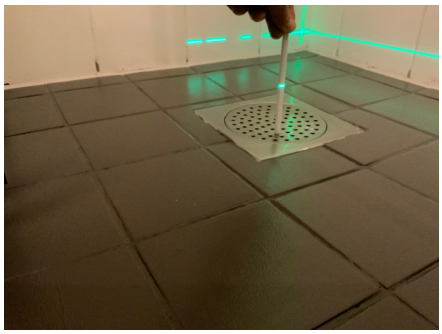
TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.
Fliser på gulv er overmalt.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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



Det er fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist målt høydeforskjell på 21 mm.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast og banemembran.
Smøremembran på vegger.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk styrt fra kjøkken.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke registrert unormale verdier eller tegn til fuktpåvirkning ved målepunktet. Måleresultatene indikerer normale forhold, og det ble ikke observert misfarging, lukt eller andre symptomer på fuktskade.
Det presiseres at kontrollen gjelder det lokaliserte området der hulltaking ble utført, og ikke kan anses som en fullstendig garanti for skadefri konstruksjon utenfor dette området.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Laminatplate på vegg over benkeplate.
- Integrert oppvaskmaskin.
- Nisjer for komfyr og kjøl-/fryseskap.
Kjøkkenfronter er utskiftet i 2021.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ventilator over kokesone, tilkoblet ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert i fellesgang.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra fellesanlegg og er inkludert i fellesutgifter.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på bad.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei

Tilstandsrapport

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

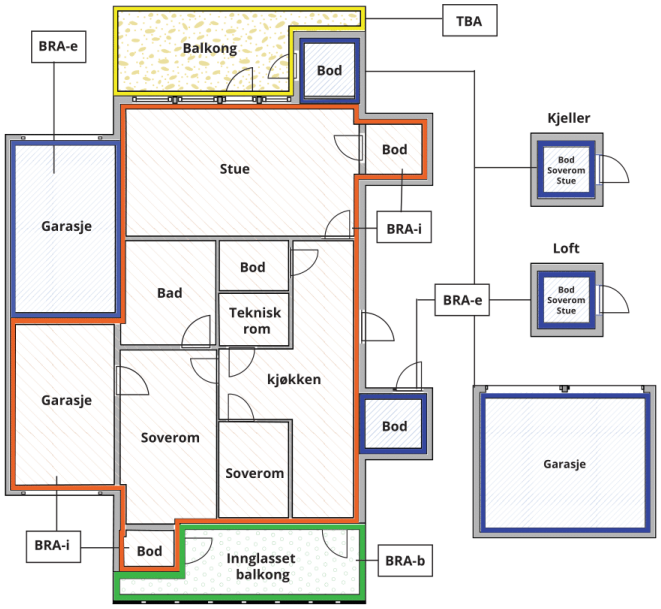
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	67			67	
Kjeller		5		5	
SUM	**67**	**5**			
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, bod, soverom, bad, stue/kjøkken, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyden i leiligheten er varierende og det er målt:
Stue, 242 cm.
Bad, 241 cm.

Bodareal er hentet fra tidligere salgsoppgaver.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Et soverom er utvidet mot stue.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Fliser på bad er overmalt.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	64	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2026	Pål Henry Tronsen	Takstingeniør
	Kjell Amund Bergheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	452		0	1399.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vardøgata 1

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VARDØGATA 1 BORETTSLAG	883678672			Bergheim Geir Arne Mogerhagen, Bergheim Kjell Amund Mogerhagen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
19

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Rodeløkka/Grünerløkka i Oslo kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	15.01.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	12.01.2026		Gjennomgått		Nei
Planskisse	16.01.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

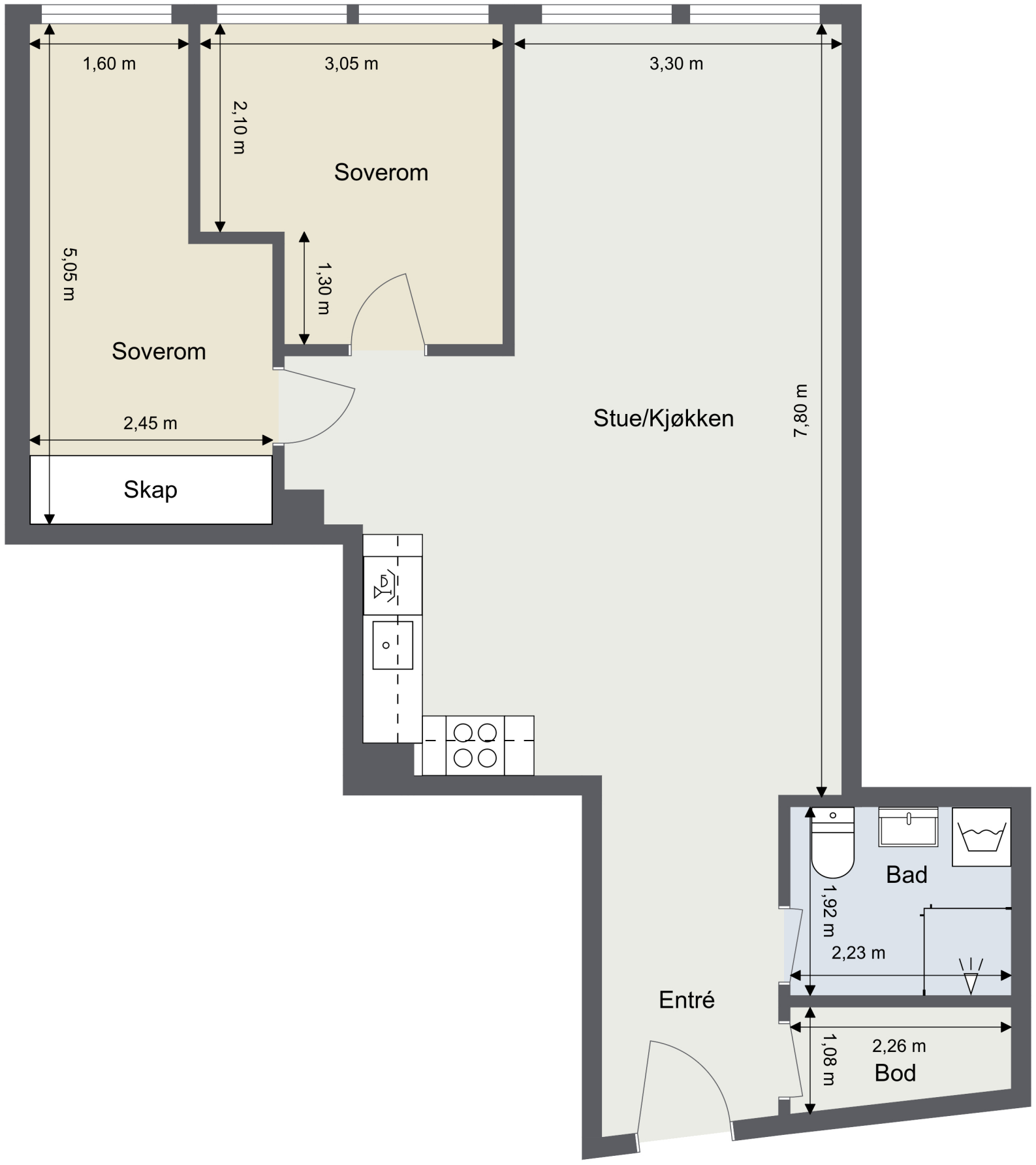
•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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


