

Tilstandsrapport

 Andelsleilighet

 Vibes gate 11B, 0356 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 412

Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 16.03.2026

Rapportdato: 21.03.2026

Oppdragsnr.: 22372-1562

Referansenummer: EN1165

Foretak: Takstkonsulent1 AS

Takstingeniør: Marcus Pettersen



Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.



TAKSTSAMVIRKE
AS

Rapportansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1893. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2018.

Andelsleilighet - Byggeår: 1893

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygård bygget i 1893. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med lakkerte stålplater e.l. (ikke besiktiget).

INNENDIG

[Gå til side](#)

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden ble målt til 2,77 m i entréen og 2,83 m i stuen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

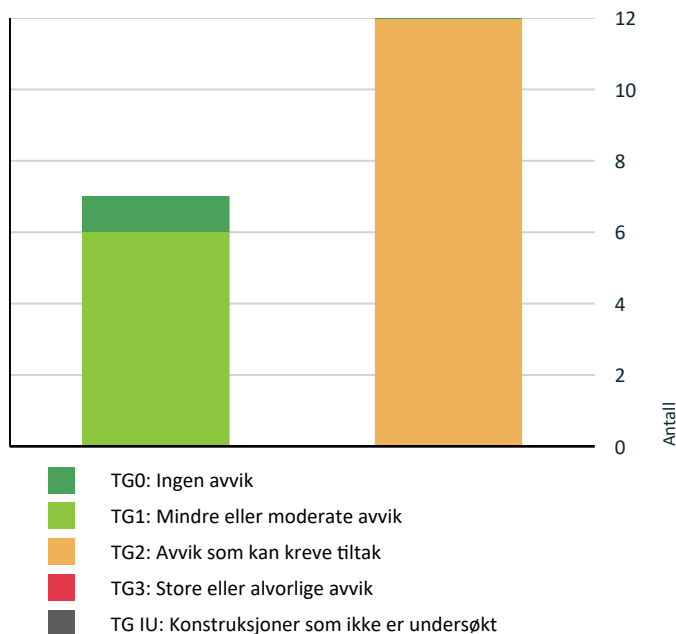
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. etasje > og stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendig dør- bad [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør - støpejern [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1893

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges
Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1982.

Årstall: 1982

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe vanskelig å lukke et av vinduene i stuen. Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av vinduene for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere forringelse. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og redusert bokomfort.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Formpresset brannklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygård bygget i 1893. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med lakkerte stålplater e.l. (ikke besiktiget).

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden ble målt til 2,77 m i entréen og 2,83 m i stuen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det registreres slitasjemerker på gulvet i entré, samt noe sprekker i enkelte parkettbord i overgangen mellom gang og stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av parkett der det er slitasjemerker og sprekker, for å unngå ytterligere skade og redusert levetid på gulvet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene forverres og føre til behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleiere.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

! TG 2 Innvendig dør- bad

Beskrivelse

Formpresset innerdør med speil til bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres svellemarker på nedre del av dør til bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anses ikke være noe strakstiltak nødvendig på befaringsdagen, men det bør vurderes å fuktbeskytte eller eventuelt skifte ut døren for å forhindre videre svelling og skade.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen formpressede innerdører med speil.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe ufagmessige utførelser ved silikoner i dusjsonen. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett. Overvåk konstruksjonen jevnlig.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett. Overvåk konstruksjonen jevnlig.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftkanaler i bygget.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom bak dusjhjørnet, uten å påvise unormale forhold. Fuktsøk utført med Protimeter mms2 og piggelektrode tilknyttet apparatet. Dette forteller kun noe om tilstand i og rundt området for hulltakingen.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Utført av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

2. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap. Avtrekk over kokeplass.

2. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved funksjonstest av kjøkkenventilatoren ble det registrert manglende avtrekk, og ventilatoren oppnådde ikke forventet avtrekkseffekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilatoren bør utbedres eller skiftes for å sikre tilstrekkelig avtrekk fra kjøkkenet. Konsekvensen av manglende avtrekk er økt risiko for matos, lukt og dårlig innemiljø.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør) og kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Avløpsrør - støpejern

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg og spalter i vinduene.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca. 120 liters varmtvannsbereder, prod. 2006 plassert over himling på badet.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Ja

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Opplysninger er hentet fra samsvarserklæring:

- Demonterte gamle automatsikringer, samt montert inn nye Jordfeilbrytere og ny lastbryter. Arbeider er utført av Boligelektrikeren AS den 2026-03-12

Inntak og sikringsskap

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

Ja Det har blitt utført el-kontroll den 20.01.2025. Saken er avsluttet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

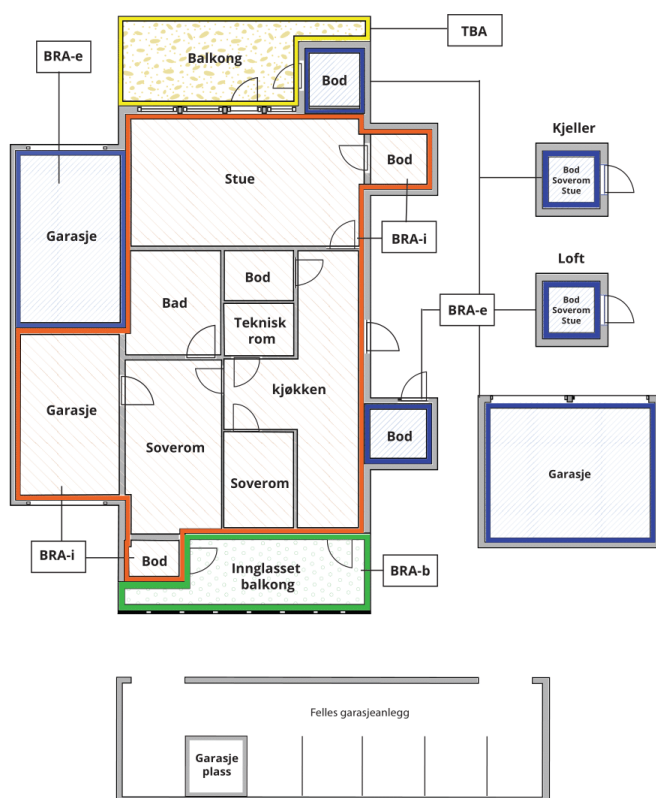
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	45			45	
Kjeller		5		5	
SUM	45	5			
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, 2 soverom, bad, og stue/kjøkken		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesarealer:

- En kjellerbod på ca. 5 m².

Kommentarer til beregning av areal:

Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje. Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter er medtatt, bla. ved kjøleskap på kjøkken. Leilighetens geometri og sjakter er kontrollert mot original byggetegning og avviker vesentlig fra dagens situasjon.

Denne boligen har Romly verifisert areal. Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Marcus Pettersen Stylist	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	412		0	630.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vibes gate 11B, 0356 OSLO

Hjemmelshaver

VIBESGATE 11 BORETTSLAG, Org.nr: 992 885 645

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VIBESGATE 11 BORETTSLAG	992885645		SK EIENDOM AS Organisasjonsnummer: 981 135 792	Emil Hübert Lakhmari

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
13	40 774 31.12.2025	225 885 16.03.2026

Kommentar

Ligningsposter pr. 31.12.2025 og 16.03.2026 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	88897493			
Kommentar Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
EGENERKLÆRINGSSKJEM A			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.



