Egenerklæring

Vibes gate 13 F, 0356 OSLO

11 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vibes gate 13 F	Vibes gate 13 F	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2020

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.

Oktober 2020 - d.d.

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

Informasjon om selger

Selger

Jartoft, Emma Korshavn

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

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

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alt elektrisk ble modernisert.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lyspunktet AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2025

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Flyttet noen kontakter og ryddet opp i gamle ledninger.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lyspunktet AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2024

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Sliping og lakkering av gulv.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Norsk Gulvservice AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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 24402326

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Emma Korshavn Jartoft	**2026-05-11**

Identification

Emma Korshavn Jartoft

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Emma Korshavn Jartoft	11/05-2026 10:47:57	BankID OIDC High

Vår dato.:	**Vår ref.:**
8. mai 2026	72/422
Vårt oppdragsnr.:	**Deres ref.:**
E20260732	19260155

Schala & Partners avd Sagene AS
Maridalsveien 160A
0461 OSLO

E-post: anette.borvik@partners.no
Tlf./Mobil: 47 45 17 99

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV BORETTSANDEL M/FORKJØPSRETT

BORETTSLAG:	**Borettslaget Vibesgate 13**
ANDELSSNUMMER:	**44**
EIER(E):	**Emma Korshavn Jartoft**

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum for boligen.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed ikke benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank. Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden.

Boligopplysninger:	Kr 4 382	Inkl. mva.
Eierskiftegebyr selger:	Kr 6 725	Inkl. mva.
Avklaring forkjøpsrett:	Kr 8 406	Inkl. mva.

Gebyret for forkjøpsrett avklaring refunderes selger dersom forkjøpsrett nyttes og gebyret belastes i stedet for kjøperen. Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte.

Ved avklaring av forkjøpsrett kontakt OBF. OBF forholder seg til borettslagsloven § 4-15. Ved forhåndsvarsling av forkjøpsrett trenger vi blant annet visningsdato, prisantydning og BRA.

Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret. Forkjøpsrettavklaring/styregodkjenning er 20 dager iht. ny borettslagslov, se boligopplysningene.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Med vennlig hilsen
OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Victoria Brønn
Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

Borettslaget Vibesgate 13

generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 27.04.2026, kl 18:00

Sted: Vibesgate 13, styrerommet

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til vibesgate13@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Vibesgate 13 mandag 27.04.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i Borettslaget Vibesgate 13

Mandag 27.04.2026, kl 18:00
Vibesgate 13, styrerommet

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Vibesgate 13

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 120 000.

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Aud Hobber

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Ingleiv Johansen

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Lasse Reiersen-Gravdal

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Inger Clem, Vasuki Vaseeharanathan og Præsterud

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 17.04.2026

Styret i Borettslaget Vibesgate 13

Styreleder, Aud Hobber
Styremedlem, Lasse Reiersen-Gravdal
Styremedlem, Ingleiv Johansen
Varamedlem, Inger Clem
Varamedlem, Vasuki Vaseeharanathan

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Borettslaget Vibesgate 13

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Aud Hobber
Styremedlem, Lasse Reiersen-Gravdal
Styremedlem, Ingleiv Johansen
Varamedlem, Inger Clem (kun ut mai 2025 grunnet overdragelse)
Varamedlem, Vasuki Vaseeharanathan
Varamedlem, Synne Præsterud

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på vibesgate13@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Borettslaget Vibesgate 13

Borettslaget Vibesgate 13 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 953460459. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 32 boligenheter og 1 andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1

Digital utsendelse av dokumenter

Borettslaget Vibesgate 13 har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget Vibesgate 13 har fra 01.01.21 ikke egen vaktmester/portner.

Borettslaget Vibesgate 13 har avtale med renholdstjeneste med Fortrinn AS. Avtalen gjelder vask av trapper i oppgangene hver 14. dag. Vask av kjellertrapper samt landgangen ved oppgang D én gang i mnd.

Borettslaget Vibesgate 13 har avtale med Ren Service om snømåking/-rydding og fjerning av istapper.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget Vibesgate 13 hadde avtale med Telia for leveranse av bredbånd og kabel-tv

ved inngangen av 2025. Avtalen ble ikke videreført og utløp 01.10.2025. Det ble inngått avtale med GlobalConnect om fiberbredbånd gjeldende fra 1. oktober. TV-pakker fra Allente og RiksTV er tilgjengelige gjennom GlobalConnect.

Nøkler, skilt

Hver andelseier har fått utdelt 3 nøkler per leilighet og 3 nøkler til port/oppganger. Nøkler utover dette må påkostes av den enkelte andelseier, og må bestilles hos styret. Borettslaget har påkostet førstegangsbestilling av ringeklokkestilt til ny andelseier, men de gamle tavlene ble erstattet av digitale tavler gjennom TouchCom senhøsten 2025 og dermed er ikke dette lengre aktuelt. Nye andelseiere må melde inn til styret kontaktinformasjon (leilighetsnummer, epost og mobilnummer) for samtlige beboere som skal ha tilgang til å åpne.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Vibesgate 13, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Norsk Brannvern gjennomført en kontroll- og inspeksjonsrunde i januar 2025. Styret har deres rapport.

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Vibesgate 13 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 88969201.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 6 boenheter.

Det var 2 fremleier.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2025: Byttet porttelefonløsning til TouchCom.

2024 Oppgradering av røykvarsleranlegg.

2023 P.t. kun løpende vedlikehold.

2022 Arbeidet med å male oppgangene ble avsluttet.

Byttet to strømkurser, nå med jordfeilbrytere.

2021 Bytte lys i inngangsportalene.

Oppussing av oppganger: male trapper og flater.

2020 Oppgradering av lysarmaturer i loft og kjeller.

2019 Isolering og drenering grunnmur, samt nytt asfaltdekke i lille gårdsrom,

senke sluk, og legge heller for plass til sykkelstativer i store gårdsrom.

2018 Ferdig med luftekanaler i boder i oppgang A – B – G og E. Lukket pålegg

fra OsloSLO kommune Vann- og avløpsetaten, bytte av avløpsrør fra

gården til rør i gaten.

2017 Vår 2017, rehabilitering av murpuss + maling av nedre del av fasaden mot

gaten, gårdsrommene, begge portalene + langgangen ved oppg. D, minus

fasade fra oppg. E – F. Samt å gjenåpne ventilasjonskanal i boder i oppg. F.

2014 Rehabilitering av pipeløp. Ferdigstilt i mars 2015.

2013 Arbeidene med brannsikring av gården i henhold til «Brannteknisk

tilstandsanalyse» fra 2010 er ferdigstilt. Arbeidet som ble utført i styreåret

er; Branntetting, isolering, maling med brannhemmende maling, montert

brannhemmende plater på innsiden av trefyllingsdører boder i

oppgangene, maling av tak i oppgangene, malt trevegger i 1. etg mot

kjeller nedgang i alle oppganger med brannhemmende maling. Videre er

tak isolert, forsterket og brannsikret over alle oppgangene fra loft siden,

samt å tette åpning mot tak. Arbeidet ferdig utført sept./okt. 2013.

2012 – 2013 Branntetting og isolering i kjeller, trapperom, boder og på loft.

2011 – 2012 Vindusrehabilitering av vinduene i oppgangene.

2010 Brannsikring i borettslaget.

2008 – 2009 Balkongutbygging.

2007 Rehabilitering i store gårdsrom. Skiftet defekte stoppekraner og i kjeller og

skiftet defekte varmekabler i takrenner.

2005 Nye brannsikre dører til kjeller og loft, nytt elektrisk anlegg i kjeller og på

loft. Brannsikring av trappeganger og kanaler.

2004 Skiftet porttelefoner. (Data-Call) Installert brannvarslingsanlegg (Autronica)

2001 Fasade

1999 Gårdsrom

1997 Oppganger

1993 Tak

1983 - 84 Nye stigeledninger og sikringsskap

1981 - 83 Lag nytt tak og nye hetter på pipene, byttet nye vinduer og oppgang dører

og leilighet dører.

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 møter og behandlet 29 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på løpende vedlikehold, overgang til fibernett og dermed skifte av bredbåndsleverandør, samt å bytte løsning for porttelefon.

