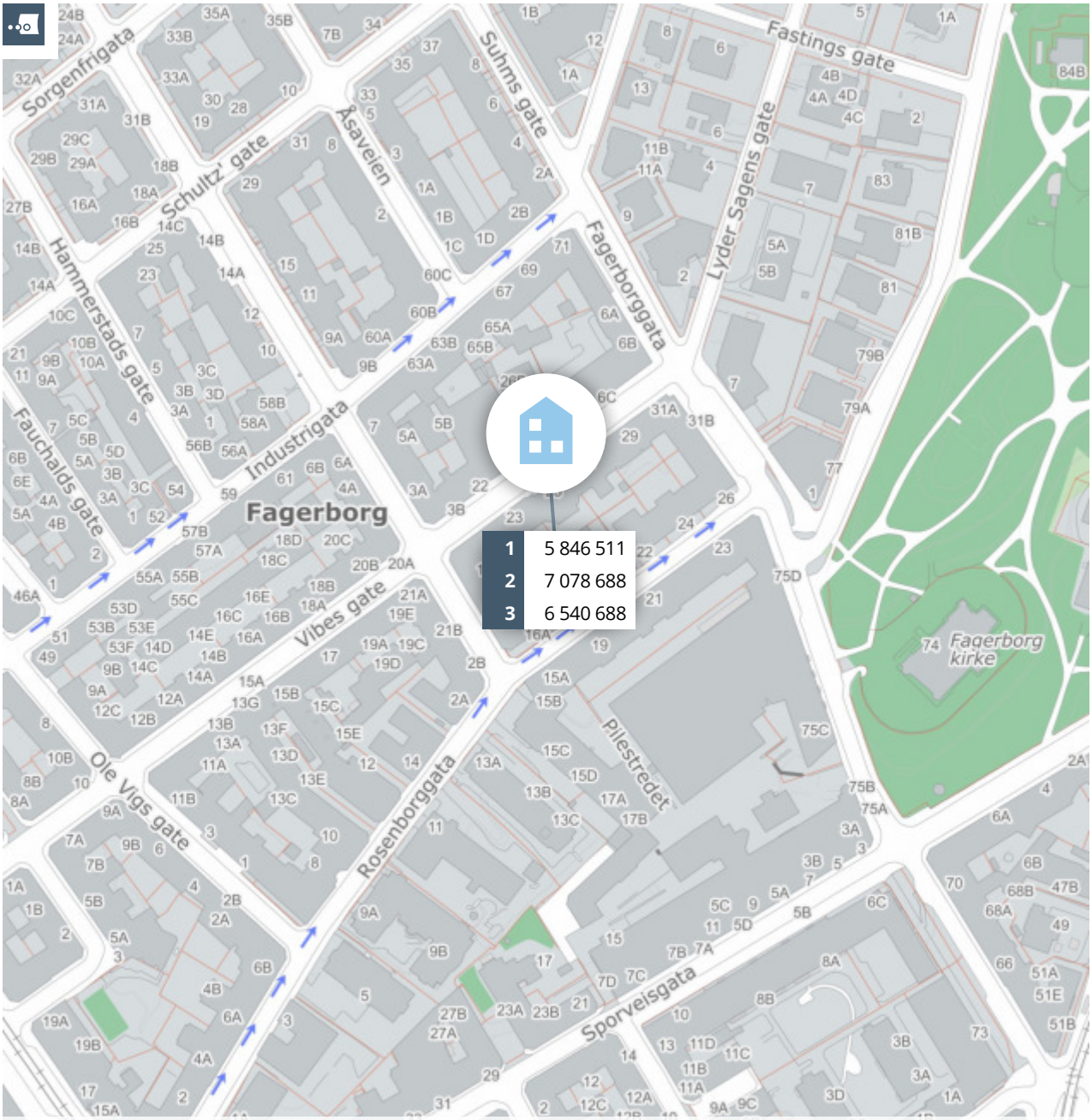
VIBES GATE 26 A

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

VIBES GATE 26 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 19.11.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Dag-Frode Aasheim.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vibes gate 26 A, 0356 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1935