1,60 m
3,05 m
3,30 m
2,10 m
Soverom
5,05 m
1,30 m
Soverom
2,45 m
Skap
Stue/Kjøkken
7,80 m
Bad
1,92 m
2,23 m
Entré
1,08 m
2,26 m
Bod

Egenerklæring

Vardøgata 1, 0565 OSLO

19 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vardøgata 1	Vardøgata 1	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2023, overtakelse juni 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd i boligen hele tiden.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 90021520

Informasjon om selger

Selger

Bergheim, Kjell Amund

Selger

Bergheim, Geir Arne Mogerhagen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Maling av gulv + montering av baderomsmøbel.

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 32061006

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Kjell Amund Mogerhagen Bergheim	**2026-03-19**	**Geir Arne Mogerhagen Bergheim**	**2026-03-20**

Identification

Kjell Amund Mogerhagen Bergheim

Identification

Geir Arne Mogerhagen Bergheim

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Kjell Amund Mogerhagen Bergheim	19/03-2026 15:46:38	BankID OIDC High
Geir Arne Mogerhagen Bergheim	20/03-2026 09:35:56	BankID OIDC High

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5415
VARDØGATA 1 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i VARDØGATA 1 BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. mai kl. 09:00 og lukker 16. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5415

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag om montering av varmepumper i borettslaget
7. Oppdaterte ordensregler i borettslaget
8. Vedtekter sameie Tinden Eiendom og Vardøgata 1 borettslag
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i VARDØGATA 1 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rolf Andreas Lauten er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår HuaQin Ng som protokollvitne.

Forslag til vedtak

HuaQin Ng er valgt som protokollvitne.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5415 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

Sak 6

Forslag om montering av varmepumper i borettslaget

Forslag fremmet av:
Håkon Weløy Aarseth

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har mottatt forslag om at man skal tillate montering av varmepumper i på taket. Tilførselsledninger for varm eller kald luft er foreslått montert på og langs fasade. Videre er det foreslått en løsning hvor varmepumpen er koblet direkte til hver leilighet slik at det ikke skal bli noe ekstra arbeid med å fordele kostnader for strømforbruk. Forslaget styret har mottatt er godt utredet og det antydes en kostnad for hver leilighet på 25000-35000. Beskrivelse av forslaget finnes som vedlegg.

Styrets innstilling

Styret er usikre på om montering av kanaler på fasader vil utgjøre en fasadeendring, og hva som eventuelt kreves for å få en slik endring godkjent. Styret er også usikker på hvordan ledninger/kanaler skal strekkes over fasader slik at alle leiligheter skal kunne koble seg til en varmepumpe, men dette kan utredes.

Taket er sameiets eiendom. Installasjon av varmepumper bør gjøres som en felles løsning for hele borettslaget, styret ønsker ikke gjentatt installasjonsarbeid på taket. Arbeid på taket skal gjøres i styrets regi, beboere skal ikke ha anledning til å gjøre private installasjoner på taket.

Styret mener at hvis forslaget vedtas at det skal monteres ledninger/kanaler fra tak med tilkoblingsmuligheter for alle leiligheter i en operasjon. Dette for å sørge for en helhetlig løsning, styret ønsker ikke gjentatte monteringer av kabel/ledninger på fasade. Leiligheter i femte etasje har private terrasser. Det forutsettes at beboere med terrasser kan akseptere løsning med kanaler/ledinger på sine terrasser.

Styret mener at støy og vibrasjonsproblematikk må utredes bedre. Det er mulig at støy fra én varmepumpe ikke er til sjenanse, opp mot 39 varmepumper kan være til sjenanse. (Men, det er fint at minst en av leverandørene tilbyr seg å teste dette i forkant.) Opplevet støy og vibrasjon for leiligheter i femte etasje veier tungt, men også for felles bruk av takterrasse.

Fellesinstallasjon av kabler og eventuelle varmepumper må betales inn av hver leilighet. Med andre ord, hver leilighet må betale for installasjon av kabler og ledninger selv om de ikke ønsker å installere varmepumpe. Borettslaget kan ikke prioritere bruk av felles midler til å støtte en slik installasjon.

Forslag til vedtak

Styret støtter ikke forslaget. Styret i borettslaget arbeider ikke videre med forslaget.

Vedlegg

2. Gmail - Montering av varmepumpe.PDF

Sak 7

Oppdaterte ordensregler i borettslaget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har revidert ordensreglene i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret ber om at reviderte ordensregler godkjennes. Se vedlagte ordensregler.

Forslag til vedtak

Reviderte ordensregler vedtas.

Vedlegg

3. Vardøgat 1 - Husordensregler 8.4.2025.pdf

Sak 8

Vedtekter sameie Tinden Eiendom og Vardøgata 1 borettslag

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Tinden Eiendom (næringslokaler på gateplan) og Vardøgata 1 borettslag eier bygget med adresse Trondheimsveien 72/Vardøgata 1 sammen. Det finnes ikke noen avtale som beskriver samarbeidet mellom de to partene. Styret har i samarbeid med Tinden Eiendom utarbeidet en sameieavtale som dere må godkjenne. Avtalen beskriver rettigheter, plikter og samarbeid mellom de to partene.

Styrets innstilling

Styret mener at avtalen må godtas. Den er nødvendig for å beskrive samarbeidet mellom de to partene. Den opprinnelige avtalen finnes ikke, denne avtalen erstatter den opprinnelige.

Avtalen må godtas slik at sameiet kan stiftes.

Forslag til vedtak

Sameieavtale mellom Tinden Eiendom og Vardøgata 1 borettslag godtas.

Vedlegg

4. vedtekter sameie.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Jon Aronsen

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

- Espen Rydland

Styrets årsrapport

Styret i borettslaget har ansvaret for den daglige driften av borettslaget. Dette innebærer både betaling av offentlige utgifter, forsikring osv., men også å ta vare på bygget og sørge for et hyggelig miljø. Dere, som beboere, spiller også en rolle i å opprettholde miljøet.

I løpet av perioden har trappeoppgangen blitt malt og nye lamper montert. Lampene har LED-pærer og skrur seg automatisk av når det ikke er noen personer i trappeoppgangen. Styret har planer om å dekorere inngangspartiet med bilder fra borettslaget, men dette har enda ikke blitt gjennomført. De fleste av dere har nok også lagt merke til at stikkledning for drikkevann blir byttet. Borettslaget mottok pålegg om å bytte denne etter at Vann- og Avløpsetaten påviste lekkasje.