24.03.2026

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Vibesgate 13

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.03.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 975 635	1 947 015	2 021 605	1 872 016
Sum		**1 975 635**	**1 947 015**	**2 021 605**	**1 872 016**
Sum		**1 975 635**	**1 947 015**	**2 021 605**	**1 872 016**
Forretningsførsel og revisjon	2	124 144	112 046	125 500	136 000
Lønn og honorar	3, 4	114 100	114 100	114 100	136 920
Vedlikehold	5	401 057	79 633	330 000	330 000
Eksterne tjenester	6	214 453	366 723	165 000	182 000
Kabel-tv og bredbånd		209 231	239 290	239 232	95 616
Forsikring		218 430	201 423	207 000	237 000
Kommunale avgifter		443 858	410 955	462 000	473 470
Brensel og strøm		35 297	36 176	47 000	45 000
Andre driftsutgifter	7	35 807	24 697	20 000	20 000
Sum		**1 796 378**	**1 585 043**	**1 709 832**	**1 656 006**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**179 256**	**361 972**	**311 773**	**216 010**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**179 256**	**361 972**	**311 773**	**216 010**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	2	71 437	63 599	0	0
Renteinntekter	8	22 799	22 137	2 000	17 000
Rentekostnad	9	178 678	190 107	181 732	157 442
Andre finansposter	10	18 196	17 078	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-66 246**	**-87 293**	**-179 732**	**-140 442**
Årsresultat	**11**	**113 010**	**274 679**	**132 041**	**75 568**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-118 527	-110 802	-115 227	-129 754
Endring i disponible midler	**11**	**-5 517**	**163 877**	**16 814**	**-54 186**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	13, 14	2 950 655	2 950 655
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	12	2 500	2 500
Sum anleggsmidler		**2 953 155**	**2 953 155**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		10 664	2 657
Til gode av forretningsfører		206	100
Forskuddsbetalte kostnader	15	238 634	463 940
Andre fordringer		8 751	16 299
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		842 285	527 275
Innestående på særvilkår		1 221	1 181
Sum omløpsmidler		**1 101 761**	**1 011 453**
SUM EIENDELER		**4 054 916**	**3 964 608**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	16	3 200	3 200
Annen egenkapital 1.1		185 911	-88 768
Årets resultat	11	113 010	274 679
Sum egenkapital		**302 121**	**189 111**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	17	2 820 888	2 939 415
Borettsinnskudd	18	587 160	587 160
Sum langsiktig gjeld		**3 408 048**	**3 526 575**
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til forvaltningsklient		1 176	1 176
Leverandørgjeld		337 152	242 465
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		225	225
Påløpne renter		2 986	995
Annen kortsiktig gjeld		3 208	4 061
Sum kortsiktig gjeld		**344 747**	**248 922**
Sum gjeld		**3 752 795**	**3 775 497**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 054 916**	**3 964 608**

Oslo 31.12.25
Styret i Borettslaget Vibesgate 13

Sted:_____, dato:_____

Aud Hobber	Lasse Reiersen-Gravdal	Ingleiv Johansen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.
Selskapets virksomhet er forvaltning og drift av fast eiendom, og drives der selskapets bygning er plassert.

Individuell nedbetaling av lån

Boligselskapet bruker gjeldsløsning som regnskapsmessig behandling av individuell nedbetaling. Denne løsningen innebærer at det opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i boligselskapets regnskap ved innfrielse av gjeld.
Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	1 169 745	1 146 636	1 176 436	1 182 482
3602 Leieinntekt	272 946	268 320	274 490	282 722
3607 Renter og avdrag	187 464	190 512	187 475	181 429
3612 Inntekt bredbånd	203 168	221 184	226 200	95 616
3626 a konto renter særfordelt lån	70 013	57 918	61 154	51 860
3627 a konto avdrag særfordelte lån	47 699	46 845	47 250	53 907
3630 Dugnadsbidrag	24 600	15 600	48 600	24 000
Sum	**1 975 635**	**1 947 015**	**2 021 605**	**1 872 016**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	8 800	8 000	8 500	9 000
Forretningsførerhonorar	85 332	81 642	85 000	89 000
Aksjeutbytte fra OBF	-71 437	-63 599	0	0
Annen regnskapsførsel	30 012	22 404	32 000	38 000
Sum	**52 707**	**48 447**	**125 500**	**136 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.
Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	100 000	100 000	100 000	120 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100	14 100	16 920
Sum	**114 100**	**114 100**	**114 100**	**136 920**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	141 765	39 725	300 000	300 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	211 463	22 206	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	400	200	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	26 253	17 502	30 000	30 000
6695 Egenandel forsikring	21 176	0	0	0
Sum	**401 057**	**79 633**	**330 000**	**330 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6360 Renhold	64 344	89 561	65 000	67 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	57 168	53 679	75 000	75 000
6725 Juridisk rådgivning	9 969	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	82 972	223 483	25 000	40 000
Sum	**214 453**	**366 723**	**165 000**	**182 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	4 646	3 289	0	0
7400 Kontingent HL	3 200	3 100	0	0
7710 Kostnader tillitsvalgte	8 000	0	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	0	4 858	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 576	3 315	0	0
7772 Andre gebyrer	0	5 000	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	3 341	14 739	0	0
7790 Andre driftskostnader	13 044	-9 605	20 000	20 000
Sum	**35 807**	**24 697**	**20 000**	**20 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	22 799	20 835	2 000	17 000
8059 Andre renteinntekter	0	1 302	0	0
Sum	**22 799**	**22 137**	**2 000**	**17 000**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8143 Lånenr 8398.71.85859	117 745	125 944	119 498	105 582
8156 Lånenr 8398.71.33166	60 871	64 163	62 234	51 860
8159 Andre rentekostnader	62	0	0	0
Sum	**178 678**	**190 107**	**181 732**	**157 442**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	18 196	17 078	0	0
Sum	**18 196**	**17 078**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**762 531**	**598 654**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	113 010	274 679
Avdrag langsiktig lån	-118 527	-110 802
B. Årets endring i disponible midler	**-5 517**	**163 877**
C. Disponible midler 31.12	**757 014**	**762 531**

Note 12 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
Sum	**2 500**	**2 500**

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 13 - Bygninger

Laget ble stiftet 28.03.1977 og bygninger har en anskaffelseskost på 2.950.655. Bygninger er ikke avskrevet, men det er vurdert at vedlikeholdet er tilstrekkelig.

Note 14 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 950 655
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 950 655
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 950 655

Antatt levetid i år :

Note 15 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	230 666	218 430
1749 Forskuddsbetalte kostnader	7 968	245 510
Sum	**238 634**	**463 940**

Note 16 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 32 andeler a kr 100.

Note 17 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Rehabilitering samt innfrielse 8398 71 41185	
Lånenummer:	**83987185859**	**83987133166**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2008
Rentesats:	5.70 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.10.2041	30.03.2038
Opprinnelig lånebeløp:	2 371 000	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 962 231	977 184
Avdrag i perioden:	69 010	49 517
Lånesaldo 31.12:	**1 893 221**	**927 667**
Saldo 5 år frem i tid:	1 466 760	624 616

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987133166	1	65 847	65 847
	1	63 508	63 508
	1	62 465	62 465
	1	62 459	62 459
	1	61 768	61 768
	1	61 324	61 324
	1	61 286	61 286
	1	60 979	60 979
	1	60 121	60 121
	1	59 765	59 765
	2	58 180	116 360
	1	47 391	47 391
	1	45 429	45 429
	1	32 068	32 068
	1	27 605	27 605
	1	5 434	5 434
	1	4 564	4 564
	1	4 373	4 373
	1	3 652	3 652
	1	2 734	2 734
	1	2 408	2 408
	1	2 405	2 405
	1	2 352	2 352
	1	2 125	2 125
	1	2 001	2 001
	1	1 474	1 474
	1	1 435	1 435
	1	1 245	1 245
	1	1 200	1 200

Lån

	1	1 041	1 041
	1	845	845
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987185859	1	141 337	141 337
	1	86 673	86 673
	1	79 908	79 908
	1	79 817	79 817
	1	79 045	79 045
	1	76 321	76 321
	1	76 230	76 230
	1	74 550	74 550
	1	67 467	67 467
	1	67 377	67 377
	2	67 195	134 390
	1	67 013	67 013
	1	65 833	65 833
	2	64 607	129 214
	1	63 427	63 427
	1	55 436	55 436
	1	47 491	47 491
	2	46 719	93 438
	1	46 174	46 174
	1	45 493	45 493
	1	44 993	44 993
	3	39 454	118 362
	1	38 047	38 047
	1	33 007	33 007
	2	27 695	55 390
	1	26 787	26 787

Kommentarer til lån

Pantelån og borettsinnskuddet 587.160 er sikret med pant i bygninger som har en bokført verdi på 2.950.655.