GNR 214 BNR 427 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS HOMANSBYEN RODE 4

Verdivurdert til

6 000 000

156 023	6 156 023	93 273
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	66 m²
BRA	68 m²
Byggeår	1935

Fellesutgifter	6 071
Formue	15 993
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vibes gate 26 A 57 m² 1935 1. etg 2 sov	07.05.2024	5 700 000	**5 700 000**	146 511	5 846 511	**102 570**
2 Vibes gate 26 A 63 m² 1935 2. etg 2 sov	10.01.2024	6 300 000	**6 920 000**	158 688	7 078 688	**112 360**
3 Vibes gate 26 A 63 m² 1935 5. etg 2 sov	07.06.2023	5 900 000	**6 382 000**	158 688	6 540 688	**103 820**

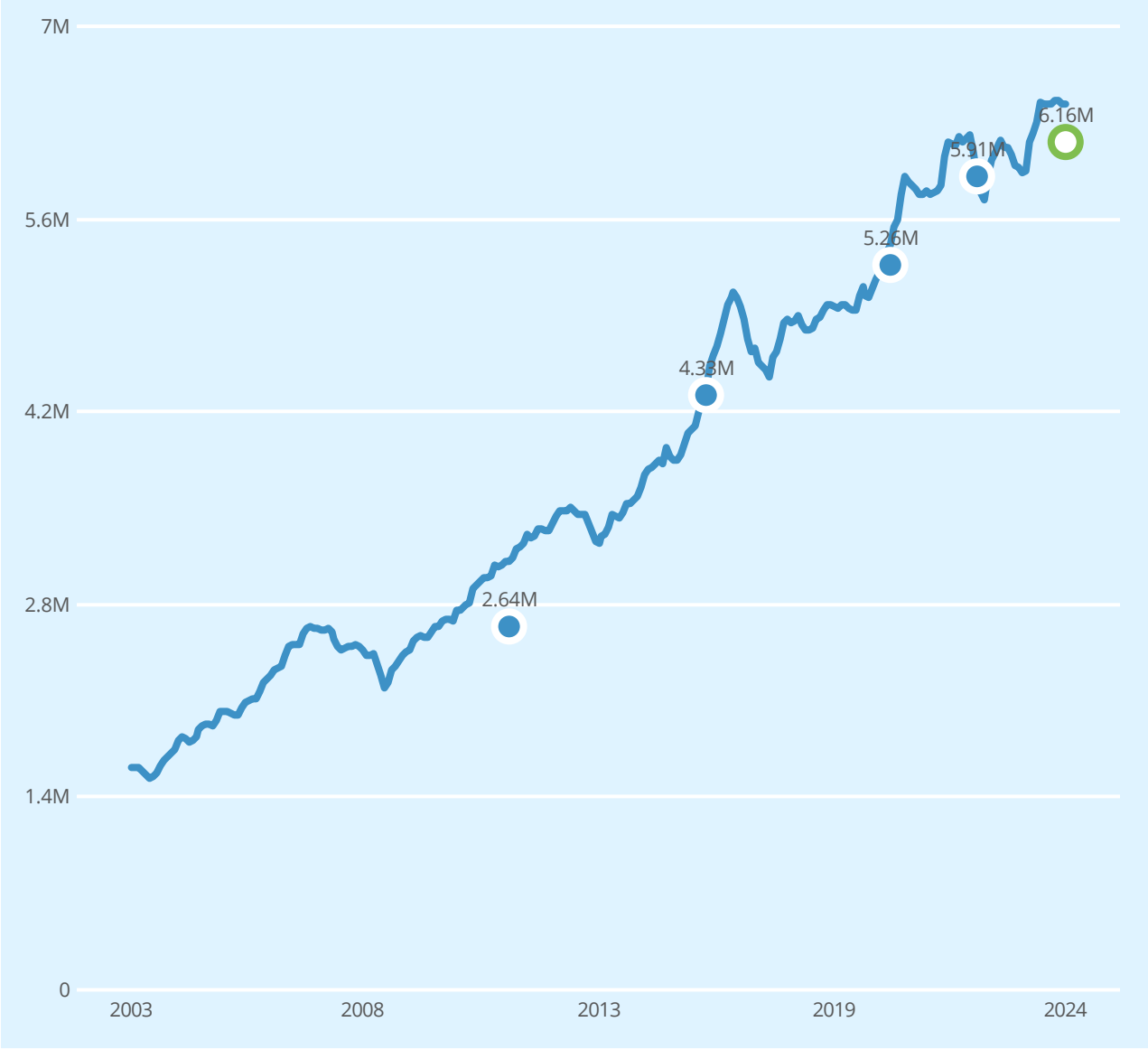
Lys og attraktiv 2(3)-roms gjennomgående selveierleilighet med solrik balkong beliggende sentralt i populært boligområde på Majorstuen/Fagerborg. Her bor du i en rolig gate med nærhet til alle bymessige fasiliteter. Bogstadveien og Stensparken ligger like i nærheten.