Heisen har vært problematisk det siste året, spesielt har det vært problemer med dørene i fjerde etasje. Serviceteknikker fra Kone har vært innom flere ganger i løpet av året, og han utbedret feil med dørene forrige gang han var på besøk. Serviceteknikker har foreslått at vi kan bytte dører i heisen for å gjøre driften av heisen mer stabil. Styret venter på et tilbud på dette, bytte av dører antas å være rimeligere enn å bytte heis. I tillegg til å være kostbart kan heissjaktens utforming gjøre det komplisert å bytte heis.

Styret har ikke hatt anledning til å se nærmere på kjelleren for å kartlegge behov for utbedringer der. Styret har heller ikke hatt anledning til å opprettholde arbeidet med å kartlegge status på vinduer og behov for utskifting i perioden.

Ordensreglene for borettslaget er revidert. Reviderte regler blir lagt frem på årsmøtet for godkjenning av beboere. Styret har, sammen med representanter for Tinden Eiendom, utarbeidet en avtale for sameiet mellom borettslaget og Tinden Eiendom. Denne avtalen må også godkjennes av årsmøtet.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 390 792 lavere enn budsjettert og skyldes en tastefeil i budsjett «andre inntekter».

Driftskostnadene er kr 205 134 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak maling av trapperom og dører.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler kr 2 329 558,- (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 329 558.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

VARDØGATA 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 883 678 672, KUNDENR. 5415

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 623 938**	**2 312 053**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		114 615	1 113 895
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-408 995	-424 895
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		0	-377 115
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-294 380**	**311 885**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 329 558**	**2 623 938**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 435 333	2 820 614
Kortsiktig gjeld	-105 775	-196 675
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 329 558**	**2 623 939**

VARDØGATA 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 883 678 672, KUNDENR. 5415

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		904 610	851 302	916 908	903 072
Innkrevde felleskostnader	2	2 295 209	2 202 769	2 373 092	2 502 928
Innbetalinger		0	155 119	0	0
Andre inntekter	3	3 704	32 118	304 315	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 203 523**	**3 241 307**	**3 594 315**	**3 406 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 500	-9 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-6 585	-10 134	-9 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-100 940	-95 993	-101 300	-106 000
Konsulenthonorar	7	-69 112	-22 476	-5 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-894 909	-300 475	-446 000	-611 000
Forsikringer		-230 511	-291 362	-319 450	-277 000
Kommunale avgifter	9	-418 841	-474 562	-539 795	-472 820
Energi/fyring		-131 118	-137 210	-200 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-247 048	-217 404	-243 150	-257 000
Andre driftskostnader	10	-187 005	-217 127	-216 700	-189 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 354 529**	**-1 835 203**	**-2 149 395**	**-2 191 820**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**848 994**	**1 406 104**	**1 444 920**	**1 214 180**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	377 115	0	0
DRIFTSRESULTAT		**848 994**	**1 783 219**	**1 444 920**	**1 214 180**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	76 158	62 357	0	30 000
Finanskostnader	12	-810 537	-731 681	-814 000	-902 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-734 379**	**-669 324**	**-814 000**	**-872 000**
ÅRSRESULTAT		**114 615**	**1 113 895**	**630 920**	**342 180**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		114 615	0		
Til annen egenkapital		0	1 113 895		

VARDØGATA 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 883 678 672, KUNDENR. 5415

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	68 957 313	68 957 313
Tomt		2 480 000	2 480 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**71 437 313**	**71 437 313**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		62 717	59 695
Andre kortsiktige fordringer	14	6 843	3 053
Driftskonto OBOS-banken		1 286 482	1 716 221
Sparekonto OBOS-banken		1 079 291	1 041 644
SUM OMLØPSMIDLER		**2 435 333**	**2 820 614**
SUM EIENDELER		**73 872 646**	**74 257 927**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 39 * 100		3 900	3 900
Opptjent egenkapital	15	8 146 649	8 032 034
SUM EGENKAPITAL		**8 150 549**	**8 035 934**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	13 630 222	14 039 217
Borettsinnskudd	17	51 986 100	51 986 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		**65 616 322**	**66 025 317**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		68 437	54 864
Påløpte renter		4 358	70 313
Påløpte avdrag		0	33 192
Påløpte kostnader		0	5 327
Annen kortsiktig gjeld	18	32 980	32 980
SUM KORTSIKTIG GJELD		**105 775**	**196 675**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**73 872 646**	**74 257 927**
Pantstillelse	19	78 741 700	78 741 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.04.2025
Styret i Vardøgata 1 Borettslag

Rolf Andreas Lauten Carl-fredrik Øwre Espen Dag Rydland

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 106 423
Garasjeleie	230 328
Strøm motorvarmere	25 620
Parkeringsleie	10 968
Eiendomsskatt	4 596
Kapitalkostnader på IN-lån	438 074
Kapitalkostnader IN lån II	462 746
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 853
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	1 937
Overført til kapitalkostnader	-904 610
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 377 935**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-69 464
Strøm elbil	-8 235
MC Parkering	-5 027
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 295 209**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Garasje leie	1 752
Salg av nøkler/brikke	1 738
Parkering leie	214
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 704**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 585.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-3 250
OBOS Prosjekt AS	-7 537
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 825
Kappland Arkitekter AS	-52 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-69 112**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-374 940
Drift/vedlikehold VVS	-105 485
Drift/vedlikehold elektro	-120 505
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 178
Drift/vedlikehold heisanlegg	-173 833
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-98 768
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 201
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-894 909**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-4 608
Vann- og avløpsavgift	-295 443
Renovasjonsavgift	-118 791
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-418 841**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 590
Verktøy og redskaper	-5 441
Lyspærer og sikringer	-5 176
Vaktmestertjenester	-81 208
Renhold ved firmaer	-76 807
Andre fremmede tjenester	-829
Andre kontorkostnader	-1 008
Telefon, annet	-1 785
Bank- og kortgebyr	-2 442
Velferdskostnader	-6 718
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-187 005**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 394
Renter av sparekonto i OBOS-banken	37 647
Kundeutbytte fra Gjensidige	30 117
SUM FINANSINNTEKTER	**76 158**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-98 939
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-346 023
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-365 478
Renter på leverandørgjeld	-97
SUM FINANSKOSTNADER	**-810 537**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 2001	68 957 313
SUM BYGNINGER	**68 957 313**

Tomten ble kjøpt i 2001.
Gnr.227/bnr.452
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	6 843
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**6 843**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	5 190 591
Egenkapital fra IN tidligere år	3 807 654
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-851 596
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**8 146 649**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Opprinnelig 2010	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 216 676	
Nedbetalt i år	215 886	
		-1 567 438
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 42 år.		
Opprinnelig 2008	-9 539 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 576 629	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	93 904	
Nedbetalt tidligere, IN	2 002 297	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-5 866 170
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 42 år.		
Opprinnelig 2008	-9 810 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 708 824	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	99 205	
Nedbetalt tidligere, IN	1 805 357	
Nedbetalt i år, IN	0	

	-6 196 614
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-13 630 222**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2001	-51 986 100
SUM BORETTSINNSKUDD	**-51 986 100**

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Midlertidig deposita	-32 980
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-32 980**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	51 986 100
Pantelån	13 630 222
Påløpte avdrag	0
Beregnede IN-forpliktelser	2 956 058
TOTALT	**68 572 380**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	68 957 313
Tomt	2 480 000
TOTALT	**71 437 313**

Montering av varmepumpe

1 message

Håkon Weløy Aarseth <haakon.weloy.aarseth@gmail.com> Sun, 6 Apr 2025 at 15:25
To: Vardøgata 1 Borettslag <vardogata1@gmail.com>

Heihei,

her kommer en oppfølging av møtet jeg hadde med dere i fjor, der vi diskuterte muligheten for å installere varmepumper i borettslaget. Siden da har jeg gjennomført befaringer med flere leverandører, og innhentet to konkrete pristilbud.