Note 18 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 2 905 655. Pantet er tinglyst i Grunnboken med kr 599 956.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Vibesgate 13.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Vibesgate 13

Styreleder	Aud Hobber (sign.)	17.04.2026
Styremedlem	Ingleiv Johansen (sign.)	17.04.2026
Styremedlem	Lasse Reiersen-Gravdal (sign.)	17.04.2026

Til generalforsamlingen i
Borettslaget Vibesgate 13

Uavhengig revisors beretning for år 2025

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Vibesgate 13 som viser et overskudd på kr. 113 010. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21, 0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 17.04.2026

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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

Oslo, 17. april 2026
Alpha Revisjon AS

Bjørn Kristian Kallasten
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
17.04.2026

Elektronisk signatur

Signert av

Kallasten, Bjørn Kristian

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

17.04.2026 12:50:16

Signaturmetode

BankID (NO)

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Vibesgate 13 mandag 27.04.2026 kl. 18:00 - Vibesgate 13, styrerommet.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Vibesgate 13

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Sondre Skjervagen Rasmussen (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 9 andelseiere og ingen representert med fullmakt, til sammen 9 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Sondre Skjervagen Rasmussen (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Oliver Iglebæk Pettersen og Andrea Angell valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 120 000,-.

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år
Styreleder som har fullført sin periode: Aud Hobber

Vedtak:
Aud Hobber ble valgt som styreleder for 2 år.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år
Styremedlem som har fullført sin periode: Ingleiv Johansen

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Lasse Reiersen-Gravdal

Vedtak:
Petter Svarve Wibestad ble valgt for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år
Varamedlemmer som har fullført sin periode: Inger Clem, Vasuki Vaseeharanathan og Præsterud

Vedtak:
Ingleiv Johansen, Andrea Angell og Harald Klem ble valgt for 1 år.

4.4 Valg av valgkomite for 1 år

Vedtak:

Oliver Pettersen, Rolv Bjørnstad og Marit Ørnes ble valgt for 1 år.

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18:21.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Aud Hobber, for 2 år
Styremedlem, Lasse Reiersen-Gravdal, 1 år igjen
Styremedlem, Petter Svarve Wibstad, for 2 år
Varamedlem, Ingleiv Johansen, for 1 år
Varamedlem, Andrea Angell, for 1 år
Varamedlem, Harald Klem, for 1 år

Protokoll for Borettslaget Vibesgate 13

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sondre Skjervagen Rasmussen (sign.)	27.04.2026
Sekretær	Sondre Skjervagen Rasmussen (sign.)	27.04.2026
Protokollvitne	Andrea Angell (sign.)	27.04.2026
Protokollvitne	Oliver Iglebæk Pettersen (sign.)	27.04.2026

Husordensregler for Borettslaget Vibes gate 13.

Revidert 28. mai 2018, 12. juni 2018, 27. mai 2019, 6. oktober 2020 og 4. april 2024

Generelle regler.

1. Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig støy. Fra kl.23.00 til kl. 0700 skal det være nattero i leilighetene, næringslokalet, og i gårdsrommene. På søn - og helligdager, skal det være ro mellom kl. 23.00 og kl. 10.00. Musikk eller annen unormal støy som sjenerer naboene er ikke tillatt noen tid på døgnet. Høyttalere skal ikke plasseres mot vegg inntil nabo, direkte på gulvet eller oppunder taket. Unntaksvis aksepteres selskapeligheter etter kl. 23.00. I så fall skal naboer varsles i god tid.

2. Portene, oppgangsdører, dører til kjeller, loft og boder skal av brann- og sikkerhetsmessige årsaker **alltid** være låst. Dette inkluderer også dører til bodene i oppgangene.

3. Alle beboerne må til enhver tid orientere seg om oppslag på oppslagstavler og lese oppslag/e-poster fra styret. Frister for tilbakemelding må overholdes.
   Det er enhver andelseiers plikt å lese gjeldene vedtekter og husordensregler, og ta vare på disse. Det er også enhver andelseiers ansvar, å orientere de andre i husstanden og evt. leieboere om hva som står i vedtektene og husordensreglene.

4. Styret er ansvarlig for bestilling av systemnøkler. Bortkommende nøkler til borettslagets (leil./port/oppg.) dører skal meldes til styret umiddelbart.

5. Bruk av åpen flamme som stearinlys, fyrstikker, lighter og lignende er på grunn av brannfare, forbudt på loft og i kjeller.
   Fakler og lignende med åpen flamme må ikke stå så nært vegg/dør at disse tar skade av flammer og sot fra faklene.

6. Det er ikke tillatt å plassere gjenstander i oppganger, loft, kjeller eller andre fellesarealer pga. krav til brannsikkerhet og frie evakueringsveier. Dette gjelder også gamle juletrær. Unntak fra reglen er barnevogner og rullestoler/rullatorer nederst i oppgangene, og en dørmatte foran hver leilighetsdør. Ved behov for midlertidig lagring av større gjenstander skal styret kontaktes. Styret vil da være behjelpelig med å anvise midlertidig lagrings plass. Styret forbeholder seg retten til å kaste enhver gjenstand som er hensatt på fellesareal uten varsel og som ikke er merket med navn.

7. Lek er ikke tillatt på loft, i kjeller eller i oppgangene.

8. Andelseierne er pliktig til å holde rom oppvarmet hvor det er vannrør, slik at rørene ikke fryser. Dette gjelder også do-boder i oppgangene. De som har vaskemaskiner i rom uten sluk, må stenge av vanntilførselen når maskinen ikke er i bruk. Når beboerne er bortreist, anbefales det å stenge av vanntilførsel i egen leilighet. Det må være noen hjemme når

vaskemaskiner/oppvaskmaskiner eller tørketromler er i bruk, i tilfelle det oppstår lekkasjer eller brann i disse maskinene.

9. Det er forbudt å bruke salt til opptining av is i vinduer, trapper og avsatser (repoer).

10. Det er forbudt å ta møbler, ved, materialer, eller andre gjenstander som kan tenkes å være befengt med veggdyr eller sopp, inn i bygningen. Dersom det lagres ved, og lignende, i kjeller eller loftsboder, skal det isoleres med stein eller annet effektiv isolasjon slik at bygningsverket ikke berøres. **Klareringen må være minst 5 cm. fra gulv, vegger og tak for å hindre muggdannelse og råte**. Dette gjelder også bodene i oppgangene. Påse at lagrede gjenstander ikke skader røropplegg og ventilasjonskanaler. Overtredelse medfører erstatningsansvar. Ved innkjøp av ved må hver enkelt feie opp flis og bark etter seg.

11. Det er forventet at beboerne deltar på dugnaden. Dersom tidspunktet for dugnaden ikke passer må beboerne ta kontakt med styret for å få tildelt en oppgave som må være utført innen fastsatt dugnads dato.

Alle beboerne plikter å betale dugnadsbidrag på kr. 100,- pr. mnd. Dette beløpet refunderes ved deltakelse på dugnad, og der andelseier har gitt beskjed og blitt tildelt en annen oppgave som nevnt i første avsnitt. Innbetaling for 6 mnd. Refunderes etter deltagelse på vårdugnad, og tilsvarende for høstdugnad. Dugnadsbidrag påbeløper ikke for beboere som av særlige grunner ikke er i stand til å delta på dugnad.