Inneholder: Entré med romslig garderobeløsning, stor stue med peis, kjøkken med spiseplass, bad/wc med opplegg til vaskemaskin og soverom m/ utgang til balkong på fire kvm. Kjellerbod og loftsbod.

- Lys og romslig stue med peis
- Balkong fra 2018 med ettermiddagssol
- Nytt gulv på soverom og kjøkken 2020
- Stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer
- To eksterne boder
- Soverom mot indre bakgård
- Varmtvann og fyring inkl. i fellesutgiftene
- Fiber er installert
- Gangavstand til Bogstadveien og Stensparken

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

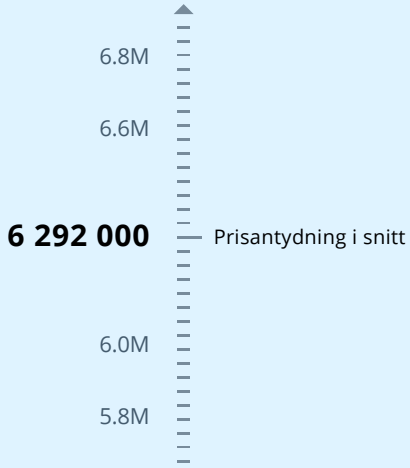
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.10.2022	25.10.2022	08.12.2022	5 900 000	5 750 000	158 688	5 908 688	2
19.10.2020	27.10.2020	18.12.2020	5 100 000	5 100 000	161 064	5 261 064	
22.05.2016	13.06.2016	19.07.2016	4 295 000	4 325 000	2 378	4 327 378	
11.11.2011	22.11.2011	20.12.2011	2 350 000	2 630 000	5 428	2 635 428	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Noe dårligere boligmarked nå i november.

Leiligheter til salgs i HOMANSBYEN RODE 4 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

182
dager

Leiligheter solgt i HOMANSBYEN RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

19
leiligheter solgt

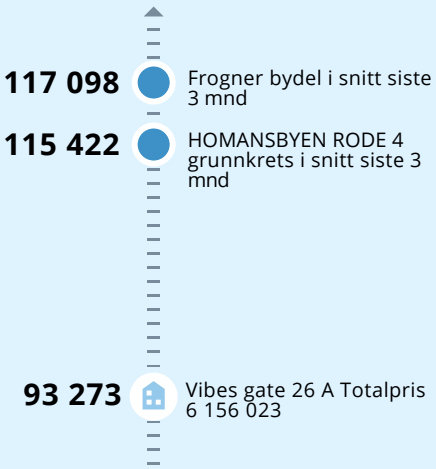


Solgt i snitt i løpet av

38
dager

for 1.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Vibes gate 26 A, 0356 OSLO
Selveierleilighet (i blokk):
301-214/427/0/8

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel.