Formålet med denne rapporten er å oppsummere de tekniske vurderingene og tilbudene, og å be styret vurdere om dette kan settes opp som en sak til årsmøtet 2025. Jeg er fremdeles interessert i å få installert varmepumpe, og det hadde vært fint å avklare om det er andre beboere som har samme ønske.

Teknisk vurdering etter befaringer

Følgende tema ble diskutert med montørene og også nevnt i møtet med styret:

1. Bæreevne på tak

- Ingen av montørene mener dette er et problem.
- Hver utedel veier ca. 45 kg, og taket er dimensjonert for snølast.
- Anbefales likevel å innhente vurdering fra bygningskyndig hvis man ønsker å være helt trygg.

2. Plassering

- Utedelene kan plasseres på stativ uten inngrep i taket.
- Anbefalt løsning er to og to maskiner mot hverandre, fordelt jevnt over taket.
- Krever heising med lift og eventuelt stenging av gate i en kort periode.

3. Vibrasjon og lyd

- Monteres med vibrasjonsdempere (isopor, treverk og gummimatter).
- Lyd ute er svært lav – tilsvarer summing under drift, lavere på kjøling enn ved oppvarming.
- En testmontering kan eventuelt brukes for å demonstrere lydnivå for beboere.

4. Rørføring

- Anbefales lagt utenpå vegg ved siden av eksisterende takrenner, skjult i kabelkanal (140 x 70 mm).
- Ikke egnet å bruke eksisterende ventilasjonssjakter.
- Rørene lager ingen lyd og kan føres elegant ned til hver leilighet.
- Rørføring over terrasser i 5. etasje må avklares og godkjennes, og bør utføres på en ryddig måte som ikke sjenerer.

5. Elektrisk tilkobling

- Toshiba-modeller tillater strømtilførsel via innedel, som kobles til leilighetens strøm.
- Dette forenkler installasjon og gjør at kostnad belastes den enkelte.

6. Valg av innedel

- Opp til den enkelte beboer. Kan lages standardisert løsning for rørinntak.
- Spesialtilpasninger betales av beboer.

7. Reparasjon og vedlikehold av tak

- Ved fremtidig takarbeid anbefales demontering og flytting av maskiner midlertidig.
- Maskinene kan flyttes innenfor soner på taket mens arbeidet pågår og remonteres etterpå.

Kostnadsbilde

- Varmepumpe (inkl. enhet): 20 000–25 000 kr
- Montering per enhet: 5 000–10 000 kr
- Totalkostnad per leilighet: ca. 25 000–35 000 kr, avhengig av modell og løsning

---

Innhentede tilbud

1. Tilbud fra 24/7 Kjølevakten AS (oktober 2024)

- Mitsubishi GUSSURI 4100 (39 stk)
- Komplett installasjon med utedel/innedel, gass, rør, arbeid, lift m.m.
- Totalpris: 1 014 886,25 kr inkl. mva
- Pris per leilighet (om alle deltar): ca. 26 000 kr
- Tilbudet gjelder som en felles bestilling for hele borettslaget

2. Tilbud fra Selen Varmepumpe Service

- Toshiba Polar 25 og 35 – individuelt pr. leilighet
- Inkluderer: standard innedel, utedel og montering
- Pris:
  - Polar 25: 30 795 kr inkl. mva
  - Polar 35: 33 795 kr inkl. mva
- Elektrikerarbeid og lift ikke inkludert
- Egnet som individuell løsning

Forslag til videre prosess

Jeg ønsker styrets tilbakemelding på følgende:
1. Er dette en sak som styret støtter at blir tatt opp på årsmøtet?
2. Bør det gjennomføres en interesseundersøkelse blant beboerne i forkant?
3. Ønsker styret å jobbe frem et rammeverk som åpner for individuell installasjon, innenfor felles tekniske og estetiske føringer?

Oppsummering

Dette er en mulig løsning som:

- Kan forbedre inneklima for de som ønsker det
- Kan gjennomføres uten merkostnader for borettslaget
- Ikke krever omfattende inngrep i tak eller fasade, og kan skjules på en god måte
- Kan gjennomføres individuelt eller som fellesramme

Jeg håper styret ønsker å ta denne saken videre, og ser frem til deres vurdering og innspill til hvordan vi best går frem.

Håkon Weløy Aarseth
95436933

[Quoted text hidden]

4 attachments

- **Fasade slik den skal bli2.png**
  3.3 MB
- **g8quzd54gpl206ecz2ue.pdf**
  37 KB
- **nsvap3d6unn2fkrwc0qg.pdf**
  37 KB
- **Tilbud - 11.10.2024.pdf**
  329 KB

HUSORDENSREGLER

VARDØGATA 1 BORETTSLAG

Vedtatt på årsmøte 13.5.2025

1. **Gyldighetsområde**

   Alle andelseiere plikter å følge husordensreglene. Andelseierne er ansvarlige for at reglene også blir overholdt av andre medlemmer av husstanden, fremleiere og andre som er gitt tilgang til leiligheten og fellesarealene.

   Andelseiere er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet av ovennevnte personer.

2. **Bruk av leiligheten**

   Leiligheten skal ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre.

   Mellom kl 23:00 og kl 07:00 skal det være ro.

   Skal en andelseier pusse opp eller arrangere fest med høy lyd, varsles dette ved å henge opp en lapp på tavlen ved inngangen.

   Det kan gis adgang til fremleie av leiligheten for inntil tre år. Dette forutsetter at andelseieren eller en nærstående av andelseieren har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene. Andelseieren må søke styret om fremleie på eget skjema, som en finner på OBOS sine nettsider. Styret kan bare avslå søknaden dersom det foreligger omstendigheter ved den som skal bruke boligen som gjør at avslaget fremstår som saklig, typisk en berettiget frykt for at vedkommende vil være til sjenanse for de øvrige beboerne. Ulovlig fremleie anses som alvorlig mislighold og kan i ytterste fall medføre krav om salg av leiligheten.

   Det er lov til å leie ut rom i leilighet som andelseieren selv bor i uten godkjennelse av styret.