Adresse

Vibes gate 11B, 0356 OSLO

Dato for energimerking

21.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-273263

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80519435

Gårdsnummer

214

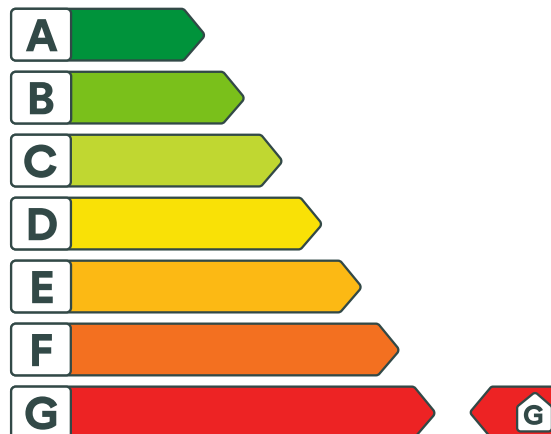
Bruksnummer

412

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0203


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1893

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

45,0 m²

Oppvarmet bruksareal

45,0 m²

Oppvarmet etasje

5

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

389,40 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

389,40 kWh/m²

Totalt levert pr. år

17 523 kWh



Vibes gate 11B, 0356 OSLO



Detaljering

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



Vibes gate 11B, 0356 OSLO



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Navn: Marte Olea Skjæret
Firma: EMERA NO1 AS
Avd: Emera Oslo Vest

Oslo, 16. mars 2026

**Salg av andel 13 i Vibesgate 11 Borettslag for Emil Hübert Lakhmari
(01260059)**

Vi viser til bestilling av den 13/3 og oversender:

- Innkalling, sakspapirer og referat fra siste ordinære generalforsamling
- Vedtekter og ordensregler
- Nedbetalingsplan for borettslagets lån

Videre opplyses at:

- Husleien er p.t. kr. 2.789 pr. mnd. I tillegg betales p.t. kr. 1.292 pr. mnd som nedbetaling av IN lån.
- Fellesutgiftene inkluderer en kollektiv avtale med Telenor (se nedenfor). Denne avtalen ligger p.t. som en del av felleskostnadene som fordeles etter brøk. Det vurderes å fordele denne kostnaden likt pr. leilighet fra 1.7.2026. Dette må eventuelt vedtas på årets generalforsamling.
- For nærmere opplysninger om felleslånet, se note 11 i regnskapet. Vedlegger nedbetalingsplan. Renten er p.t. 5,49 %. Dette er et IN lån.
- Leilighetens andel formue pr. 31.12.2025: 40.774.
- Leilighetens andel gjeld pr. 16.03.2026: 225.885.
- Gården er forsikret i Gjensidige Forsikring, polise nr. 88897493.
- Hva som er inkludert i felleskostnadene kommer frem av resultatregnskapet, og er blant annet:
 - Styrehonorar og arbeidsgiveravgift
 - Revisjons- og forretningsførerhonorar
 - Lettstyrt HMS
 - Drift og vedlikehold
 - Vaktmester og renhold
 - Forsikringer
 - Kommunale avgifter
 - Felles strøm
 - Kollektiv avtale med Telenor «**Frihet S**»
 - Gjennom produktet Frihet S gis de boenheter som er tilknyttet Kunden tilgang til tjenestene Bredbånd og TV- og strømmetjenesten T-We.
 - Hver beboer mottar:

- 200 poeng som i utgangspunktet er benyttet til Bredbånd 1000 Mbit/s
 - Bredbåndsruter
 - Beboeren kan velge å benytte poengene til annen bredbåndshastighet og/eller T-We innhold. Valg av T-We forutsetter at beboer har TV-boks/kort.
 - Beboeren kan kjøpe tilleggspakker med ekstrapoeng for å velge ytterlige tjenester som ekstra T-We innhold.
- Styreleder, Ida Zellén, e-post: styretvg11brl@gmail.com, tlf 47846857.
 - Vårt eierskiftegebyr/transportgebyr utgjør kr. 6.725 inkludert mva.

Med vennlig hilsen

[Frank Kjærnes](#)

SK Eiendom AS

PB 2646 Solli

0203 OSLO

[tlf 23 27 11 33](tel:23271133)

Til andelseierne i Vibesgate 11 Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Vibesgate 11 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Fullmaktskjema følger vedlagt.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Vibesgate 11 Borettslag avholdes
tirsdag 20. mai 2025 kl. 17.00 via Microsoft Teams**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2024

- A) Årsrapport og regnskap for 2024
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
- C) Budsjett for 2025

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om å holde dugnad
- B) Oppsummering av styrets arbeid i 2024, følger også vedlagt
- C) Forslag: vindusbytte

5. VALGSTILLING FRA STYRET:

Styreleder Julie B Brustad skal tre av som styreleder. Forslag til ny styreleder fra nåværende styre presenteres på generalforsamling.

Styret foreslår nytt styremedlem dersom det blir nødvendig, og presenterer vedkommende på generalforsamling.

Pål Ødeskaug ble valgt som styremedlem for 2 år i 2023 og må gjenvelges.

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Oslo 12.05.25

Styret i Vibesgate 11 Borettslag

Julie Bjørnov Brustad /s/

Valera Kristiansen /s/

Pål Ødeskaug /s/

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Julie Bjørnov Brustad
Styremedlem	Valera Kristiansen
Styremedlem	Pål Ødeskaug

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinner og 2 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser. Styret har avholdt 1 styremøte i 2024 og 3 styremøter frem til generalforsamlingen i mai 2025

Generelle opplysninger om Vibesgate 11 Borettslag

Borettslaget består av 28 andelsleiligheter.

Vibesgate 11 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992885645, og ligger i bydel 5 Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Vibes Gate 11

Gårds- og bruksnummer:

214 412

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Vibesgate 11 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av SK Eiendom AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Svein Johannessen, daglig leder i SK Eiendom AS.

Styrets arbeid i 2024

Kloakkpumpe:

Vibes gate 11 har kloakkpumpe i kjeller som all avløp går igjennom fra alle boenheter og næringsseksjonene.

Denne kloakkpumpe krever jevnlig service i løpet av året. Vi har serviceavtale med Oslo Pumpeservice.

Det er viktig at det ikke **kastes tamponger, hår, fett, andre fremmedlegemer, m.m.** i avløpet. Ved kasting av dette i toalettet/avløp vil det medfører stenging av vanntilførsel i hele Vibes gate 11, kostnader med oppsuging av slam og kostnader for reparasjon av kloakkpumpe, samt utbedringer av påførte skader.

Vi hadde en stor skade i denne pumpen i 2022 med betydelige utbedringskostnader da en gjenstand var sendt gjennom avløpet. Ved service av pumpen i januar 2023 ble det funnet en klut, denne kunne også ha forårsaket store skader.

Påminnelse til alle, ikke kast annet enn toalett-papir i toalettet.

Bomiljø:

Styret noterer ned alle klagesaker og behandler disse etter gjeldende lovverk. Styret ønsker et godt bomiljø og håper alle beboere ønsker det samme.

For å skape litt hyggelig stemning i bakgården, har kjøpt styret i 2023 inn stoler og bord i bakgård som er tilgjengelig for alle. I starten av mai 2024 holdt vi dugnad, der flere av beboerne i 11A og 11B møtte opp for å rydde i bakgård og bod. Vi håper alle vil bidra til å holde det hyggelig både ute og inne i borettslaget.

Søppel i bakgård og søppelbod:

Det har vært tatt opp gjentatte ganger tidligere og flere ganger i 2022 at andelseiere gjensetter søppel både i søppelbod og i kjeller utenfor bodområde. Styret har sendt ut flere eposter om dette tema, samt hengt opp lapper som påminnelse.