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

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

TG 2

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

TG 3

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

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:

Boligtilstand AS er en uavhengig takst- og konsulentbedrift som leverer rådgivningstjenester og takseringstjenester innenfor bygg- og eiendomsbransjen. Våre bygningssakkyndige har lang erfaring innenfor bygg- og eiendomsbransjen, i tillegg til byggeteknisk utdannelse og høy kompetanse. Vårt hovedfokus er å levere nøyaktige rapporter av god kvalitet, med grundige undersøkelser i bunn som bidrar til et tryggere grunnlag ved bolighandel.

post@boligtilstand-as.no | Org nr. 831 187 042



Theodor Østlie

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | post@boligtilstand-as.no | Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo

Befaringsdato	8. nov. 2024
Til stede	Selger/eier Befaring med utlånt nøkkel. Takstingeniør Theodor Østlie
Tilgjengelighet	Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Fremvist, datert 21.11.2024

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Ytterdører	Alder og slitasje. Avvik i lukkemekanismen.
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje. Avvik i lukkemekanismen.
TG 2	Innvendige dører	Alder og slitasje.
TG 2	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 2	Gulv (entré)	Høy slitasje. Bom.
TG 2	Himling (stue)	Felt med høy slitasje.
TG 3	Ledningsnett for sanitær	Avvik på stoppekraner.
TG 2	Ildsteder	Manglende ildfast plate.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Kjøkkeninnredning	Generell slitasje. Karklering i kum.
TG 2	Terrasse/balkong	Lav rekkverkshøyde.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder og slitasje. Feilfallforhold. Membran kan ikke konstateres. Bom i flis.
TG 2	Fast inventar - bad	Svellinger.

EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

I dette avsnittet beskrives eiendommens bygningsmasse, eierinformasjon, samt detaljer om tilknyttede arealer og oppvarmingskilder. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Eiendommens identifikasjon er detaljert på rapportens forside, og eiendomsinformasjonen er hentet fra Ambita Infoland, Norges Eiendommer.

Eiendomsinformasjon

Byggeår	1935 Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Yttervegger i betong med pusset og malte overflater. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Innvendige bygningsdeler Felles varmtvann. Etasjeskiller i betong. Trapper i betong. Dørcalling. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Peis. Varmekabler i bad.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft. (Loftsbod er ikke oppmålt da undertegnede ikke hadde tilgang under befaring).
Tomteareal	501,9 m² (felles)
Hjemmelshaver	Karina Nagell-Erichsen

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Kommentar

Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

VURDERINGER

Felles bygningsdeler som faller inn under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde, blir normalt ikke tilstandsvurdert. Unntak gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en spesifikk bygningsdel og dette er opplyst til takstingeniøren, eller dersom en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei. Det er registrert at entrédøren er brannklassifisert.
Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Det må derfor forventes avvik til dagens krav.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 2

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2018.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Ja. Dørbladet til balkongdøren tar i karmen og har behov for justering.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje på entrédør.
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte avvik i forbindelse med åpne/lukkemekanismen på balkongdøren.
Justering må påregnes.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer

TG 2

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1985 og 1988.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Ja. Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer

TG 1

Vinduer i soverom med tolags isolerglass, produsert i 2018.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører

TG 2

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg innerdører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.
Dør mot bad har svellinger nederst på dørblad, for øvrig er det registrert sår i karmer og dørblad.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Horisontalmåling

Etasjeskiller — TG 2

Etasjeskiller i betong.

Er det påvist betydelige horisontale skjevheter ved bruk av linjelaser?
Ja.
Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 15 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 23 mm.