   Alt vedlikehold innenfor egen inngangsdør er andelseierens eget ansvar. Terrasse uten felles tilgang er å regne som innenfor egen inngangsdør og andelseier plikter å vedlikeholde den på like linje med leiligheten. Feil eller mangler skal meldes styret snarest.

   Andelseiere plikter å ha røykvarslere og brannslukkingsutstyr i leiligheten og å vedlikeholde dette.

   Ved skader i den enkelte leilighet, som dekkes av borettslagets forsikring, deles egenandelen likt mellom andelseier og borettslaget.

Ved renovering av andelseierens leilighet skal gjeldende regler følges. Det er ikke tillatt å gjøre endringer i bygningsmessige konstruksjoner, som takhimlinger eller rominndeling eller endringer av felles rørføringer eller elektrisk anlegg uten søknad til styret. Gjør man slike tiltak, vil borettslaget kunne stille andelseieren ansvarlig. Tilbakeføring og erstatning kan bli krevet.

Forårsaker man skader på felles bygningsmasse eller utearealer, skal man uten opphold varsle styret. Alle andelseiere har på samme måte plikt til å varsle om skader de måtte oppdage i egen leilighet eller fellesarealer.

3. **Fellesarealer**

Alle fellesarealer skal holdes ryddige og ikke brukes til oppbevaring av private eiendeler. Løsøre som er hensatt i fellesarealer uten tillatelse blir fjernet uten varsel.

Det er ikke tillatt å sette søppel i fellesarealene. Søppel og returpapir/pappesker som ikke får plass i søppelkassene må andelseier selv ta hånd om. Oppgangene skal ikke brukes til andre eiendeler som tilhører andelseieren.

Sykler og barnevogner kan parkeres på utendørs fellesarealer, men da på en slik måte at de ikke er til hinder for andre.

Dørene inn til oppgangen, svalgangene, bakgården, garasjeanlegget og bodene i kjelleren skal holdes låst. Det er ikke tillatt å sette noen av disse dørene åpne uten av de er under konstant tilsyn.

Det skal være ro på takterrassen og i gårdsrommet mellom kl 23:00 og kl 09:00.

Plakater skal kun settes opp på oppslagstavla ved inngangen.

Det er ikke tillatt å røyke i innendørs fellesarealer.

Fortauet mot Vardøgata og veiarealet i Bodøgata er borettslagets ansvar. Her er det ikke tillatt å hensette ting. Har man behov for dette for eksempel i forbindelse med renovering, må en ta kontakt med styret og få anvist plass. Parkering for kortere tidsrom er tillatt med gyldig oblat.

Takterrassen og gårdsrommet er til felles bruk. Andelshavere som bruker takterrassen og gårdsrommet anmodes om å bidra til å holde det rent og ryddig og ta godt vare på møbler og planter som borettslaget har anskaffet. Etter bruk skal takterrassen og gårdsrommet forlates slik de var før bruk. Dette betyr at puter skal plasseres i putekasser, grill skal rengjøres, parasoller skal tas ned og søppel skal tas med.

All aktivitet må skje uten sjenanse for andre. Det er ikke tillat med høy musikk, løse hunder mv. Er noen til sjenanse kan de bli bedt om å forlate takterrassen eller gårdsrommet.

Takterrassen
Andelseieren kan med seg inntil 10 gjester på takterrassen. Det er andelseiers ansvar å sørge for at gjester følger reglene for oppførsel på takterrassen. Det er ikke anledning til å reservere plass på takterrassen.

Gårdsrommet
Sykler parkeres på egne stativer. Styret varsler opprydding en gang i året. Da vil sykler som ikke er merket slik styret har bedt om bli fjernet.

Garasjen
Andelseiere har fortrinnsrett til leie av parkeringsplasser i garasjen. Er det venteliste på tildeling av parkeringsplass, kan ikke hver andelseier forvente å få leie mer enn en plass.

Andelseier leier kun areal innfor oppmerket plass. Kjøretøy som er plassert utenfor det oppmerkede arealet vil bli tauet bort uten forvarsel. Parkeringsplassen skal kun benyttes til kjøretøy med tilbehør og det er ikke tillatt å lagre andre eiendeler der.

Svalgangene
Svalgangene brukes til felles ferdsel og er en viktig rømningsvei i tilfelle brann. Svalgangene skal ikke brukes til oppbevaring av sykler, annet løsøre og søppel. Andelseieren kan der hvor det ikke er til hinder for andre plassere små utemøbler.

4. **Dyrehold**

Det er tillatt å ha husdyr så lenge disse ikke er til sjenanse for øvrige andelseiere. Hunder skal alltid holdes i bånd. Katteiere er ansvarlig for utplassering av kattetoaletter.

5. **Kontakt med styret**
Andelshavere kan henvende seg til styret gjennom borettslagets mail vardogata1@gmail.com og Vibbo. Tavla ved inngangen brukes til info fra styret og informasjon mellom andelseiere.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET T72/V1

Vedtatt i årsmøte
den.....
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er «Sameiet T72/V1», og har gårdsnummer 227 og bruksnummer 452 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 4.5.2000.

Disse vedtektene erstatter dem som ble vedtatt ved opprettelsen, da hverken offentlige arkiver/registre eller representanter for dagens eiere har de opprinnelige dokumentene.

Sameiet har to adresser, Trondheimsveien 72 og Vardøgata 1, begge i Oslo kommune. Næringsseksjonen bruker Trondheimsveien 72. Borettslaget bruker Vardøgata 1.

Sameiet består av 1 boligseksjon og 1 næringsseksjon. Eierandelene er fordelt etter sameiebrøken fra Grunnboken:

Næringsseksjon	940/3344
Boligseksjon	2404/3344

Boligseksjonen er organisert som Vardøgata 1 Borettslag, org nr. 88367872

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. Sameiebrøken er definert ut ifra registrerte arealer på de to seksjonene.

I tillegg til bygget og tomten er et stykke av Bodøgata/Solhaugata en del av Sameiets eiendom. Formelt er denne delen av eiendommen fellesareal i sameiet, og den brukes til varelevering til næringsseksjonen og gjesteparkering for borettslaget. Dette området betraktes som fellesareal.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Dersom en av seksjonseierne ønsker å dele sin seksjon (seksjonere) må dette forelegges årsmøtet for beslutning.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Unntatt denne regelen er overdragelser/fremleieforhold av andeler internt i Borettslaget Vardøgata 1.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke seksjonen og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin seksjon. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler. Sameiet følger borettslagets husordensregler. Endringer i borettslagets husordensregler skal meddeles sameiet.

Hovedvannledning inn i sameiet, og den elektriske hovedtavlen til begge seksjoner, befinner seg i kjelleren i Borettslaget. Næringsseksjonen gis tilgang til disse rommene ved behov.

Seksjonene og fellesarealene må ikke brukes slik at den andre seksjonen påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.4. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for den andre seksjonen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, skal kostnadene etter avtale fordeles etter nytten for den enkelte seksjon eller etter forbruk.