12. Borettslaget har sentralt brannvarslingsanlegg som testes iht. avtalt serviceintervall. Andelseierne er ansvarlig for at brannslokkingsapparat og varslingsenheten i leiligheten er fungerende. Styret har løpende dialog med branntilsyn og andelseiere. Samlingspunkt ved alarm er utenfor Vibes gate nr 16.

Propangassbeholdere skal oppbevares forsvarlig.

13. Vinduer som slår utover skal ha stormkroker. Vinduene i oppgangene er verneverdige **og må ikke stå åpne om natten eller når det regner eller blåser**. Det tillates ikke lufting med åpne dører mot oppgangene.

Endringer på fasade, vedlikehold, oppussing/ombygging av leiligheter

15. Enhver endring av utvendig fasade i borettslaget er forbudt uten at styret har gitt skriftlig tillatelse til å utføre endringen. Dette inkluderer enhver form for oppsett av eller fjerne gjenstander på utvendige vegger, dører o.l. i oppgangene og andre fellesareal.

Sist revidert 04.04.2024

16. Andelseierne plikter selv å sørge for forsvarlig indre vedlikehold.. Dette gjelder også baderom. Søppel, avfall eller lignende må ikke tømmes i toalettene. Staking av vasker, toaletter og baderomsluk besørges av andelseierne. Styret har, om nødvendig, rett og plikt til å foreta inspeksjon av leilighetene, og kan pålegge andelseier å utbedre skader og slitasje, for andelseiers regning.

17. Andelseier er ansvarlig for vannskader fra egen leilighet så fremt det det ikke skyldes ledningsbrudd. Andelseier betaler likevel egenandel ved alle skader med forisikringsskade i egen leilighet, unntatt skade på gjennomgående vannledning og soilrør.

18. Andelseier må før enhver ombygging av sin andelsleilighet som medfører endring av andelsleilighet i omfattende betydning, (riving/endring av vegger og bærevegger, gulv og eller tak) skal det innhentes formell godkjennelse fra relevante myndigheter og plantegninger skal sendes til styret, før styret gir sin formelle godkjennelse. Eventuelle endringer skal være i iht. de til enhver tid gjeldene lover og regler. Søknadspliktige tiltak skal ha skriftlig godkjenning fra relevante myndigheter, før arbeidet settes i gang. Kopi av godkjenningen skal sendes til styret. Alt arbeid som krever spesiell kompetanse, skal utføres av autorisert personell og være forskriftsmessig utført. Dette inkluderer tilkobling av både vaske- og oppvaskmaskin. Før evt. andelseier monterer ildsted på ny skorstein, skal styret varsles i forkant, for å sjekke om skorstein er i bruk. Ved overtredelse av dette, er andelseier erstatningspliktig på eventuelle kostnader en slik feilmontering utgjør.
Bytte av ildsted og montering av nytt ildsted skal meldes skriftlig til Oslo Brann- og redningsetat (BRE) feieravsnittet. Kopi av varslet skal sendes styret.
Kjøkkenventilatorer kan ikke monteres med rør direkte til pipe/luftepipe. Det må kun monteres kjøkkenventilator med eget filter.. Grunnet brannfare må ikke varmepistol benyttes for å fjerne maling i leilighet.

Ved oppussing/ombygging, skal nabovarsel legges i postkassene til de i samme oppgang og tilgrensede oppganger, med start dato og beregnet ferdigstillelse. Arbeid oppussing/ombygging med håndverker som medfører støy kan pågå mellom kl.07001900 mandag – fredag.
Styret skal varsles skriftlig når oppussing/ombyggings arbeid stater og umiddelbart etter at dette arbeidet er avsluttet.

Andelseier må varsle sine arbeidere om at porter og oppgangsdører skal være låst, når disse dørene ikke er under tilsyn.

Ved tilskitning av trapper, avsatser og fellesareal grunnet oppussing e.l. skal disse områdene vaskes til hver helg av andelseier under hele oppussingsperioden og når dette arbeidet er avsluttet.

Brannvarseldetektor og tilhørende ledninger må ikke under noen omstendighet fjernes eller rives ned. Skjer det er det andelseiers ansvar å påkoste reetablering. Er det behov for å ta ned ledninger og detektorer skal styret kontaktes i forkant. Slike kostnader er hver enkelt andelseiers ansvar. Ved oppussing/ombygging som kan medføre støv og røyk, skal detektor tildekkes godt til arbeidet er avsluttet, slik at detektor ikke blir defekt p.g.a. støv og røyk. Det samme gjelder for porttelefonen med tilhørende ledninger. Tildekking av detektor og porttelefon under oppussing/ ombyggingsperioder er enhver andelseiers ansvar.
Ved skade på tilførselsledninger og koblingsbokser til TV og datamaskiner, eller signal feil kun i egen leilighet, skal andelseier selv betale for utbedringen.
Ved feil på detektor og porttelefon i egen leilighet (DVs) at ingen andre i oppgangen har samme feilen, så skal andelseier betale for utbedringen. Feil på detektor og porttelefon som ligger utenom egen leilighet, betaler Borettslaget. Ved skader på portlåsene, dørlås og hengsler til oppgang, kjeller og loftdører ved arbeid for andelseierne, er den enkelte andelseier økonomisk ansvarlig da slike skader oppstår.

Vaskemaskiner, tørketromler, beredere og annet som trenger strømtilkobling skal ikke monteres utenfor egen leilighet uten at det er gitt tillatelse fra styret i forkant. Endring av tilkoblinger på ventilasjon fra andelseiernes bad er ikke tillatt, uten skriftlig godkjenning i forkant fra styret, og relevante myndigheter.

Dersom brannvarslingsanlegget i egen leilighet må utkobles underombygging/oppussing, skal styret varsles i forkant.

Trapperom

19. Trapper t.o.m. kjeller, repoer og fellesrom rengjøres av et rengjøringsfirma. Trapper og repoer vaskes hver 14 dag, etter oppsatte vaskelister på kjellerdørene. Borettslaget har betalt for vifter montert i pleksiglass i vinduer i oppgangsboder. Senere service og vedlikehold på viftene betaler den enkelte bodeier for selv.
Gjenstander plassert på platåene i oppgangene, rekkverk og i trappetrinn blir fjernet av styret. Påbudet gjelder også sko og blomster.

Gårdsrom

20. Motorsykler o.l. kan parkeres i lille gårdsrom, på henviste steder. Disse kjøretøyene må trilles ut/inn fra gårdsrommene, og til/og fra gaten. Sykler skal plasseres i sykkelstativene så langt det er plass

21. Ballspill og sykling i gårdsrommene er kun tillatt for barn under 10 år, så fremt hensyn til andre beboere tas. Det må ikke tråkkes på plenen om våren før gresset har grodd til etter vinteren.

22. Enhver forurensing av gårdsplassen, portrom og fellesarealer er forbudt. Alt avfall skal legges i søppelbeholderne. Dersom disse er fulle, kastes avfallet når søppelbeholderne er tømt. Avfall (herunder papp) må ikke settes utenfor søppelbeholderne, det blir ikke tatt med av renovasjonsetaten. Papir og papp kastes i egne returbeholdere. Pappesker og annen stor emballasje skal skjæres opp for å ta minst mulig plass.
Flasker av glass må ikke kastes i gårdens renovasjonskasser, men i nærmeste glass container for gjenvinning.

23. På grunn av fare for skadedyr er det ikke tillatt å mate fugler o.l.

24. Banking av tepper o.l. kan, så fremt det ikke henger tøy ute til tørk, foregå i tidsrommet mandag til lørdag før kl. 19.00. Banking/risting av tepper o.l. skal ikke foretas fra balkong, leilighets- eller oppgangsvinduene. Det må ikke henges tepper o.l. på balkongrekkverket.

25. Oppslag fra beboerne skal bare henges på oppslagstavlene i portalene. Styret har rett til å fjerne oppslag. Styret har også rett til å henge opp informasjonsskriv på andre plasser utover oppslagstavlene, dersom det er behov for dette. **Oppslag dateres og tas ned etter 14. dager.**
Enkelte kategorier oppslag kan nektes satt opp.