Vurdering
TG 2: Ifølge NS 3600:2018 skal lokale avvik over 10 mm og/eller totale avvik over 15 mm vurderes som tilstandsgrad 2. I dette tilfellet har etasjeskilleren skjevheter som overskrider disse grensene. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

Dersom det skal legges nye overflater må kostnader i forbindelse med avretting påregnes for å oppnå et optimalt resultat.

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

Innvendige overflater

Gulv — TG 2

Fliser i entré.

Vurdering
Det er registrert et større hakk i en flis og sprekkdannelser i fuger.
Det er foredratt banketest på enkelte fliser og det er påvist bom. Bom i flis er en indikasjon på at fliser ikke har tilstrekkelig heft mot underlaget og kan i ytterste konsekvens knekke ved belastning.

Tilstandsgrad 2 er tildelt som følge av ovennevnte punkter.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Gulv — TG 1

Enstavs parkett.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder og bruksmerker må påregnes.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling TG 2

Pusset og malte overflater.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,62 meter.

Vurdering
I stue ved lampe er det registrert enkelte sår i overflaten og det er av den grunn tildelt tilstandsgrad 2 for himlingen i stue.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling TG 1

Pusset og malte overflater.
Sparklet og malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Overflater pipe TG 1

Pusset og malt teglsteinspipe.

Er det funnet sprekkdannelser eller andre synlige skader på pipen?
Nei.

Vurdering
Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Innvendige vann- og avløpsrør

TG 3

Ledningsnett for vanntilførsel i kobber.
Krombelagt kobber i bad.
Avløpsrør i plast/støpejern, skjult i konstruksjonen.
Stoppekraner er lokalisert i bad.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Stoppekran i badet er funksjonstestet og det er funnet avvik. Stoppekraner stanser ikke vannet til boligen , og forholdet kan medføre økt risiko for vannskader ved en eventuell lekkasje.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Vurdering
Tilstandsgrad 3 er gitt grunnet ovennevnte avvik. Forholdet må utredes og utbedres av fagperson.

For øvrig er ledningsnett av eldre dato. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Estimert kostnad for utbedringer er satt til 10 000 - 50 000 kr, merk at faktiske kostnader kan avvike. Estimatet gjelder for utbedringer av ovennevnt forhold i forbindelse med stoppekraner og ikke utskiftninger av anlegget i sin helhet.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Vannbåren varme

TG 1

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra felles anlegg.

Vurdering
Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ildsteder

TG 2

Plassbygget peis med med åpent ildsted i stuen.

Er det funnet tegn til vesentlige skader på ildstedet?
Nei.

Er det ildfast plate foran ildstedet?
Nei. Mangler ildfast plate foran peisen. Dette utgjør en sikkerhetsmessig risiko ved bruk av ildstedet. En plate må derfor monteres, minimum 30 cm ut fra ildstedet.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av fraværet av en ildfast plate foran peisen, og det anbefales at en slik plate installeres av hensyn til brannsikkerheten.

Ventilasjon TG 2

Oppdriftsventilasjon med ventil i bad.
Kullfilterventilator i kjøkken.
Spalteventiler i vinduer i stue og soverom.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei, ved test med papir på badet er det registrert at det blåses luft inn via ventil.
Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som vil påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med denne typen ventilasjonssystem.
Kjøkkenet er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Det er ikke observert noen form for avtrekk fra kjøkkenet med unntak av kullfilterventilator (kullfilterventilator er ikke tilstrekkelig forsert avtrekk), forholdet kan medføre begrenset luftsirkulasjon i bolig og økt luftfuktighet.
Det er registrert undertrykk i boligen, høy luftsirkulasjon som medfører økt energiforbruk og dører/vinduer kan være tunge å åpne.
Det er manglende lufttilførsel mot badet, noe som kan resultere i utilstrekkelig ventilasjon av rommet. Det anbefales å installere en luftespalte for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og begrense fuktpåkjenninger.