Sameiets løpende felleskostnader er i hovedsak utgifter til forsikring av bygningsmasse, løpende vedlikehold, vann og renovasjonsavgifter, og andre kommunale og statlige avgifter. Disse fordeles mellom seksjonene etter eierbrøk. I praksis ordnes dette ved at Vardøgata 1 Borettslag fakturerer næringsseksjonen fortløpende.

Kostnader knyttet til vedlikehold, rehabilitering og utbedringer av sameiet deles mellom seksjonene etter eierbrøken.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjonseier svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde seksjonen

Seksjonseierne skal vedlikeholde seksjonen slik at skader på fellesarealene og den andre seksjonen forebygges, og slik at den andre seksjonseieren slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:
a) inventar
b) utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseierne skal vedlikeholde våtrom, slik at lekkasjer unngås. Det skal ved utbedringsarbeider benyttes faglært kompetanse.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til seksjonen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre seksjoner. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. 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.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet har ansvar for å holde bygg og fellesarealer forsvarlig vedlike. Vedlikehold skal utføres for å forebygge skader og opprettholde en tilfredsstillende standard på bygg. Vedlikehold omfatter reparasjon og utskifting når dette er nødvendig og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom seksjoner, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner

gjennom seksjonene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren Den enkelte seksjon har selv ansvaret for utskifting av vinduer og dører i seksjonen.

Følgende bygningselementer defineres som felles for sameiet:

- Fasader mot Trondheimsveien, Vardøgata, Bodøgata/Solhauggata og gårdsrom og innebygget gavlvegg mot Solhauggata Borettslag (Trondheimsveien 74)
- Tak over bygningsmasse i 5. etasje, takterrasse i 5. etasje og gårdsrom
- Gulv, tak og vegger i kjeller og garasje

Følgende bygningselementer er Borettslagets ansvar:
- Svalganger og vindeltrapp i gårdsrom

Utskifting av vinduer og ytterdører i de to seksjonene er den enkeltes seksjonseiers ansvar.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til seksjonen for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i seksjonene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på seksjonene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier, til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis oppførselen til brukerne av en av seksjonene medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke tabeslutninger som er egnet til å gi en av seksjonseierne eller utenforstående en urimelig fordel på den andre seksjonseiers bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom seksjonseierne ikke er blitt enige om noe annet. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når en av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal være tilgjengelige i årsmøtet.

Borettslaget viderefakturerer felleskostnader til næringsseksjonen etter sameiebrøken. Fortrinnsvis skal viderefakturering skje løpende, men etter avtale mellom partene kan andre ordninger brukes. Det er årsmøtets oppgave å gå igjennom felleskostnader og kontrollere at viderefakturering har skjedd som avtalt.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Styret i sameiet har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Et styremedlem kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Styremedlemmer har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har rett til å uttale seg.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene. På årsmøtet stemmes det med utgangspunkt i sameiebrøken. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.11. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Det skal tilstrebes at styret i sameiet består av tre representanter; to fra borettslaget og en fra næringsseksjonen.

Med mindre annet er bestemt fungerer lederen i styret i Vardøgata 1 borettslag som styreleder i sameiet med utgangspunkt i sameierbrøk. I tillegg legges det opp til at Styret består av en representant fra Vardøgata 1 borettslag og en representant fra næringsseksjonen, til sammen tre medlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Styremedlemmene fra Borettslaget velges fra styret i Borettslaget. Eier av næringsseksjonen utpeker en kandidat til sameiets styre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, ledes møtet av Borettslagets andre styrerepresentant.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede og begge seksjonene er representert. Står stemmene likt legges sameiebrøken til grunn for vekting av stemmene. Styret skal tilstrebe å komme til enstemmighet.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i VARDØGATA 1 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VARDØGATA 1 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VEKWX-E27X8-OCELL-ILFZJ-E0KKP-738KD

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: VEKWX-E27X8-OCELL-ILFZJ-E0KKP-738KD

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 13.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 16.05.25
Selskapsnummer: 5415 **Selskapsnavn:** VARDØGATA 1 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Rolf Andreas Lauten er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

HuaQin Ng er valgt som protokollvitne.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Forslag om montering av varmepumper i borettslaget

Styret støtter ikke forslaget. Styret i borettslaget arbeider ikke videre med forslaget.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Oppdaterte ordensregler i borettslaget

Reviderte ordensregler vedtas.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Vedtekter sameie Tinden Eiendom og Vardøgata 1 borettslag

Sameieavtale mellom Tinden Eiendom og Vardøgata 1 borettslag godtas.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Jon Aronsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Espen Rydland

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for VARDØGATA 1 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 883678672
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. mai kl. 09:00 til 16. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Rolf Andreas Lauten er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 22
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår HuaQin Ng som protokollvitne.

> **Forslag til vedtak:**
> HuaQin Ng er valgt som protokollvitne.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 22
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: 22
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

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

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag om montering av varmepumper i borettslaget

Fremmet av: Håkon Weløy Aarseth

Styret har mottatt forslag om at man skal tillate montering av varmepumper i på taket. Tilførselsledninger for varm eller kald luft er foreslått montert på og langs fasade. Videre er det foreslått en løsning hvor varmepumpen er koblet direkte til hver leilighet slik at det ikke skal bli noe ekstra arbeid med å fordele kostnader for strømforbruk. Forslaget styret har mottatt er godt utredet og det antydes en kostnad for hver leilighet på 25000-35000. Beskrivelse av forslaget finnes som vedlegg.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Styret er usikre på om montering av kanaler på fasader vil utgjøre en fasadeendring, og hva som eventuelt kreves for å få en slik endring godkjent. Styret er også usikker på hvordan ledninger/kanaler skal strekkes over fasader slik at alle leiligheter skal kunne koble seg til en varmepumpe, men dette kan utredes.

Taket er sameiets eiendom. Installasjon av varmepumper bør gjøres som en felles løsning for hele borettslaget, styret ønsker ikke gjentatt installasjonsarbeid på taket. Arbeid på taket skal gjøres i styrets regi, beboere skal ikke ha anledning til å gjøre private installasjoner på taket.

Styret mener at hvis forslaget vedtas at det skal monteres ledninger/kanaler fra tak med tilkoblingsmuligheter for alle leiligheter i en operasjon. Dette for å sørge for en helhetlig løsning, styret ønsker ikke gjentatte

monteringer av kabel/ledninger på fasade. Leiligheter i femte etasje har private terrasser. Det forutsettes at beboere med terrasser kan akseptere løsning med kanaler/ledinger på sine terrasser.

Styret mener at støy og vibrasjonsproblematikk må utredes bedre. Det er mulig at støy fra én varmepumpe ikke er til sjenanse, opp mot 39 varmepumper kan være til sjenanse. (Men, det er fint at minst en av leverandørene tilbyr seg å teste dette i forkant.) Opplevet støy og vibrasjon for leiligheter i femte etasje veier tungt, men også for felles bruk av takterrasse.