26. Gassgrillen i det store gårdsrommet må bare brukes av kyndige. Grillen rengjøres, tildekkes, og settes på plass etter bruk. Gassbeholdere låses inn i utvendig bod utenfor oppgang A etter bruk.
Ved bruk av propan-beholderne til utegrillen, bruk opp den beholderen det er minst propan i først, før det begynnes på en ny beholder.. Grillpartyer o.l. som avholdes ute skal foregå på plattingen og ingen andre steder i gårdsrommet.
Åpning/lukking av stoppekraner vår/høst for ute vannet, skal kun foretas av portner eller en fra styret.

Balkonger

27. Det er kun tillatt å benytte gass- og/eller elektrisk grill fra balkongene. Når grillen ikke er i bruk, skal propanbeholder være tildekket mot direkte sollys. Dette for å unngå overoppheting. Når grillen ikke er i bruk, skal også slange være frakoblet propanbeholder og være tildekket.
Tilkoblingsslanger på propanapparater for grillene som er eldre enn 5 år, eller har sprekkdannelse **skal** byttes.
Påse at grillene er rengjort for fett og matrester før bruk, da fett og matrester avgir os og røyk som trenger inn i naboleilighetene.. Tips: Legg maten som skal grilles på aluminiumsfolie så renner ikke fett ned på elementene og avgir os og røyk.
Røyking ute må foregå i gårdsrommene og ikke fra balkongene, da røyken trenger seg inn i naboleilighetene og generer beboerne der. Flere beboere er allergiske mot sigarett og piperøyk. Vis hensyn.

Blomsterkasser til balkongene skal henges på innsiden av balkongrekkverket.

Andelseier som ønsker balkongtrekk, må kjøpe dette iht. fargekode som er bestemt av styret. Balkongene skal ikke brukes som lagringsplass. Balkongene er også en rømningsvei.

Loft

28. Utstyr, tøy o.l. må ikke henges opp til tørk på loftet når det er dryppvått. Tøyet skal fjernes så fort det er tørt.

29. Takluker på loftet skal kun åpnes av personer med styrets tillatelse.

Kjeller

30. Andelseier som har vannrør i sine kjellerboder skal ha lufteventilene i disse bodene lukket fra 1.oktober – 1.april. Resten av året skal disse ventilene så åpne. Ventiler i kjellerboder hvor det ikke er vannrør skal stå åpne året rundt.

31. Slukene i fellesrom i kjeller må ikke tildekkes med malingrester, tetningsmasse eller sementrester.

Dyrehold

32. Dyrehold er tillatt, men styret skal varsles dersom en andelshaver/beboer har kjæledyr. Dersom dyret etterlater seg ekskrementer på Borettslagets område, gjelder også på fortauet utenfor Vibes gate 13, må ekskrementene fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasse. Hunder må leies i bånd i borettslagets uteområde. Den enkelte dyreeier er ansvarlig for at sine dyr ikke er til sjenanse for andre beboere, dette inkluderer fjerning av hundehår i trappeoppgangene. Styret kan kreve veterinærattest for enkelte dyrearter.

33. Ved gjentatte overtredelser av husordensreglene, anses det som vesentlig overtredelse av husleiekontrakten.

ERSTATNINGSANSVAR

34. Andelseierne er erstatningspliktig for skader som oppstår som følge av overtredelser av husordensreglene, eller annen mangel på aktsomhet. Andelseierne kan også gjøres ansvarlig for at reglene blir overholdt av vedkommende husstand, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leilighetene eller eiendommen for øvrig.

Vedtekter for Borettslaget Vibes gate 13

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 28. mars 1977. Revidert april 2004. Revidert på ordinær generalforsamling 1.juni 2010. Revidert på ordinær generalforsamling 3.juni 2013. Revidert på ordinær generalforsamling 2.juni 2014. revidert på ordinær generalforsamling 30.mai 2016. Revidert på ordinær generalforsamling 28.mai 2018. Revidert på ordinær generalforsamling 27.mai 2019.

§ 1. Navn, forretningslokaler, lagsform og formål

Borettslaget Vibes gate 13, med forretningslokaler i Oslo, er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve og drive Vibes gate 13, eller forestå oppføringen av boligbygg og leie ut boligene i slike bygg til andelseierne.

Laget har dessuten til formål å erverve eller foreståoppføringen av andre bygg (herunder garasjer) når de skal brukes til fellesformål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med øvrig virksomhet.

§ 2. Andelseiere, ansvar

Andelen skal være på ett hundre kroner. Andelseierne har personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i Borettslaget. Ingen enkeltperson kan eie mer enn en andel. To personer kan tegne andel sammen.

Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan Borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet, innen seks måneder etter at pålegget er mottatt, å overdra andelen med andelsobligasjon til person(er) som styret godkjenner.

Enhver andelseier skal få utlevert ett eksemplar av vedtektene, andelsbrev, andelsobligasjon og husordensregler.

§ 4. Overføring av andeler

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i Lov om borettslag, med senere endringer. En andel kan kun overdras gyldig eller erverves sammen med tilhørende andelsobligasjon.

Ved overdragelse v andeler har de øvrige andelseierne i laget forkjøpsrett.

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldene er tjue dager fra laget fikk skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager* dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varslet r kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

*Med hverdager menes mandag- fredag utenom helligdager.

Vedtekten er samme som brl. §4-15, og kan ikke fravikes.

Dersom flere andelseiere ønsker å benytte forkjøpsretten når en andel overdras, fastsettes rekkefølgen etter følgende kriterier:

1. Nabo av ledig leilighet som ønsker sammenslåing. Sammenslåingen må være godtatt av Styret, eller som en del av utbedringsplanen for bygården.
2. Ansiennitet i Borettslaget.
3. Flest husstandsmedlemmer.
4. Flest barn.

Sosiale kriterier kan prioriteres foran kriteriene 14 nevnt overfor dersom Styret vedtar dette med ¾ flertall. Ansiennitet og botid regnes fratrukket i fremleietid. I botid regnes også tid som en husstand/familie. Dersom styret med ¾ flertall finner at flere andelseiere står likt, skal det trekkes lodd. Begrunnelsen for dette skal protokollføres. Dersom sosiale kriterier blir anvendt, kan Styrets vedtak innankes for generalforsamlingen.

§ 5. Godkjenning av ny andelseier

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av Styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Innflytting kan ikke skje før godkjennelse foreligger og husleiekontrakten er underskrevet.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtektene, jfr. § 4-5 i Lov om borettslag.

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån. Videre kan styre nekte godkjenning dersom det ellers er saklig grunn til det. Godkjenningen kan - utenom de tilfeller i annet ledd – ikke nektes dersom andelen er ervervet av tidligere andelseiers ektefelle eller andelseiers eller ektefellens adoptivbarns stilling, eller av noen som andelseieren i minst 2 år har hatt felles husstand med da han/hun døde. Heller kan ikke godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk av den bolig han/hun får ved byttet.

Nekter Styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi han/henne og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal det gis opplysninger om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter meldingen er mottatt.

Har ikke Styret gitt melding innen fristen, med opplysninger som nevnt i 4.ledd, er erververen å anse som godkjent. Godkjenningen kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Når andel skifter eier, skal den nye eier gi melding om dette til laget selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig

§ 6. Oppsigelse

Borettslaget kan bare si opp leieavtalen dersom andelseier har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold. Fristen for oppsigelse er en måned, jfr. § 5-9 i Lov om borettslag.

§ 7. Fremleie

Fremleie skal ha styrets skriftlige godkjennelse. Samtykke kan ordinært bare gis for inntil 3 – tre – år dersom andelseieren selv har bodd i bostedet minst ett av de siste to år. Eier av andelsleilighet i borettslag må ha skriftlig godkjennelse fra styret for å leie ut leiligheten gjennom Airbnb, så fremt andelsleiligheten er en sekundærbolig.

Samtykke til fremleie utover 3 år skal bare gis i ekstraordinære tilfeller. Utleie som skyldes særlige grunner som nevnt i Lov om borettslag § 5-6 gir rett til utleie iht. lovens regel. For øvrig vises til Lov om borettslag. Ved fremleie skal det fylles ut et eget skjema som leveres til styret.