Større gjenstander må kjøres på nærmeste avfallsstasjon (f.eks Smedstad avfallsstasjon). Containere er kun til husholdningsavfall og større gjenstander skal ikke settes i søppelbod eller i kjeller. Det oppfordres at alle andelseiere følger dette slik at det ikke blir nødvendig å måtte øke felleskostnader ytterligere på bakgrunn av kostnadene ved bortkjøring og kast av ekstra søppel.

Vinduer:

Utskiftninger av vinduer i Vibes gate 11 ble tatt opp på generalforsamling i 2021. Grunnet covid og særdeles økte kostnader har styret foreløpig avventet med videre fremdrift vedr utskifting av vinduer i 2022.

Styret har sendt ut epost og bedt om å få tilbakemelding på antall vinduer og vinduers årstall. Det er mange som ikke har gitt tilbakemelding til styret om det. Styre har også sendt ut purring på tilbakemelding.

Styret har innhentet tilbud på vindusbytte og presenterer dette på generalforsamling.

Drift og vedlikehold:

Styret har ellers benyttet sin tid på generell drift og vedlikehold i Vibes gate 11 borettslag. Fra 2023 er det utført ekstra boning av trappeoppganger, innkjøpt av utemøbler til bakgård, og i 2024 har vi hatt dugnad.

Styret ble kontaktet av en andelseier i 2023 som hadde observert mus i kjeller. Styret har satt ut skadedyrskremmere i begge kjellere, samt musefeller. Dette følges opp av vaktmester. Hvis det viser seg at dette tiltak ikke er nok, vil styret ta kontakt med et skadedyrfirma.

I en periode i vinter kom det store snømengder som vi måtte sette vaktmester til å gjøre litt ekstra tiltak rundt bl.a. inngangsparti.

Styret har hatt oppfølging av diverse henvendelser fra andelseiere i løpet av året og svart opp alle så raskt som mulig.

I 2023 og 2024 har vi også fått inn en del meldinger på at kjøkkenviften i flere leiligheter ikke fungerer, vi i styret holder på med å finne ut av hvordan vi skal løse problemet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 658.619.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler er en vesentlig størrelse knyttet til borettslagets økonomi og utgjorde pr. 31.12.2024 kr 1.138.572.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2024 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Bystyret vedtar endring i kommunale avgifter i den årlige budsjettbehandlingen. De kommunale avgiftene som er vedtatt for 2025 er det tatt hensyn til i budsjettet.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt på faste eiendommer i Oslo kommune i 2024 er 2,8 promille.

Drift og vedlikehold

Det er satt av kr. 200 000 til generell drift og vedlikehold for 2025.

Forsikring

Forsikringspremien for 2025 er budsjettet med 160.000. Forsikringen løper hos Gjensidige Forsikring.

Lån

Vibesgate 11 Borettslag har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

I budsjettet er felleskostnadene foreslått økt med 10% fra og med 01.07.25.mens innbetaling for dekning av lån endres i takt med endring i rentesats.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 12.05.2025

Styret i Vibesgate 11 Borettslag

Julie Bjørnov Brustad /s/

Valera Kristiansen /s/

Pål Ødeskaug /s/

VIBESGATE 11 BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 838 124	1 659 019	1 138 572	1 838 124
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-627 277	251 239	-32 585	10 000
Tillegg tomt utskilt fra bygg		0	0	0	0
Fradrag tomt utskilt fra bygg		0	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån		0	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	11	-72 275	-72 134	-75 000	-85 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-699 552	179 105	-107 585	-75 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 138 572	1 838 124	1 030 987	1 763 124

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 228 276	1 984 945
Kortsiktig gjeld	-89 704	-146 821
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 138 572	1 838 124

VIBESGATE 11 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 338 588	1 277 081	1 383 815	1 338 588
Innfridd fellesgjeld		0	0	0	0
Andre inntekter	3	187 556	167 772	150 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 526 144	1 444 853	1 533 815	1 488 588
DRIFTSKOSTNADER:					
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Arbeidsgiveravgift		-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Revisjonshonorar	5	-13 500	-10 500	-15 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-72 284	-69 436	-74 096	-72 284
Lettstyrt HMS		-4 120	0	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-914 472	-61 710	-200 000	-200 000
Vaktmester og renhold		-121 710	-115 035	-124 000	-121 000
Forsikringer		-147 885	-127 925	-160 000	-140 000
Kommunale avgifter	7	-247 673	-202 760	-290 000	-240 000
Strøm		-39 103	-49 876	-50 000	-50 000
Kabel-/TV-anlegg		-197 830	-188 541	-200 000	-200 000
Andre driftskostnader	8	-11 840	-19 357	-10 000	-10 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 838 877	-913 600	-1 196 556	-1 118 744
DRIFTSRESULTAT		-312 733	531 253	337 259	369 844
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter		47 233	19 797	156	156
Finanskostnader	9	-393 119	-338 397	-370 000	-360 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-345 886	-318 600	-369 844	-359 844
ÅRSRESULTAT		-658 619	212 653	-32 585	10 000
Overføringer:					
Mellomregning lån		-31 342			
Til opptjent egenkapital		-627 277			

VIBESGATE 11 BORETTSLAG

BALANSE

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	82 288 929	82 288 929
Tomt		5 831 071	5 831 071
SUM ANLEGGSMIDLER		88 120 000	88 120 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		12 485	17 552
Kortsiktige fordringer		218 498	200 955
Driftskonto DNB		100 316	925 543
Sparekonto DNB		854 196	759 635
Driftskonto OBOS-banken		42 755	66 276
Sparekonto OBOS-banken		26	14 984
SUM OMLØPSMIDLER		1 228 276	1 984 945
SUM EIENDELER		89 348 276	90 104 945
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 27 * 5000		135 000	135 000
Opptjent egenkapital		4 266 968	4 894 245
SUM EGENKAPITAL		4 401 968	5 029 245
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	6 411 604	6 483 879
Borettsinnskudd	12	78 445 000	78 445 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		84 856 604	84 928 879
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		73 255	69 979
Leverandørgjeld/kreditorer		19 610	16 978
Mellomregning lån		-5 299	26 043
Påløpte renter		2 138	33 821
SUM KORTSIKTIG GJELD		89 704	146 821
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		89 348 276	90 104 945
Pantstillelse	13	84 856 604	85 374 987
Garantiansvar		0	0

Oslo,

Styret i Vibesgate 11 Borettslag

Julie Brustad /s/

Valera Kristiansen /s/

Pål Ødeskaug /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

ANTALL ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Utbetalt honorar til styret fremkommer av regnskapet.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	904 536
Renter og avdrag lån	434 052
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 338 588

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Fortausleie 2024	54 228
Kundeutbytte Gjensidige	13 832
Andre inntekter	2 000
Avregning næring 2024	117 496
SUM ANDRE INNTEKTER	187 556

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Utbetalt styrehonorar for styret 2023-2024	60 000
SUM STYREHONORAR	60 000

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 500

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	723 059
Drift/vedlikehold VVS	24 544
Drift/vedlikehold Elektro	33 197
Egenandel forsikringsskade	10 000
Diverse innkjøp ved styret	105 985
Diverse ekstraarbeid vatkm. og innkjøp (bortkjøring avfall/lysmateriell m.m.)	17 687

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	914 472
---------------------------------	----------------

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	169 982
Feieavgift	3 808
Eiendomsskatt	0
Renovasjonsavgift	73 884

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	247 673
-------------------------------	----------------

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Adm. IN lån 2024	2 500
Miljøgebyr Oslo kommune	1 000
Bank- og kortgebyr	8 340

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	11 840
----------------------------------	---------------

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter lån OBOS banken	-393 119
------------------------	----------

SUM FINANSKOSTNADER	-393 119
----------------------------	-----------------

NOTE: 10**BYGNINGER**

Kostpris 2007	90 435 000
Overført tomt	-5 831 071
Redusert for andel 7 i 2011	-2 315 000

SUM BYGNINGER	82 288 929
----------------------	-------------------

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.214/bnr.412

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 11**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 43 år.