Fellesinstallasjon av kabler og eventuelle varmepumper må betales inn av hver leilighet. Med andre ord, hver leilighet må betale for installasjon av kabler og ledninger selv om de ikke ønsker å installere varmepumpe. Borettslaget kan ikke prioritere bruk av felles midler til å støtte en slik installasjon.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Oppdaterte ordensregler i borettslaget

Styret har revidert ordensreglene i borettslaget.

Styrets innstilling
Styret ber om at reviderte ordensregler godkjennes. Se vedlagte ordensregler.

> **Forslag til vedtak:**
> Reviderte ordensregler vedtas.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Vedtekter sameie Tinden Eiendom og Vardøgata 1 borettslag

Tinden Eiendom (næringslokaler på gateplan) og Vardøgata 1 borettslag eier bygget med adresse Trondheimsveien 72/Vardøgata 1 sammen. Det finnes ikke noen avtale som beskriver samarbeidet mellom de to partene. Styret har i samarbeid med Tinden Eiendom utarbeidet en sameieavtale som dere må godkjenne. Avtalen beskriver rettigheter, plikter og samarbeid mellom de to partene.

Styrets innstilling
Styret mener at avtalen må godtas. Den er nødvendig for å beskrive samarbeidet mellom de to partene. Den opprinnelige avtalen finnes ikke, denne avtalen erstatter den opprinnelige.

Avtalen må godtas slik at sameiet kan stiftes.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameieavtale mellom Tinden Eiendom og Vardøgata 1 borettslag godtas.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jon Aronsen (18 stemmer)
Hanne Haavik (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jon Aronsen
Hanne Haavik

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Espen Rydland (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Espen Rydland

HUSORDENSREGLER

VARDØGATA 1 BORETTSLAG

Vedtatt på årsmøte 13.5.2025

1. **Gyldighetsområde**

   Alle andelseiere plikter å følge husordensreglene. Andelseierne er ansvarlige for at reglene også blir overholdt av andre medlemmer av husstanden, fremleiere og andre som er gitt tilgang til leiligheten og fellesarealene.

   Andelseiere er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet av ovennevnte personer.

2. **Bruk av leiligheten**

   Leiligheten skal ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre.

   Mellom kl 23:00 og kl 07:00 skal det være ro.

   Skal en andelseier pusse opp eller arrangere fest med høy lyd, varsles dette ved å henge opp en lapp på tavlen ved inngangen.

   Det kan gis adgang til fremleie av leiligheten for inntil tre år. Dette forutsetter at andelseieren eller en nærstående av andelseieren har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene. Andelseieren må søke styret om fremleie på eget skjema, som en finner på OBOS sine nettsider. Styret kan bare avslå søknaden dersom det foreligger omstendigheter ved den som skal bruke boligen som gjør at avslaget fremstår som saklig, typisk en berettiget frykt for at vedkommende vil være til sjenanse for de øvrige beboerne. Ulovlig fremleie anses som alvorlig mislighold og kan i ytterste fall medføre krav om salg av leiligheten.

   Det er lov til å leie ut rom i leilighet som andelseieren selv bor i uten godkjennelse av styret.

   Alt vedlikehold innenfor egen inngangsdør er andelseierens eget ansvar. Terrasse uten felles tilgang er å regne som innenfor egen inngangsdør og andelseier plikter å vedlikeholde den på like linje med leiligheten. Feil eller mangler skal meldes styret snarest.

   Andelseiere plikter å ha røykvarslere og brannslukkingsutstyr i leiligheten og å vedlikeholde dette.

   Ved skader i den enkelte leilighet, som dekkes av borettslagets forsikring, deles egenandelen likt mellom andelseier og borettslaget.

Ved renovering av andelseierens leilighet skal gjeldende regler følges. Det er ikke tillatt å gjøre endringer i bygningsmessige konstruksjoner, som takhimlinger eller rominndeling eller endringer av felles rørføringer eller elektrisk anlegg uten søknad til styret. Gjør man slike tiltak, vil borettslaget kunne stille andelseieren ansvarlig. Tilbakeføring og erstatning kan bli krevet.

Forårsaker man skader på felles bygningsmasse eller utearealer, skal man uten opphold varsle styret. Alle andelseiere har på samme måte plikt til å varsle om skader de måtte oppdage i egen leilighet eller fellesarealer.

3. **Fellesarealer**

Alle fellesarealer skal holdes ryddige og ikke brukes til oppbevaring av private eiendeler. Løsøre som er hensatt i fellesarealer uten tillatelse blir fjernet uten varsel.

Det er ikke tillatt å sette søppel i fellesarealene. Søppel og returpapir/pappesker som ikke får plass i søppelkassene må andelseier selv ta hånd om. Oppgangene skal ikke brukes til andre eiendeler som tilhører andelseieren.

Sykler og barnevogner kan parkeres på utendørs fellesarealer, men da på en slik måte at de ikke er til hinder for andre.

Dørene inn til oppgangen, svalgangene, bakgården, garasjeanlegget og bodene i kjelleren skal holdes låst. Det er ikke tillatt å sette noen av disse dørene åpne uten av de er under konstant tilsyn.

Det skal være ro på takterrassen og i gårdsrommet mellom kl 23:00 og kl 09:00.

Plakater skal kun settes opp på oppslagstavla ved inngangen.

Det er ikke tillatt å røyke i innendørs fellesarealer.

Fortauet mot Vardøgata og veiarealet i Bodøgata er borettslagets ansvar. Her er det ikke tillatt å hensette ting. Har man behov for dette for eksempel i forbindelse med renovering, må en ta kontakt med styret og få anvist plass. Parkering for kortere tidsrom er tillatt med gyldig oblat.

Takterrassen og gårdsrommet er til felles bruk. Andelshavere som bruker takterrassen og gårdsrommet anmodes om å bidra til å holde det rent og ryddig og ta godt vare på møbler og planter som borettslaget har anskaffet. Etter bruk skal takterrassen og gårdsrommet forlates slik de var før bruk. Dette betyr at puter skal plasseres i putekasser, grill skal rengjøres, parasoller skal tas ned og søppel skal tas med.

All aktivitet må skje uten sjenanse for andre. Det er ikke tillat med høy musikk, løse hunder mv. Er noen til sjenanse kan de bli bedt om å forlate takterrassen eller gårdsrommet.

Takterrassen
Andelseieren kan med seg inntil 10 gjester på takterrassen. Det er andelseiers ansvar å sørge for at gjester følger reglene for oppførsel på takterrassen. Det er ikke anledning til å reservere plass på takterrassen.

Gårdsrommet
Sykler parkeres på egne stativer. Styret varsler opprydding en gang i året. Da vil sykler som ikke er merket slik styret har bedt om bli fjernet.

Garasjen
Andelseiere har fortrinnsrett til leie av parkeringsplasser i garasjen. Er det venteliste på tildeling av parkeringsplass, kan ikke hver andelseier forvente å få leie mer enn en plass.

Andelseier leier kun areal innfor oppmerket plass. Kjøretøy som er plassert utenfor det oppmerkede arealet vil bli tauet bort uten forvarsel. Parkeringsplassen skal kun benyttes til kjøretøy med tilbehør og det er ikke tillatt å lagre andre eiendeler der.