Er det utført rens, eller fornying?
Ikke kjent.

Vurdering
Tilstandsgrad 3 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Forholdet må utredes og utbedres av fagperson.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning TG 2

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Heltre benkeplate. Kum i porselen.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er tildelt som følge av generell slitasje med bruksmerker på overflater og krakkelering i kum.
For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må enkelte komponenter/kjøkkeninnredning påregnes oppgradert.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong — TG 2

Nordvestvendt balkong i stålkonstruksjon, med adkomst fra soverom, ca. 4 m².
Terrassebord på bjelkelag.
Rekkverk i metall med glass i felt.
Rekkverkshøyden er målt til 1,10 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Ja, det er registrert åpninger større enn maks tillatte åpninger på 0,1 meter, åpning er målt til 17 cm. Det bør gjøres tiltak for å utbedre forholdet av hensyn til sikkerhet. Merk at utbedringer ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og kan innebære fasadeendringer som er søknadspliktig.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei. Balkongen er i hovedsak kontrollert fra oversiden.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av ovennevnte punkt i forbindelse med avvik i åpninger på rekkverk.

Bad

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er av noe eldre dato, eksakt tidspunkt for oppussing er ikke kjent.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei. Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Våtrom bygget i denne typen konstruksjon har en forventet levetid på 10–20 år, avhengig av bruken, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet nærmer seg eller har overskredet denne levetiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig i nær fremtid. Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 2

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Ukjent.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Det er registrert klemring, men mansjetten for membran er ikke registrert. ??

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.
Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist, det er målt ca. 20 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist, i henhold til gjeldende krav skal det være minimum 25 mm fra topp slukrist til topp membran ved terskel.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.
TG 2 er gitt på grunn av utilstrekkelig fall mot sluket som nevnt over.
TG 2: Membran kan ikke konstateres.
TG 2 er gitt på grunn av bom (hulrom under flis) som nevnt over.

Badet er i daglig bruk og fungerer med avvikene, med konstruksjoner bør overvåkes jevnlig for endringer.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær — TG 1

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Klosett.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar — TG 2

Benkeskap med glatte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Ja, det er registrert svellinger på benkeskapet.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av svellinger.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett.
Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Ikke stilt da eier ikke var til stede under befaring.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Ikke stilt da eier ikke var til stede under befaring.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Ikke stilt da eier ikke var til stede under befaring.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ikke stilt da eier ikke var til stede under befaring .

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ikke stilt da eier ikke var til stede under befaring.

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæringog alder på deler av anlegget, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Kostnader i forbindelse med oppgraderingsarbeid bør påregnes.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

Eksempeltegning



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		2		
2. etasje	66			4
Loft				
Sum	66	2		
Totalt bruksareal	68			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Loftsboden er ikke oppmålt da undertegnede ikke hadde tilgang under befaring.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye for å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå i dette tilfellet. Hvis arealnøyaktighet er av stor betydning, anbefales bruk av laserskanning før kjøp.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod.	
2. etasje	Bad, entré, stue, kjøkken og soverom.		
Loft		Ekstern bod.	

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
2. etasje	66		Bad, entré, stue, kjøkken og soverom.	

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186240260

Selger 1 navn
Karina Nagell-Erichsen

Gateadresse
Vibes gate 26A

Poststed	Postnr
Oslo	0356

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Vet ikke

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186240260

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186240260

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport datert 08.11.24

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186240260

Tilleggskommentar

Det hender at det er overføring av røyklukt til entreen. Vi har ikke fått dette undersøkt, men det kan skyldes at det kommer fra annen leilighet via trapperommet. Det kan evt skyldes utett inngangsdør. Inngangsdøren bør i så fall få montert tetningslister, evt får man skifte døren (det siste er sameieansvar)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186240260