Opprinnelig 2015

-9 785 000

Nedbetalt tidligere

3 301 121

Nedbetalt i år

72 275

-6 411 604**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-6 411 604****LÅNET ER ET IN-LÅN. REST PR ANDEL PR: 31.12.2023:****Leilighetsnr****Pr andel:****Sum:**

26, 27, 28

137 391

412 173

4

151 131

151 131

5

174 029

174 029

8

196 928

196 928

3, 6, 10

219 826

659 478

9 og 11 - 25

228 986

3 663 776

1

1 154 089

1 154 089

SUM**6 411 604****NOTE: 12****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig

-80 495 000

Korrigert andel 7 i 2011

2 050 000

SUM BORETTINNSKUDD**-78 445 000**

Oversikt fra OBOS fra 2017 viser sum borettsinnskudd på kr. 83.430.000.

Det er ikke avdekket hva årsaken til denne differansen skyldes.

NOTE: 13**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

78 445 000

Pantelån

6 411 604

TOTALT**84 856 604**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger

82 288 929

Tomt

5 831 071

TOTALT**88 120 000**

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i
Vibesgate 11 Borettslag

Oslo, 16. mai 2025

14790 14049

**Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av
årsregnskapet 2024**

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Vibesgate 11 Borettslag som viser et underskudd på - NOK 658.619.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, endring av disponible midler og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifierer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

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

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 16. mai 2025



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

FULLMAKT

Jeg gir med dette fullmakt til:

å representere meg på generalforsamling den / 20 i

selskapet

Sted..... Dato.....

.....
Navn på seksjonseier (blokkbokstaver)

.....
Signatur

OM FULLMAKTER:

Fullmakten kan gjelde alle saker eller begrenses til en eller flere saker. Den kan ikke inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte i bestemte saker.

Begrunnelsen er at man ved en skriftlig (hemmelig) avstemming ikke kan kontrollere om fullmektigen etterkommer fullmaktsgiverens ønske.

Fullmakten må utstedes til en bestemt person og ikke til for eksempel styret som kollegium eller til en juridisk person for eksempel SK Eiendom AS.

Protokoll fra generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Vibesgate 11 Borettslag ble avholdt
tirsdag 20. mai 2025 kl. 17.00 via Teams

Følgende ble behandlet i henhold til innkalling:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Svein Johannessen fra SK Eiendom ble foreslått.

VEDTAK: Godkjent

B) Godkjenning av de stemmeberettigede

Navnefortegnelse ble tatt opp. Denne viste at 10 personer var til stede på Teams, 2 hadde gitt fullmakt, totalt 11 stemmer var på møtet. Det ble foreslått å legge navnefortegnelsen til grunn som bevis for at vedkommende eier er til stede/representert. 1 andelseier kom til møtet til punkt 5.

Videre var forretningsfører Svein Johannessen med på møtet

VEDTAK: Godkjent

C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne

Forretningsfører, Svein Johannessen, ble foreslått som referent og Julie Bjørnov Brustad som protokollvitne.

VEDTAK: Godkjent

D) Godkjenning av møteinnkallingen

VEDTAK: Innkalling og dagsorden ble godkjent og møtet erklært for lovlig satt.

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2024

A) Årsrapport og regnskap for 2024

Årsrapport og regnskap ble gjennomgått og foreslått godkjent.

VEDTAK: Godkjent

B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

VEDTAK: Godkjent

C) Budsjett for 2025

VEDTAK: Husleien holdes uendret i 2025, det er oppspart kapital i borettslaget som man kan dekke inn et underskudd med i 2025.

3. GODTGJØRELSER

A) Styret

VEDTAK: Kostnadsført honorar til styret ble godkjent. Revisors honorar godkjennes mot faktura.

4. INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag om å holde dugnad. Styret vil sende ut nærmere informasjon om dette.

- B) Oppsummering av styrets arbeid i 2024, tas til etterretning.
- C) Vindusbytte har vært på agendaen i flere år. Flere tilbud er hentet inn, rammen er på mellom 3-3,5 MNOK. 10% dekkes av oppspart kapital. Det er mulig at borettslaget kan få noe støtte til dette prosjektet, dette kan ikke forventes, men vil være en positiv oppside dersom det kommer. Det som trengs av kapital, vil fordeles på andelseiere etter husleiebrøk.

VEDTAK: Forslaget ble nedstemt

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år

VEDTAK: Ida Zellèn ble valgt for 1 år

- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år.

VEDTAK: Pål Ødeskaug ble valgt for 2 år.

- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

VEDTAK: Julie Bjørnov Brustad ble valgt for 1 år.

Svein Johannessen (sign.)
Møteleder

Julie Brustad (sign.)
Protokollvitne

This documents contains 2 pages before this page

Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

VEDTEKTER

FOR

VIBESGATE 11 BORETTSLAG

vedtatt på konstituerende generalforsamling den [dato], sist endret den [dato]

1. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

1.1 Formål

Vibessgate 11 borettslag er et samvirkeforetak og har som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andeler

Andelene skal være på NOK 5000,-

2.2 Andelseiere

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen enkeltpersoner kan eie mer enn en andel i borettslaget.

2.3 Unntak for visse juridiske personer

Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2.4 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i en andel i borettslaget.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektene punkt 4-4.

3. OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

3.1 Rett til overdragelse

En andelseier har rett til å overdra sin andel. Erververen skal godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

3.2 Godkjenning

Borettslaget kan nekte godkjenning hvis det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes punkt 2.

Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må skriftlig melding om dette komme fram til erververen senest tjue = 20 = dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall regnes erververen som godkjent.

Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

4. BORETT OG UMLEIE

4.1 Boret

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

4.2 Bruk

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet uteareal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

4.3 Ordensregler

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4.4 Utleie - Bruksoverlatelse

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret leie ut boligen til andre. Som utleie regnes alle tilfeller der andelseieren overlater bruken av boligen til andre - med eller uten vederlag.

(a) Utleie i inntil tre år

Med styrets godkjenning kan andelseierne leie ut hele boligen til andre i inntil tre år. Vilkåret er at andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen først har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Skal andelseieren leie boligen ut igjen etter denne regelen, må vilkåret i forrige punktum være oppfylt.

(b) Utleie i andre tilfeller

Med styrets samtykke kan andelseieren også leie ut boligen til andre hvor:

- (i) andelseieren er en juridisk person
- (ii) andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- (iii) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- (iv) det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

4.5 Samtykke

Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut boligen til andre uten samtykke.

Samtykke kan bare nektes dersom leierens forhold gir saklig grunn til det. At leieren ikke kunne blitt andelseier regnes som saklig grunn.

Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av leieren innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal leieren regnes som godkjent.

Utleieforholdet reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget

5. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

5.1 Forsvarlig stand

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater.