Andelseiere som leier ut leiligheten plikter å informere styret om leietagers navn og kontaktdetaljer.

Nytt utleieskjema skal fylles ut ved ethvert bytte av leietaker og leveres til styret.

§ 8. Innskudd og obligasjoner

Hver andelseier skal betale et borettsinnskudd som svarer til differansen mellom leilighetens kostende og de lån som blir opptatt. For borettsinnskuddet får hver andelseier en andelsobligasjon med pant i eiendommen. Laget utsteder en hoved obligasjon svarende til det samlede borettsinnskudd med pant i eiendommen, prioritert etter de faste lån som blir opptatt. Hoved obligasjonen blir gitt urådighetspåtegning, tinglyses og oppbevares på betryggende måte.

§ 9. Styre

Borettslagets forretninger ledes av styre bestående av minst 3 styremedlemmer og minst 3 varamedlemmer. Styreleder velges særskilt. Generalforsamlingen kan velge en nestleder. Styremedlemmene velges for et tidsrom på to år, mens varamedlemmene velges for ett år av gangen. Generalforsamlingen velger både styremedlemmer og varamedlemmer.

§ 10. Styrets vedtak

Styret er beslutningsdyktig når minst tre medlemmer er tilstede.

Styret har fullmakt til å forplikte Borettslaget på enhver måte som går inn under den ordinære drift, med de begrensninger som er angitt i Lov om borettslag § 8-6.
Spørsmål som gjelder vesentlige påkostninger og som ligger utenfor rammen av den vanlige drift, må forelegges for generalforsamlingen. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har samtykket med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer, ombygge, påbygge eller rive de hus som laget eier; bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Styret ansetter forretningsfører, portner eller andre funksjonærer. Det sørges for forsvarlig regnskapsførsel.

Styret fastsetterhusleiene. Husleiefastsettelsen kan innbringes for generalforsamlingen til overprøvelse. For å sikre et forsvarlig ytre vedlikehold skal husleien fastsettes slik at det hvert år avsettes nødvendig beløp til dette formål.

Til vedlikehold av bygningen – eksklusiv TV-antenne-settes det av 10 % av leieinntektene på budsjettet hvert år. Ubenyttede midler avsettes hvert år til et fond som skal disponeres til vedlikehold etter vedtak av generalforsamlingen. Oppgave over årets avsetning og akkumulert kapital i fondet gis hvert år i årsberetningen.

OBF får fullmakt fra Borettslaget v/styret til å innføre påkravsgebyr (ved purring) renter og fast gebyr for sen betaling av husleie og andre innbetalinger. Innføring av dette må varsles med skriftlig beskjed til hver andelseier med en måneds varsel, og med informasjon om dato for ordinært forfall og hvor mange løpedager som tillates før rente og gebyr påløper.

§ 11. Påtegning

Styrets leder (nestleder) og et styremedlem kan i felleskap representere laget og tegne firma. Styret har adgang til å gi prokura.

§ 12. Prokura

Generalforsamlingen velgerrevisor som skal være statsautorisert.

Generalforsamlingen skal bare foreta slikt valg dersom det i innkallingen er sagt at det vil bli fremsatt valg av revisor.

§ 13. Generalforsamling

Den høyeste myndighet i laget er generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år. Den sammenkalles skriftlig med minst åtte dagers og høyest tjue dagers varsel. Samtidig med innkallingen til ordinær generalforsamling sender styret regnskap for det forløpende kalenderår.

Generalforsamlingen behandler:

1. Konstituering
2. Årsberetning
3. Regnskap, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Valg
    - Styrets leder
    - Styrets nestleder
    - Øvrige styremedlemmer, varamedlemmer og reserve. Varamennene skal være personlige og velges med nummerordning.
    - Valgkomite på tre medlemmer med funksjonstid på ett år.
    - Revisor
5. Fastsettelse av honorar for angitte periode.
6. Innkomne forslag.

Saker som andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamlingen, skal nevnes i innkallingen, når det settes krav om det, senest 8 – åtte – uker før generalforsamlingen avholdes.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

§ 14. Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling holdes når et flertall i styret finner det nødvendig eller minst 1/10 av andelseierne, eller revisor skriftlig krever dette og samtidig oppgir de saker de ønsker behandlet.

Bare saker som er nevnt i innkallingen kan behandles. Innkallingen skjer i samsvar med § 13, jfr. § 7-5 i Lov om borettslag.

§ 15. Møteledelse og avstemming.

Generalforsamlingen ledes av styrets leder. Med unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. §§ 10 og 16, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederes stemme utslaget. Har han/hun ikke stemt, eller gjelder det valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Hver andelseier har en stemme. Andelseier kan møte og stemme med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

§ 16. Vedtektsendringer, krav om kvalifisert flertall

For å endre vedtektene kreves generalforsamlingens beslutning med 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Samme flertall kreves ved vedtak som nevnt i vedtektenes § 1o, 2. ledd.

§ 17. **Forhold til borettslovene**

For så vidt ikke annet lovlig følger av disse vedtektene, gjelder Lov om borettslag, Lov om borettslag av 6.juni 2003. nr. 39, med de senere endringer.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik
VIBES GATE 13F

Dato: 06.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532193
9185410

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 414

Vi viser til bestilling av 20260506 for VIBES GATE 13F.

GNR. 214 BNR. 414

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.08.1893.

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

1356 m²

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

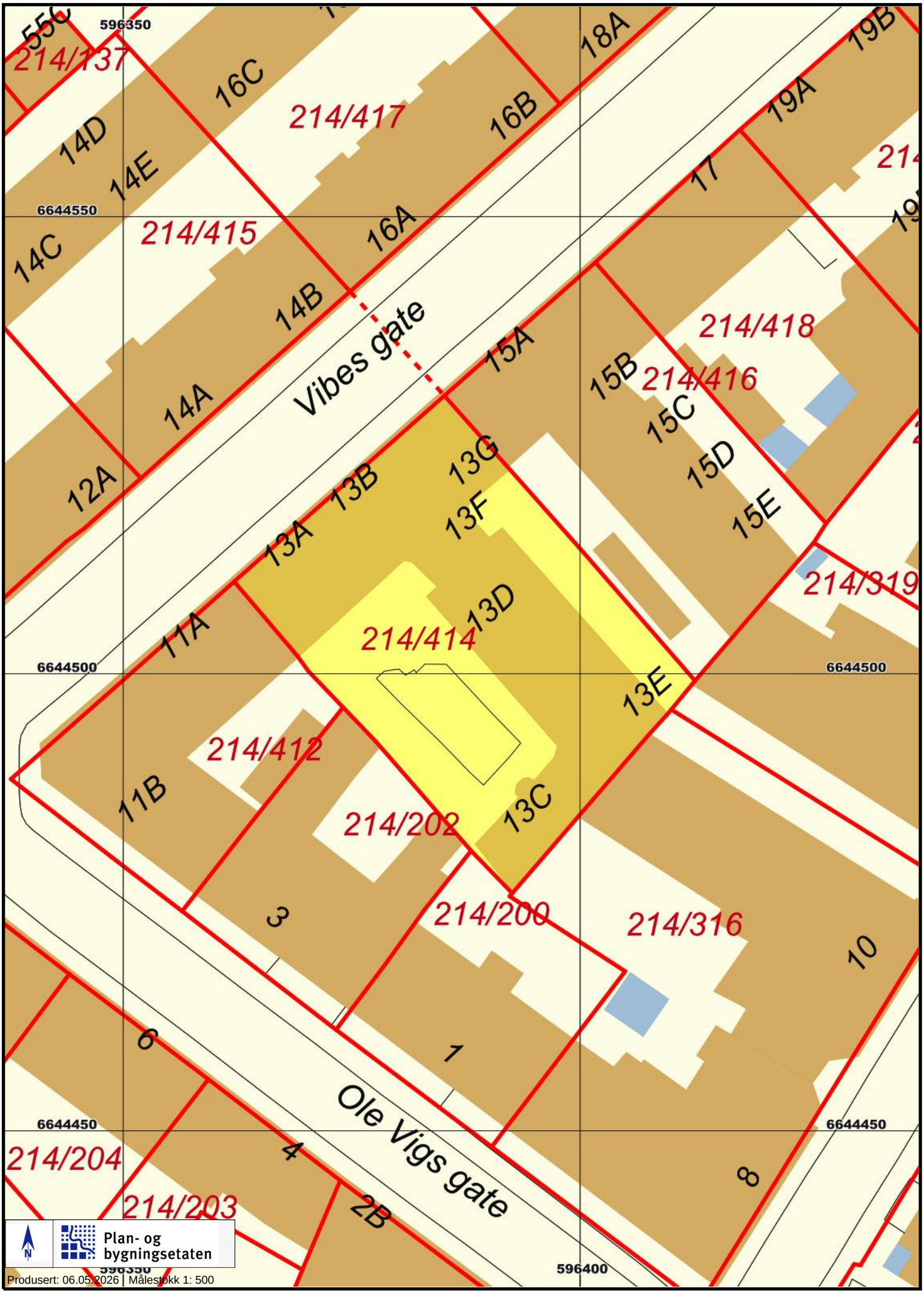
Målestokk= 1: 500.