Svalgangene
Svalgangene brukes til felles ferdsel og er en viktig rømningsvei i tilfelle brann. Svalgangene skal ikke brukes til oppbevaring av sykler, annet løsøre og søppel. Andelseieren kan der hvor det ikke er til hinder for andre plassere små utemøbler.

4. **Dyrehold**

Det er tillatt å ha husdyr så lenge disse ikke er til sjenanse for øvrige andelseiere. Hunder skal alltid holdes i bånd. Katteiere er ansvarlig for utplassering av kattetoaletter.

5. **Kontakt med styret**
Andelshavere kan henvende seg til styret gjennom borettslagets mail vardogata1@gmail.com og Vibbo. Tavla ved inngangen brukes til info fra styret og informasjon mellom andelseiere.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET T72/V1

Vedtatt i årsmøte
den.....
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er «Sameiet T72/V1», og har gårdsnummer 227 og bruksnummer 452 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 4.5.2000.

Disse vedtektene erstatter dem som ble vedtatt ved opprettelsen, da hverken offentlige arkiver/registre eller representanter for dagens eiere har de opprinnelige dokumentene.

Sameiet har to adresser, Trondheimsveien 72 og Vardøgata 1, begge i Oslo kommune. Næringsseksjonen bruker Trondheimsveien 72. Borettslaget bruker Vardøgata 1.

Sameiet består av 1 boligseksjon og 1 næringsseksjon. Eierandelene er fordelt etter sameiebrøken fra Grunnboken:

Næringsseksjon	940/3344
Boligseksjon	2404/3344

Boligseksjonen er organisert som Vardøgata 1 Borettslag, org nr. 88367872

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. Sameiebrøken er definert ut ifra registrerte arealer på de to seksjonene.

I tillegg til bygget og tomten er et stykke av Bodøgata/Solhaugata en del av Sameiets eiendom. Formelt er denne delen av eiendommen fellesareal i sameiet, og den brukes til varelevering til næringsseksjonen og gjesteparkering for borettslaget. Dette området betraktes som fellesareal.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Dersom en av seksjonseierne ønsker å dele sin seksjon (seksjonere) må dette forelegges årsmøtet for beslutning.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Unntatt denne regelen er overdragelser/fremleieforhold av andeler internt i Borettslaget Vardøgata 1.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke seksjonen og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin seksjon. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler. Sameiet følger borettslagets husordensregler. Endringer i borettslagets husordensregler skal meddeles sameiet.

Hovedvannledning inn i sameiet, og den elektriske hovedtavlen til begge seksjoner, befinner seg i kjelleren i Borettslaget. Næringsseksjonen gis tilgang til disse rommene ved behov.

Seksjonene og fellesarealene må ikke brukes slik at den andre seksjonen påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.4. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for den andre seksjonen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, skal kostnadene etter avtale fordeles etter nytten for den enkelte seksjon eller etter forbruk.

Sameiets løpende felleskostnader er i hovedsak utgifter til forsikring av bygningsmasse, løpende vedlikehold, vann og renovasjonsavgifter, og andre kommunale og statlige avgifter. Disse fordeles mellom seksjonene etter eierbrøk. I praksis ordnes dette ved at Vardøgata 1 Borettslag fakturerer næringsseksjonen fortløpende.

Kostnader knyttet til vedlikehold, rehabilitering og utbedringer av sameiet deles mellom seksjonene etter eierbrøken.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjonseier svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde seksjonen

Seksjonseierne skal vedlikeholde seksjonen slik at skader på fellesarealene og den andre seksjonen forebygges, og slik at den andre seksjonseieren slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:
a) inventar
b) utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseierne skal vedlikeholde våtrom, slik at lekkasjer unngås. Det skal ved utbedringsarbeider benyttes faglært kompetanse.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til seksjonen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre seksjoner. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. 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.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet har ansvar for å holde bygg og fellesarealer forsvarlig vedlike. Vedlikehold skal utføres for å forebygge skader og opprettholde en tilfredsstillende standard på bygg. Vedlikehold omfatter reparasjon og utskifting når dette er nødvendig og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom seksjoner, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner

gjennom seksjonene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren Den enkelte seksjon har selv ansvaret for utskifting av vinduer og dører i seksjonen.

Følgende bygningselementer defineres som felles for sameiet:

- Fasader mot Trondheimsveien, Vardøgata, Bodøgata/Solhauggata og gårdsrom og innebygget gavlvegg mot Solhauggata Borettslag (Trondheimsveien 74)
- Tak over bygningsmasse i 5. etasje, takterrasse i 5. etasje og gårdsrom
- Gulv, tak og vegger i kjeller og garasje

Følgende bygningselementer er Borettslagets ansvar:
- Svalganger og vindeltrapp i gårdsrom

Utskifting av vinduer og ytterdører i de to seksjonene er den enkeltes seksjonseiers ansvar.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til seksjonen for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i seksjonene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på seksjonene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier, til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis oppførselen til brukerne av en av seksjonene medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke tabeslutninger som er egnet til å gi en av seksjonseierne eller utenforstående en urimelig fordel på den andre seksjonseiers bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom seksjonseierne ikke er blitt enige om noe annet. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når en av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal være tilgjengelige i årsmøtet.

Borettslaget viderefakturerer felleskostnader til næringsseksjonen etter sameiebrøken. Fortrinnsvis skal viderefakturering skje løpende, men etter avtale mellom partene kan andre ordninger brukes. Det er årsmøtets oppgave å gå igjennom felleskostnader og kontrollere at viderefakturering har skjedd som avtalt.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Styret i sameiet har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Et styremedlem kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Styremedlemmer har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har rett til å uttale seg.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene. På årsmøtet stemmes det med utgangspunkt i sameiebrøken. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.11. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Det skal tilstrebes at styret i sameiet består av tre representanter; to fra borettslaget og en fra næringsseksjonen.

Med mindre annet er bestemt fungerer lederen i styret i Vardøgata 1 borettslag som styreleder i sameiet med utgangspunkt i sameierbrøk. I tillegg legges det opp til at Styret består av en representant fra Vardøgata 1 borettslag og en representant fra næringsseksjonen, til sammen tre medlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Styremedlemmene fra Borettslaget velges fra styret i Borettslaget. Eier av næringsseksjonen utpeker en kandidat til sameiets styre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, ledes møtet av Borettslagets andre styrerepresentant.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede og begge seksjonene er representert. Står stemmene likt legges sameiebrøken til grunn for vekting av stemmene. Styret skal tilstrebe å komme til enstemmighet.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

enova

Energiattest



Adresse **Vardøgata 1, 0565 OSLO**	
Dato for energimerking **18.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-272050**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80567995**
Gårdsnummer **227**	Bruksnummer **452**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0308**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1933**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **67,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **67,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **189,00 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **189,00 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 663 kWh**



Vardøgata 1, 0565 OSLO

Detaljering

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

Vardøgata 1, 0565 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no