5.2 Våtrom

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

5.3 Reparasjoner og utskifting

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karner.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

5.4 Insekter og skadedyr

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

5.5 Tilfeldig skade

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

5.6 Varslingsplikt

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

5.7 Erstatningsansvar

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

6.1 Forsvarlig stand

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

6.2 Felles installasjoner

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

6.3 Reparasjoner og utskifting

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

6.4 Erstatningsansvar

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

7. ADGANG TIL BOLIGEN

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødvendig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

8.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

8.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

8.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangstullbyrdelseslovens kapittel 13.

9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN

9.1 Felleskostnader

Felleskostnadene betales forskuddsvis hver måned i henhold til brøk fastsatt i bygge-og finansieringsplan. Utgifter til kabel-TV belastes pr. enhet med lik sum.

For felleskostnader som ikke bli betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

9.2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

10. STYRET OG DETS VEDTAK

10.1 Styrets sammensetning

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og [2] andre medlemmer med [2] varamedlemmer.

10.2 Funksjonstiden

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Det første driftsåret velges ett av styremedlemmene for ett år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

10.3 Valg av styremedlemmer

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

10.4 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

10.5 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

10.6 Protokoll

Styret skal føre protokoll over styrets saker. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

10.7 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

10.8 Krav om samtykke fra generalforsamlingen

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

- (a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- (b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
- (c) salg eller kjøp av fast eiendom,
- (d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- (e) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

10.9 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

11. GENERALFORSAMLINGEN

11.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

11.2 Tidspunkt for generalforsamling

- (a) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (b) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (a) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (b) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

11.4 Krav til innkallingens innhold

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinære generalforsamlingen skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 11 (2) b).

11.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- (a) Konstituering
- (b) Godkjenning av årsberetning fra styret
- (c) Godkjenning av årsregnskap
- (d) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- (e) Fastsetting av godtgjørelse til styret
- (f) Andre saker som er nevnt i innkallingen

11.6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

11.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

11.8 Vedtak på generalforsamlingen

Foruten saker som nevnt i punkt 11-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

12. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

12.1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

12.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

12.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

13. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

13.1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare beslutes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer

14. FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

VEDTEKTER FOR SAMEIET VIBESGT. 11

Sameiet består av 4 seksjoner, 3 næringsseksjoner og 1 samleseksjon bolig i eiendommen gnr. 214, bnr. 412 i Oslo kommune. Disse vedtekter er vedtatt ved stiftelse av sameiet i forbindelse med første gangs seksjonering.

§1

FORMÅL

Sameiet Vibesgt. 11 er et sameie som har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og drift av eiendommen.

§2

SAMEIER – FYSISK RÅDERETT

Enhver sameier kan nytte sin seksjon/bruksenhet etter eget behov og ønske, dog slik at bruken ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene. Sameier og denne husstand har rett til å benytte seg av fellesanleggene, dog ikke slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Med alminnelig flertall fastsetter sameiet ordensregler for eiendommen.

For seksjonene 1, 2, 3 (næring) er følgende vedtatt: Sameie kan ikke motsette seg at seksjonene benyttes til kiosk, restaurant, cafe, og servering mm. Dog forutsettes slik bruk formelle godkjenninger fra offentlige myndigheter.

For snr. 4 (samleseksjon bolig) er følgende vedtatt: Eier av seksjon nr.4 har rett til å videreutvikle seksjonen. Retten til videreutvikling inkluderer bl.a. rett til å foreta utbygging, reseksjonering/deling av seksjonen og/eller reseksjonering av seksjonen. Loftarealene er solgt til et utviklingsselskap som skal bygge nye leiligheter. De nye leilighetene vil etter reseksjonering inngå i samleseksjon bolig (snr.4)

De øvrige seksjonseierne tilpliktes å vedta de formelle beslutninger dette nødvendiggjør.

§3

SAMEIER – RETTSLIG RÅDERETT

En sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Sameier kan fritt overdra, pantsette og leie bort hele eller deler av sin seksjon. Den enkelte seksjon må kun benyttes i henhold til sitt formål, dvs. boligseksjon må benyttes som bolig og næringsseksjon som næring.

§4

SAMEIER – PLIKTER

Sameiet er bundet av sameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiets organer. Sameierne hefter kun etter sin eierbrøk overfor tredjemann for fellesutgiftene. Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameierne etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende mot enkelte sameier for sameiernes felles forpliktelser. Utgiftene ved drift av eiendommen skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken. Fellesutgiftene betales forskuddsvis den 1. hver måned. Årsmøtet fastsetter størrelse på å kontobeløpet som antas

nødvendig for dekning av fellesutgiftene. Det skal betales et gebyr ved eierskifte og bortleie som skal dekke kostnader forbundet med endring av navneskilt og utstedelse av vedtekter/husordensregler m.m.. Gebyr som nevnt fastsettes av årsmøtet.

§5

INNVENDIG VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av den enkelte seksjon påhviler den enkelte sameier. Unnlater den enkelte sameier å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare bygningsmessig standard, kan styret sørge for vedlikehold for vedkommende regning. I den forbindelse kan styret gi fullmakt til en eller flere personer som skal ha adgang til den enkelte seksjon for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig.

§6

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Utvendige forandringer av bygningsmessig karakter må ikke utføres av den enkelte sameier uten styrets godkjenning. Herunder kommer utvendige vinduer.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§7

MISLIGHOLD

Dersom en sameier, på tross av skriftlige advarsler, vesentlig misligholder sine forpliktelser over de øvrige sameiere i henhold til lov, vedtekter eller husordensregler, kan vedkommende med minst seks måneders skriftlig varsel pålegges av styret å flytte og selge sin seksjon, jfr. Eierseksjonslovens § 26.

§8

SAMEIERMØTE

Sameiermøte er boligsameiets øverste organ. Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager.

Saker som en sameier ønsker behandlet på ordinært sameiermøte skal nevnes i innkallingen fra styret, hvis det er meddelt styret senest 21 dager før årsmøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller minst 1/10 del av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte innkalles skriftlig med minst 3 dagers varsel og høyst 20 dagers varsel.

§9

STEMMERETT – FULLMAKT

På sameiermøte har sameiere stemmerett etter eierbrøk. Sameieren har rett til å møte med fullmektig.

§10

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ DET ORDINÆRE SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

- 1) Konstituering.
- 2) Årsberetning fra styret.
- 3) Årsregnskap og budsjett.
- 4) Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og revisor.
- 5) Andre saker som er nevnt i innkalling.

§11

MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Sameiermøte ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. Med de unntak som følger av loven (Lov om Eierseksjoner) eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

§12

STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av 3 medlemmer. Disse velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene på sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmer tjenestegjør i to år med mindre annet bestemmes.

§13

STYRETS KOMPETANSE

Styret forestår forvaltningen av sameiernes felles anliggender si samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet på sameiermøte. Deriblandt å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for disse, fastsette deres lønn (honorar) og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Styret skal ta skritt for at forsvarlig vedlikehold utføres på bygningen og fellesanlegg.

§14

STYRETS BESLUTNINGER

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak fattes ved alminnelig flertall.

Styret kan ikke uten at sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

- 1) Foreta nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller etter utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
- 2) I noe tilfelle gjennomføre tiltak når tiltaket fører med seg et økonomisk ansvar eller utlegg for boligsameiet på med enn 10 % av årlige fellesutgifter.

§15

ENDRING I VEDTEKTER

Endring i vedtektene kan bare besluttet av sameiermøte med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

§16

OPPLØSNING – SALG ELLER BORTFESTE

Sameiermøte kan med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer vedta salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttningen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier. Vedtak om oppløsning av sameiet, og om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, krever enstemmighet blant sameierne.

§17

REVISOR

Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøte.