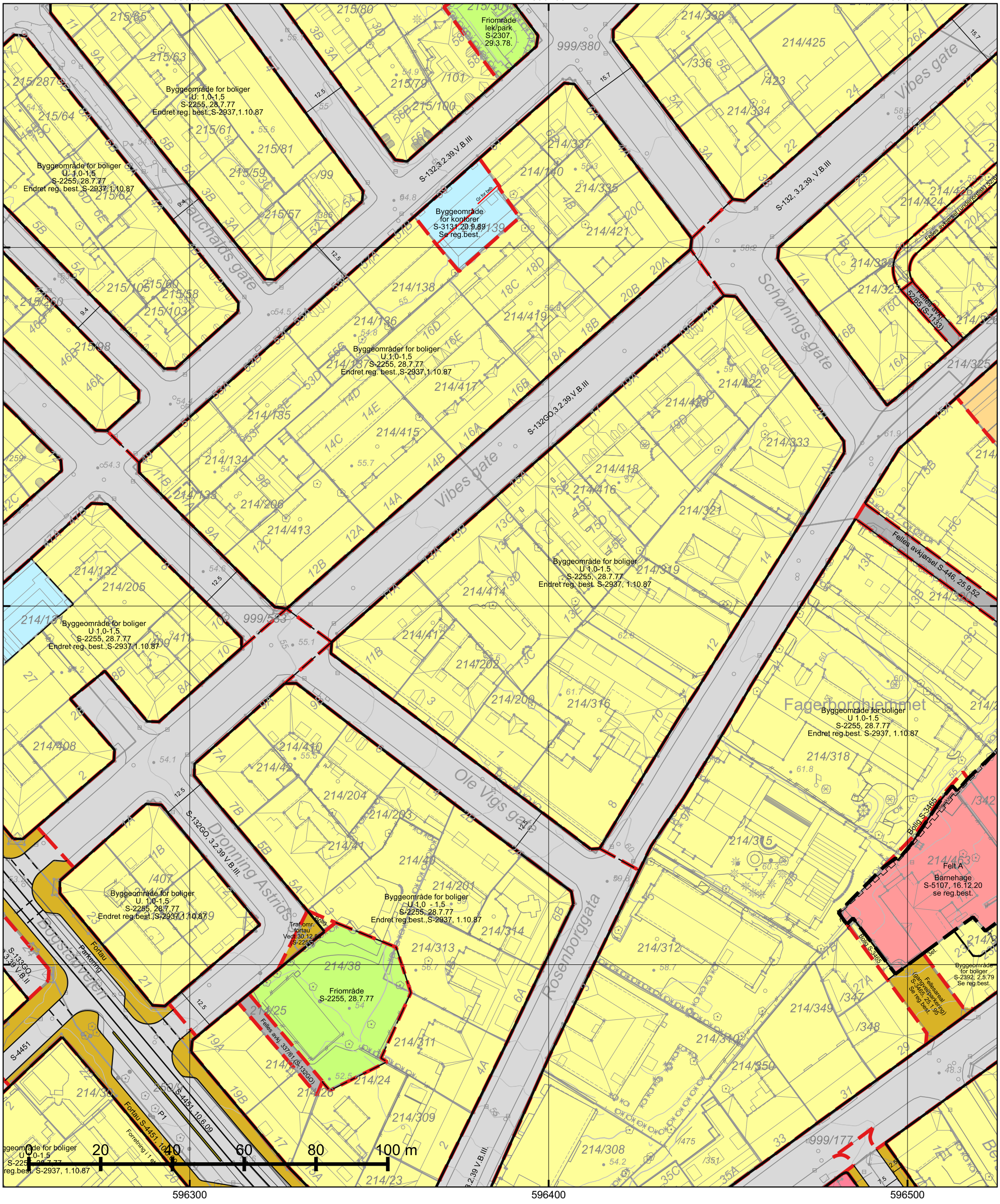
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


596350
214/137
16C
214/417
16B
18A
19B
19A
14D
14E
6644550
214/415
16A
17
14C
14B
Vibes gate
214/418
15A
15B
214/416
14A
15C
15D
12A
13G
13B
13F
15E
13A
214/319
13D
214/414
11A
6644500
6644500
13E
214/412
11B
214/202
13C
214/200
214/316
3
10
6
1
Ole Vigs gate
6644450
6644450
214/204
4
8
214/203
2B
596400
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 06.05.2026 | Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 157384/ 86532193
Adresse: Vibes gate 13
Gnr/Bnr: 214/414
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 143 - Kontor/bolig
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 330 - Parkering/utfartsparkering

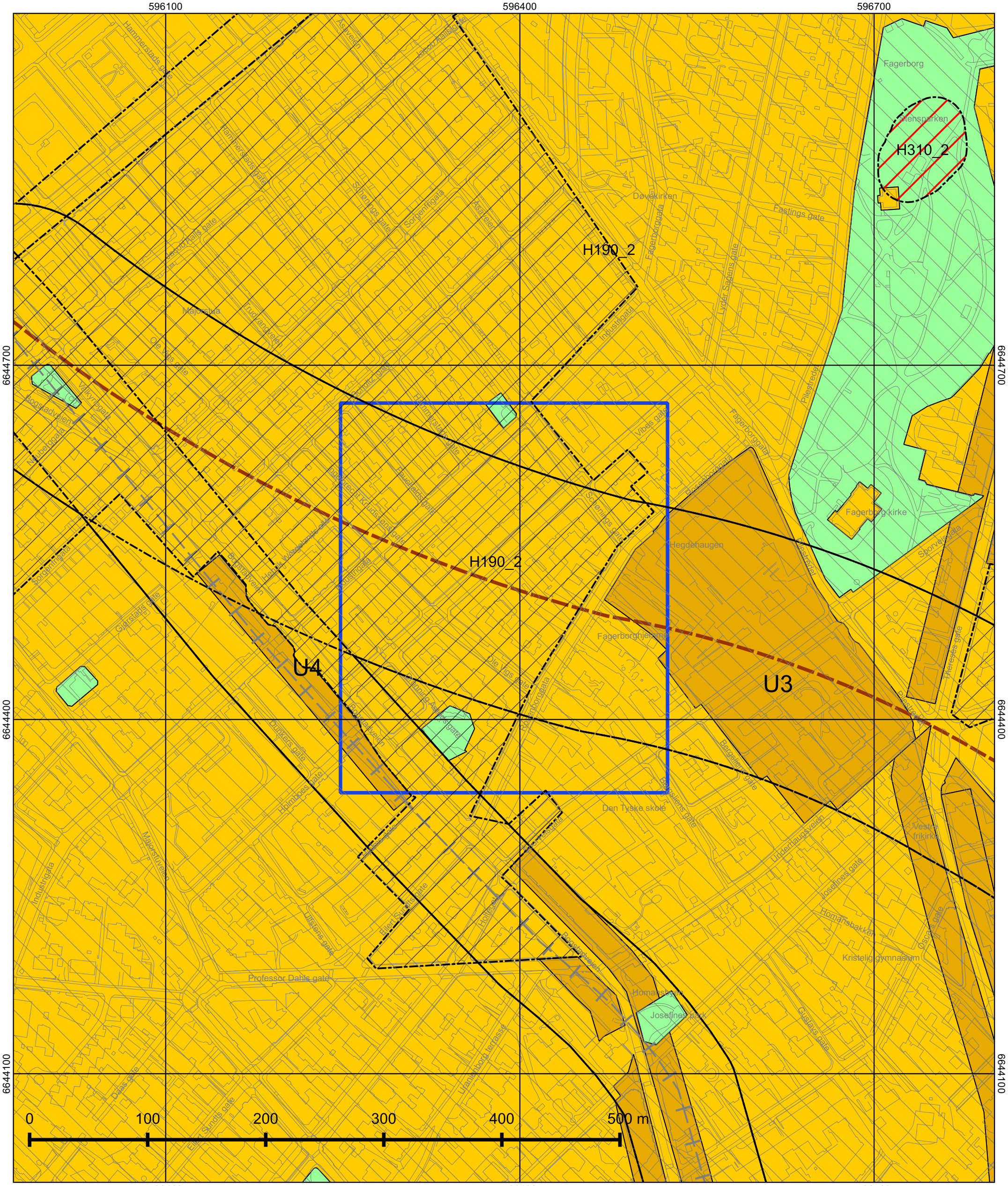
- 1161 - Barnehage

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 330 - Parkering - utfartsparkering
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157384/86532193
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 30.11.2018

Deres ref.: FREDRIK GRANBERG | Vår ref.: 201810104-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Edvard Bondi Knowles | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VIBES GATE 13A	Eiendom:	214/414/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET VIBESGATE 13	Adresse:	Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Vibes gate 13 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 23.11.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201810104			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 2			1/15
Plan 3 og 4			1/16
Snitt			1/17
Fasade 1			1/18
Fasade 2			1/19
Fasade 3			1/20
Fasade 4			1/21

Sluttrapport for avfallshåndtering

Tiltaket utløser ikke krav om sluttrapport for avfallshåndtering

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.11.2018 av:

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
BORETTSLAGET VIBESGATE 13, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO, firmapost@obf.no



Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Vibes gate 13 F
0356 OSLO
Gnr./Bnr.: 214/414
Oslo kommune

Rapportdato: 15.05.2026
Befaringsdato: 12.05.2026
Referansenummer: 15082307

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 57 m² (BRA-i: 43 m²)

Totalt bruksareal: 57 m² (BRA-i: 43 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:

Henrik Landberg
97592780

Rapportens innhold

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

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

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	12.05.2026
Referansenummer	15082307
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0155
Hjemmelshaver/selger	Emma Korshavn Jartoft
Bygningssakkyndig inspektør	Henrik Landberg
Tilstede på befaringen	Emma Korshavn Jartoft.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	15.05.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Vibes gate 13 F
Postnummer/sted	0356 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	214/414
Andelsnr.	44
Borettslag / Sameie	BORETTSLAGET VIBESGATE 13
Tomt	Eiet tomt: 1343 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	1898.		

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

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1898.Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. (Ikke besiktiget).Boligen har entrédør med ukjent brann og lydklasse. Balkongdør med karm/ramme av tre (fra 2007). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra 1982). Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

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

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

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Helhetsvurdering	9	Kr over 300 000
Kjøkken		Vannrør	10	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Fordelerskap og fordelerstammer	10	
		Varmtvannsbereder	10	
Andre rom		Ventilasjon	10	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		2. Etasje	11	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Lofstetasje		4		4	
		Bod.			
2. Etasje	43	2		45	4
	Entre, bad, soverom, stue og kjøkken.	Bod.			Balkong.
Kjelleretasje		8		8	
		Bod.			
SUM	43	14		57	4
	Total bruksareal: 57 m²				

Kommentar til arealmålingen

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

Boligen disponerer tre boder. Loftsboden er oppmålt til 4 m2 (BRA-e). Bod i 2. etasje med opplegg for vaskemaskin oppmålt til 2 m2 (BRA-e). Kjellerbod er oppmålt til 8 ,2 (BRA-e).

Takhøyder er målt på tilfeldige steder. Bad: 2,63 meter. Øvrige rom: Ca 2,93 meter.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

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

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 11.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende oppføring av balkong, datert 30.11.2018.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Fremlagt energiattest datert 21.08.2020.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt faktura vedrørende sliping og lakkering av gulv, datert 25.01.2024.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 2 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 18.06.2025-13.05.2026. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom

Baderom fra ukjent eksakt årstall. Vurdert å være fra 1997. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte og panelerte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Speilskap. Dusjnisje med glassvegg. Vegghengt toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil i himling. Varmtvannsbereder plassert i himling. (vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg").

TG 3

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Vindu er plassert i våtsonen, noe som anses som uheldig. Konsekvens er at forholdet medfører risiko for fuktskader på både vinduet og tilstøtende veggkonstruksjon.

Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje.

Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600.

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600

Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket.

Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort.

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

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.

Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk, bad.

Kjøkken

Innredning fra 2016. Glatte fronter. Benkeplate av kompositt. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Vegghengt ventilator. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Gulvflater belagt med heltre. Malte veggflater. Malte flater i himling. Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk. (vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg").

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning	
TG 1	Ventilator	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet.
TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør med rør-i-rør og kobberrør. Leilighetens stoppekran er plassert under kjøkkenbenk. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Varmtvannsbereder (fra 1993) plassert på bad. Varmtvannsbereder (fra 2015) plassert under kjøkkenbenk.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	
TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Fordelerskap og fordelerstammer	Koblinger for vannrør har ikke avrenning til rom med sluk, eller tilsvarende sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at eventuelle lekkasjer fra koblinger ikke synliggjøres, og kan medføre risiko for fuktskader i tilliggende bygningsdeler. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av alderen på bereder på bad vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. Varmtvannsberederene er bygget inne, og kan derfor ikke undersøkes (plassert under kjøkkenbenk og himling på bad). Konsekvens er derfor at hvilken tilstand denne har, ikke er kjent. Grunnet plasseringen vil en eventuell utskifting utløse behov for bygningsmessige inngrep. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av ovennevnte forhold.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med heltre. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

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

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

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

TG 2	2. Etasje	På soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 22 mm. På kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 15 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Yttervegger inkl. fasader

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

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflatebehandling - Ytterkledning (fasadematerialer, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner	
TG 1	Overflatebehandling	Yttervegger er vurdert fra vinduer og balkong med den begrensning dette medfører.
TGIU	Lufting av ytterkledning	Det er ikke mulig å kontrollere om ytterkledningen har tilstrekkelig lufte- og drensspalte, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet er skjult av andre bygningsdeler. Konsekvens av eventuell mangelfull lufting er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.
	Gnagersikring	Det har ikke vært mulig å kontrollere om ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på korrekt måte.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med ukjent brann og lydklasse. Balkong med karm/ramme av tre (fra 2007). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra 1982).

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Ytterdører og omramming	
TG 2	Vinduer og omramming	Vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 4 m2. Rekkverkshøyde er målt til 1,00 meter. Balkong i metallkonstruksjoner. Rekkverk av metall. Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter	
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

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

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

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

Ukjent.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

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

Nei.

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

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

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

Nei.

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

Ja. Eier opplyser at varmekabler på bad ikke gir jevn varme over hele gulvet. Konsekvens er at forholdet kan tyde på underliggende feil og mangler som ikke er kartlagt. Forholdet må undersøkes videre av fagkyndige.

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

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap plassert på kjøkken.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

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

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

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

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





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

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

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

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

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

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

Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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

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

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

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

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

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

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

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

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

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

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

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

Ja. I henhold til anbefalinger fra Direktoratet for strålevern fremgår det at det bør utføres radonmåling i boligen. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelse av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Geologiske forhold

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

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

Nei.

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

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.
Basert på en skjønnsvurdering av boligens plassering vurderes ikke faren for nettopp dette å være overveiende sannsynlig.

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

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

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

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

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gyldighet

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



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 97592780