§18

LOVGIVNING

Hvor intet annet er bestemt, kommer ”Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997” til anvendelse.

Oslo den /

Ordensregler Vibes gate 11

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom boligselskapet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.

- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene eller i oppgang utenfor privat dører.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid i korte perioder plasseres ved utgang til bakgård.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

4.1 Fellesdører. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

Alle utgangsdører skal til enhver tid være låst, og alle er ansvarlig for å påse at de som slippes inn i gården, har lovlig ærend.

4.2 Gårdsplasser og plener. Uvedkommende gjenstander må ikke hensettes på tomten, og sykler henvises til sykkelstativene. Alt ballspill er forbudt. Bilparkering i bakgården er forbudt.

4.3 Kjellerbodene skal holdes i forsvarlig stand. Bart lys må aldri benyttes, og bensin og andre brennbare væsker tillates ikke oppbevart i bodene. Matvarer må oppbevares slik at skadedyr ikke kommer til. Gjenstander må ikke hensettes i korridorene i kjelleren. Sykkelboden skal bare benyttes for sykler, sparker o.l.

4.4 Oppgangene. Gjenstander må ikke hensettes i oppgangene. Sykler skal ikke under noen omstendigheter plasseres i oppgangene, men henvises til sykkelboden. Det er ikke tillatt å henge opp eller plassere private bilder eller private pyntegjenstander i oppgangene. For å unngå skader i inngangspartiene må sykler som skal plasseres i sykkelboden, bringes inn i bygningen gjennom en av inngangsdørene på baksiden av bygningen. Mopeder og motorsykler tillates ikke plassert noen steder innendørs.

Instruks for brannvarslingsanlegget og instruks for ansvar med mer av brannteknisk utstyr er en del av husordensreglene som seksjonseier og beboer plikter å følge.

5. Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i boligselskapet. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget, jfr. § 5-11 fjerde ledd i borettslagsloven/ § 19 sjette ledd i eierseksjonsloven.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling/sameiermøte.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styre

6. Utleie av andel

Ved utleie av egen andelsleilighet skal det søkes skriftlig til styret. Styret følger brl loven vedrørende utleie. Når styret har godkjent utleie må eier av leilighet melde leietaker til styret (navn og kontaktinformasjon). Eier av leilighet må selv sørge for at leietaker er gjort kjent med husordensregler og overholder disse.

7. Oppussing, rehabilitering og ødeleggelser i egen leilighet

Brl dekker kun oppussing, rehabilitering og ødeleggelser på felles arealer. Forekommer det ødeleggelser, skader eller andre feil og mangler i egen leilighet må eier av leilighet besørge utbedring og dekke kostnader selv. Ønsker eier av leilighet å pusse opp/rehabiliterer egen leilighet, står eier av leilighet for dette selv.

7.1 Ved rehabilitering og oppussing av leiligheter som vil medføre støy, støv, hensetning av bygningmateriale, med mer skal beboere og styret varsles i forkant. Seksjonseier må besørge løpende renhold og opprydding.

Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Husholdningsregler ble sist revidert april 2018



Banken

Retur: OBOS-banken,
Pb. 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO

9824

Vibesgate 11 Borettslag
Epost:
post@skeiendom.no

Dato 01.10.2025

Sidenr. 1

00992885645

Org.nr. NO 911986884 Foretaksregisteret

Telefon: 22865800

Renteendring

Vedrørende lån 9820.74.88127

På grunn av endringer i pengemarkedsrenten setter vi ned renten på lån og innskudd. Endringen trer i kraft med virkning fra 30.10.2025.

Ny rentesatser blir:

Nominell rente: 5,490 % p.a.

Effektiv rente: 5,640 % p.a.

Oppdatert nedbetalingsplan for nytt terminbeløp ligger vedlagt.

Med vennlig hilsen
OBOS-banken



Banken

Retur: OBOS-banken,
Pb. 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO

9824

Vibesgate 11 Borettslag
Epost:
post@skeiendom.no

Dato 01.10.2025

Sidenr. 1

00992885645

Org.nr. NO 911986884 Foretaksregisteret

Telefon: 22865800

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 9820.74.88127

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 6.359.370,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	5,700 %
Ny rente fra 30.10.2025	5,490 %
Ny eff. rente 30.10.2025	5,640 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	30 år og 7 mnd
Innfrielsesdato	30.04.2056
Første forfall	30.10.2025
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 36.641 frem til 30.10.2025
Terminomkostninger	kr 50
Utbetalingsdato	18.12.2015

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
30.10.2025	NY ORDINÆR RENTESATS			: 5,490 %		
30.10.2025	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			35.798	(RENTER OG AVDRAG)	
30.10.2025	36.691	29.793	50		6.848	6.352.522
30.11.2025	35.848	29.620	50		6.178	6.346.344
30.12.2025	35.848	28.637	50		7.161	6.339.183
SUM 2025	108.387	88.050	150		20.187	6.339.183
30.01.2026	35.848	29.558	50		6.240	6.332.943
28.02.2026	35.848	27.624	50		8.174	6.324.769
30.03.2026	35.848	28.539	50		7.259	6.317.510
30.04.2026	35.848	29.457	50		6.341	6.311.169
30.05.2026	35.848	28.478	50		7.320	6.303.849
30.06.2026	35.848	29.394	50		6.404	6.297.445
30.07.2026	35.848	28.416	50		7.382	6.290.063
30.08.2026	35.848	29.329	50		6.469	6.283.594
30.09.2026	35.848	29.298	50		6.500	6.277.094
30.10.2026	35.848	28.325	50		7.473	6.269.621
30.11.2026	35.848	29.233	50		6.565	6.263.056
30.12.2026	35.848	28.261	50		7.537	6.255.519
SUM 2026	430.176	345.912	600		83.664	6.255.519
SUM 2027	430.176	341.202	600		88.374	6.167.145
SUM 2028	430.176	336.256	600		93.320	6.073.825
SUM 2029	430.176	330.967	600		98.609	5.975.216
SUM 2030	430.176	325.419	600		104.157	5.871.059
SUM 2031	430.176	319.556	600		110.020	5.761.039
SUM 2032	430.176	313.391	600		116.185	5.644.854
SUM 2033	430.176	306.814	600		122.762	5.522.092
SUM 2034	430.176	299.908	600		129.668	5.392.424
SUM 2035	430.176	292.607	600		136.969	5.255.455
SUM 2036	430.176	284.925	600		144.651	5.110.804
SUM 2037	430.176	276.747	600		152.829	4.957.975
SUM 2038	430.176	268.146	600		161.430	4.796.545
SUM 2039	430.176	259.057	600		170.519	4.626.026
SUM 2040	430.176	249.486	600		180.090	4.445.936
SUM 2041	430.176	239.314	600		190.262	4.255.674
SUM 2042	430.176	228.605	600		200.971	4.054.703
SUM 2043	430.176	217.289	600		212.287	3.842.416
SUM 2044	430.176	205.366	600		224.210	3.618.206
SUM 2045	430.176	192.711	600		236.865	3.381.341
SUM 2046	430.176	179.378	600		250.198	3.131.143
SUM 2047	430.176	165.291	600		264.285	2.866.858
SUM 2048	430.176	150.438	600		279.138	2.587.720
SUM 2049	430.176	134.693	600		294.883	2.292.837
SUM 2050	430.176	118.092	600		311.484	1.981.353
SUM 2051	430.176	100.554	600		329.022	1.652.331

Fortsetter på neste side

Dato: 01.10.2025 Sidenr. 3 00992885645
Vibesgate 11 Borettslag, Epost:, post@skeiendom.no

Dato		Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
SUM	2052	430.176	82.057	600		347.519	1.304.812
SUM	2053	430.176	62.462	600		367.114	937.698
SUM	2054	430.176	41.794	600		387.782	549.916
SUM	2055	430.176	19.961	600		409.615	140.301
SUM	2056	142.101	1.600	200		140.301	0
TOTAL		13.155.768	6.778.048	18.350		6.359.370	0

Vibesgt. 11

J. Mr. 395 / 1892

Våningshus.

4 Tegninger

1 Almindelig

1. Stadsingeniør: Bestemte Expeditions-Dokument

1. foranordt Plan af

angaaende ...

paa Matr.-No. ...

Indleveret 16 December 92. Attesteret 13. 12. 92.

Oversendes Hr. Bygmastingschefen til Erklæring
Christiania 16. December 1892.
Cm. Linthorpe



Tilbet af bemærke

D. u. s.

Theodor Gellius.

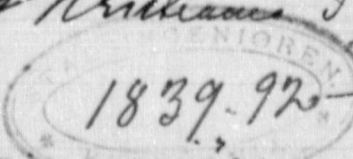
Sendes den afdelte Grundskedokummissionen. Tilbet af bemærke
ved Prinsens nær Toalabians Kanal for med en Afskrift
til Gaardsmændene over Prinsens Børn saa der i Kanalen
bliver Gjennembrudt. Hvor af de angivne Trapper vil
danne Adkomst for 2 Lideligheder. Der er næppe
det store Areal Bygningen indtager formentlig ikke
Adgang til at kunne forbyde flere end de 2 pro-
jekterede Trapper. Naar indtages at Lysforholdene
for saadanne Fugtkanaler er næppe forvelly arrangeret
vides forøvrigt Tilbet af bemærke.



Christiania 17. December 1892.
Cm. Linthorpe

Bygmastingschefen Rundt.
mig har taget Tilfælde. Forøvrigt vilbet af
bemærke med Hensigten.

Christiania 19. December 1892.



Sender Hr. Stadsingeniøren til Approbation af de i
§§ 13, 14 og 15 paalagte Bestemmelser

21. 12. 92 Christiania 20. December 1892
G. Rønne

Vibesgt. 11

y
f.m. 854/
1946

W.C. anlegg

Anmeldelse.

3 bl. tegninger.



Ekspedisjons-Dokument

angående innstall. av vannklosetter,

på matr.nr. 11 Vibesgt.

Innlevert 24 mai 1946.

Attestert

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, den 28/5-46.

Einvar Norling

SB/MH.

Ad: 11 Vibesgt.

Sendes herr bygningssjefen.

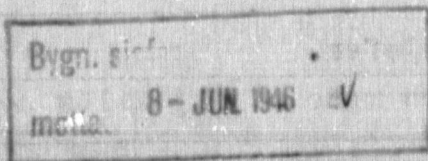
Meldinga anbefales.

Regler for innredning av bad, w.c. og dusjrom må følges, se vedlagte meddelelse.

Den 4de leiligheten i 1.etasje må ha eget klosett i leiligheten. Klosettet til hjørnebutikken må ha forrom med frisklufttilførsel, og dør mot lagerrom. (Tegningen er misvisende)

Oslo helseråd, den 6. juni 1946.

Etter fullmakt.



Bygningssjefen

N. d. til innstilling.

Oslo, den 11. juni 1946.

Einvar Norling

Vibesgt. 11

J.m. 134 / 1947

Fasade forand.

Ekspedisjons-Dokument

angående Fasadeforandring m.m.
på matr.-nr. 11 Vibes gate.
Innlevert 24.1.47. Attestert _____

Sendes Oslo helseråd til uttalelse.

Oslo, den 25. jan. 1947.

Einar Norling

SB/LK

Ad: 11, Vibesgt.

Sendes herr Bygningssjefen.

Vedlagte regler for innredning av bakeriutsalg må
følges.

Oslo helseråd, 4. februar 1947

Etter fullmakt

Bygn. sjefens
mott 6-FEB-1947

Bl. 3/5 belegg

Vestre DISTRIKT

til behandling.

Oslo, Bygningssjefens kontor den, 87 - 1947

Einar Norling



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Arkitektgruppen 2000 AS
Drammensveien 126a
0277 OSLO

Dato: 20 APR. 2007

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200603344-20 Saksbeh: Dag Haraldsen
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: VIBES GATE 11 Eiendom: 214/412/0/0
Tiltakshaver: Vibes gate 11 AS Adresse: Haakon den Godes vei 27, 0373 OSLO
Søker: Arkitektgruppen 2000 AS Adresse: Drammensveien 126a, 0277 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppdeling av bruksenheter

ENDRET TILLATELSE - VIBES GATE 11

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningsloven

Til tidligere gitt tillatelse av 26.06.06 foreligger det søknad om skifte av ansvarlige foretak av 13.09.06.

I medhold av plan- og bygningslovens, PBL § 93 b, nr. 2 godkjennes søknad om endringer.

I avsnittet *godkjenninger* i dette vedtaket fremgår det hvilke foretak som fra dette vedtakets dato er innvilget ansvarsrett og for hvilke fagområde, og hvilke tidligere godkjente foretak som ikke lenger har ansvarsrett for de samme fagområdene.

I avsittet *grensesnitt* i dette vedtaket beskrives ansvarsforholdet mellom nye og tidligere godkjente foretak.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Godkjenninger:

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

Orgnr og Navn	Beskrivelse
976942361 Michael Blumlein	PRO/KPR brannteknikk, tiltaksklasse 2.
943925941 Arkitektgruppen 2000 AS	SØK, tiltaksklasse 2. PRO/KPR bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2.
981174682 Rørpartner Varme & Sanitær AS	PRO/KPR, UTF/KUT sanitær- rørinstallasjoner, tiltaksklasse 1/2.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralford: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

974684322 Klimaentreprenør Ing. Magnussen AS	PRO/KPR/UTF/KUT - Ventilasjon kl. 2.
977026024 FE Bygg og Eiendom AS	UTF/KUT bærende konstruksjoner, lyd og brann, tiltaksklasse 2.

Følgende foretak utgår som ansvarshavende i tiltaket for følgende funksjoner og fagområder:

Orgnr og Navn	Beskrivelse
987463023 Oslo og Drammen Rørleggerbedrift AS	PRO/KPR, UTF/KUT sanitær- rørinstallasjoner, tiltaksklasse 2.
980729648 Didrik Marksten	UTF/KUT bærende konstruksjoner, lyd og brann, tiltaksklasse 2.

Grensesnitt:

Begge de nye foretak ble engasjert før igangsetting av tiltak.

I tillegg til endring av foretak er det engasjert et eget foretak for å ivareta forhold vedrørende ventilasjon.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Tillatelse er gitt til nye foretak etter oppfordring av ansvarlig søker.

Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

Bolig tett by, Elektronisk



Per-Arne Horne
avdelingsenhetsleder



Dag Haraldsen
saksbehandler

Vedlegg:

Orientering om klageadgang.

Kopi til:

Vibes gate 11 AS, Haakon den Godes vei 27, 0373 OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Moseng Poulsen arkitektur
Odins gate 32
0260 OSLO
post@mopo.no

Dato: 15.03.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201012114-17
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anatole Ouédraogo

Arkivkode: 531

Byggeplass:	VIBES GATE 11B	Eiendom:	214/412
Tiltakshaver:	Vibes gate 11 Næring AS	Adresse:	Fougstads gate 2, 0173 OSLO
Søker:	Moseng Poulsen arkitektur	Adresse:	Odins gate 32, 0260 OSLO
Tiltakstype:	Restauranter/kafé/bar	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - VIBES GATE 11 B

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det viser til søknad om ferdigattest av 22.02.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.03.2011 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder

Kopi til:

Vibes gate 11 Næring AS, Fougstads gate 2, 0173 OSLO, rasmus.os@gmail.com



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo, 17.06.2016

Saksnr:	-
Eiendom, gnr/bnr:	Vibes gate 11, Gnr./ Bnr. 214/412, 0356 Oslo
Tiltakshaver:	Fredensborg AS, Møllerveien 4, 0182 Oslo
Ansvarlig søker:	Fredensborg Norge AS, Møllerveien 4, 0182 Oslo

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK

VIBES GATE 11 – BRUKSENDRING AV AREAL I ETASJE

Det vises til Reguleringsplan S-2255 og Kommuneplan for Oslo søkes herved om tillatelse til tiltak i Vibes gate 11, 0356 Oslo.

BESKRIVELSE AV TILTAKET

På ovennevnte eiendom søkes det om å gjennomføre bruksendring av næringsareal i 1.etasje.

Eiendommen er boligblokk med 28 leiligheter i samlet boligseksjon og 3 næringsseksjoner. En av næringsseksjonene er ikke i bruk i dag. I sin utforming er denne seksjonen mer lik en leilighet enn næringslokale og litt vanskelig å leie ut som næringslokalet. Blant annet er inngang fra bakgården (innkjøring) / hovedtrapp og den mangler utstillingsvindu mot gaten (se vedlagt foto). Dette arealet ønskes bruksendret til en 3-romsleilighet.

Den nye boenheten blir på ca. 52 m2 BRA på 1.etasje.



Bodfordeling

Dagens næringslokale disponerer bod i kjeller.

Planløsning

Vennligst konferer vedlagte tegninger som viser arealet som søknaden gjelder.

Tilgjengelighet

Den nye leiligheten vil benytte seg av eksisterende inngangssituasjon til bygget, dvs. via hovedinngang og hoved trapp. Per i dag er leiligheten / næringslokalet ikke tilgjengelig da det ikke finnes heis i bygget. Evt. bygging av ny heis vil medføre uforholdsmessige kostnader sett opp mot etablering av 1 ny leilighet. De søkes derfor om fritak fra gjeldene forskrift om tilgjengelig boligenhet.

Energi

Som for alle tilsvarende tiltak/bruksendringer i bygningsmasse med lik byggemetode er det ikke mulig å oppfylle krav i TEK 10§ 14 uten uforholdsmessige kostnader/konsekvenser. En eventuell utvending etterisolering vil ødelegge dagens fasade og byggets arkitektoniske uttrykk, og en innvendig etterisolering vil kunne føre til at 0-punktet i veggen flytter seg med tilhørende stor risiko for skader på konstruksjonen. Det søkes derfor om fravik fra TEK 10§14 vedr energieffektivitet og tetthet. Det presiseres at det vil bli installert balansert ventilasjon som vil gjøre arealet mer energieffektivt enn det er i dag.

Brannsikkerhet

Tiltaket endrer ikke forutsetningene for fastsetting av krav til sikkerhet ved brann (brannklasse, risikoklasse og brannenergi). Bruksendring fra næring til bolig av deler av plan 1 vil etter dette ikke utløse endrede krav til sikkerhet ved brann. Ny boenhet blir egen branncelle slik som den er i dag. Tiltaket foreslås etter dette plassert i tiltaksklasse 1. Rømning skjer via hovedinngang til felles trappeoppgang og via vinduer til gate/bakgård.

Uteoppholdsareal og parkering

Uteoppholdsarealene berøres ikke av tiltaket og beholdes i dagens utforming.

Parkering – denne adressen er med i ordningen for beboerparkering.

Nabovarsling

Tiltaket medfører ingen fasadeendringer og vi mener det ikke berører interessene til naboer og gjenboere. Bruksendringen er kun av marginal betydning for siden eiendommen i dag allerede består av 28 utleieleiligheter og 3 næringslokaler. Ny situasjon vil være 29 boenheter/leiligheter og 2 næringslokaler. Vi anser derfor at nabovarsel kan unnlates med henvisning til PBL § 21-3, andre ledd.

Avfallsplan og miljøsanering

Tiltaket overskrider ikke 100 m2 BRA og det generer ikke mer enn 10 tonn bygge- og rivningsavfall. Det skal derfor ikke utarbeides avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse i henhold til TEK 10,§9-6.

Uavhengig kontroll

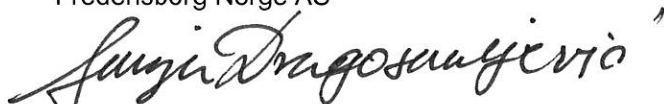
»Kontroll av våtrom i boliger er knyttet til søknadsplikten etter pbl. § 20-1 bokstav a og b, og gjelder både nybygging og søknadspliktig ombygging. Ombygging og rehabilitering av våtrom er søknadspliktig der dette arbeidet medfører at brannskiller og bruksenheter brytes.»

I dette tilfelle etableres det nytt bad og eksisterende badet skal pusses opp. Brannskiller og bruksenheter brytes. Videre i prosessen kan det derfor være aktuelt med uavhengig kontroll for dette tiltaket.

Vennligst ta kontakt med undertegnende på telefon 23 29 20 88 eller på e-post sanja@fredensborg.no hvis det skulle være behov for spørsmål i forbindelse med denne saken.

Med vennlig hilsen

Fredensborg Norge AS

A handwritten signature in black ink, reading 'Sanja Dragosavljevic'.

Sanja Dragosavljevic

Sivilarkitekt MNAL

Vedlegg:

1. Tegning – Før- og etter tiltaket
2. Situasjonskart

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 08.01.2025
202458930 - 9
Oppgis alltid ved henvendelse
Selma Dizdarevic

Adresse: VIBES GATE 11 A OG B Eiendom: 214/412/0/0
Tiltakshaver: VIBESGATE 11 BORETTSLAG Søker: BALKONGTEAM AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Vibes gate 11 A Og B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av fem balkonger, mottatt 20.12.2024.

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 202458930			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-1	29.07.2024	1/9
Plan 2 etasje	B2418-01	03.07.2024	1/14
Plan 3 etasje	B2418-02	03.07.2024	1/15
Plan 4 etasje	B2418-03	03.07.2024	1/16
Snitt A-A	B2415-06	23.06.2024	1/17



Fasade 1	B2418-04	03.07.2024	1/18
Fasade 2	B2418-05	03.07.2024	1/19

Andre forhold

Tillatelsen er påklaget, men klagen er ikke endelig avgjort. Dersom behandling av klagen fører til at kommunens tillatelse blir opphevet eller omgjort, må vi vurdere tiltaket på nytt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Selma Dizdarevic - saksbehandler

Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:

VIBESGATE 11 BORETTSLAG, Vibes gate 11, 0356 OSLO



SKRAVUR = ROM SOM IKKE
PÅVIRKES AV BALKONGENE OG
SOM IKKE ER DEL AV SØKNADEN

Rev.	Beskrivelse		Dato	Sign
Prosjekt		VIBES GATE 11		
Tegning		NY SITUASJON PLAN ETG 2		
Originaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon
03.07.2024	ALF	B-team FG	1:100	
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign		
B2418-01				
Prosjektnivå		Godkjent for ansvarsett		
Byggesøknadstegninger				

Reguleringskart 13.03.2026