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karina Nagell Erichsen	8712b6e05f00c441ef43bf6f1379b78958e02f69	21.11.2024 11:30:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 186240260

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

Boligopplysninger:

Vibes Gate 26 A Sameie		V³r ref.:	630/8	Fødselsdato eier:	28.03.1964
VIBES GATE 26 A		Type:	Boligsameie		
0356 OSLO		Eiere:	Karina Nagell-Erichsen		
Organisasjonsnr:	975 680 215	Seksjonsnr:	8		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 6 071

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 509
	Avdrag fellesl³n	317
	Renter fellesl³n	937
Tilleggsytelser:	Kabel-TV/internett	308

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2025 Tot. utg. i kr.: 6 296

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 734
	Avdrag fellesl³n	317
	Renter fellesl³n	937
Tilleggsytelser:	Kabel-TV/internett	308

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n): 156 023 Gjeld siste ³rsoppg.: 158 688

Klient ajourf. l³n: 3 196 257 Klient gj. s. ³rsoppg.: 3 250 841

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 98207705799, OBOS-banken AS

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 10.11.2024: 7.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 78

Saldo per 10.11.2024: 3 196 257

Andel av saldo: 156 024

Første termin: 30.06.2023Første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 31.03.2044)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Bjørn Vestg³rd

Adresse: Stensgata 16

Postnr/-sted: 0358 OSLO

Telefon: Mob.: 91612725

E-post: sameietvibesgate26a@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 10.11.2024

Utest³ende saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³kontaktes for ³f³oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	158 688	Andre inntekter:	616
Annen formue:	15 993	Utgifter:	10 073		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

Boligopplysninger:

Vibes Gate 26 A Sameie	V³r ref.:	630/8	Fødselsdato eier: 28.03.1964
VIBES GATE 26 A	Type:	Boligsameie	
0356 OSLO	Eiere:	Karina Nagell-Erichsen	
Organisasjonsnr: 975 680 215			

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	8	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

G³rds/bruksnr:	214/427 - seksjon:8		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	501.9

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	89222051

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0204

Etasje:		Oppvarmingstype:	Oljefyring
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

P³ ordinært sameiermøte 29.3.2017 ble det vedtatt at de som bor i 2. etg. kan iverksette bygging av balkong. Finansiering gjøres av den enkelte seksjonseier. Det er tenkt at det ogs³ skal være mulig for de i 1. etg. ³ få balkong. P³ ekstraordinært sameiermøte 24.4.2017 ble det vedtatt at ogs³ 1. etg kan få balkong, på samme vilk³r som 2. etg.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2024

Vibes Gate 26 A Sameie

Mandag 22.04.2024 kl. 10:00
Digitalt usbl.no

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Vibes Gate 26 A Sameie

Tid og sted: Mandag 22.04.2024 kl. 10:00 - Digitalt usbl.no

Høringsperiode: 22.04.2024 kl. 10.00 - 24.04.2024 kl. 10.00
Avstemmingsperiode: 25.04.2024 kl. 10.00 - 26.04.2024 kl. 10.00

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Forslag til Port i innkjøring til bakgård
- 5.2 Utskifting av vinduer ut mot Vibes gate

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

(fjernes ved fysisk årsmøte)

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før mandag 22.04.2024 kl. 10:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Godtgjørelse for styrets ordinære medlemmer foreslås satt til kr 30.000,-, som er iht. budsjett.
Godtgjørelsen fordeles mellom de ordinære styremedlemmene. Styrets leder har blitt honorert etter egen avtale som ble vedtatt i 2022. Avtalen følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Styrets godtgjørelse til de ordinære styremedlemmene settes til kr 30.000,-.

5. Andre saker

5.1 Forslag til Port i innkjøring til bakgård

Forslagsstiller : Donal Cassidy

Det forekommer stadig både forsøpling og besøk av uvedkommende i sameiets bakgård. For å øke trivsel og sikkerhet forslås det at innkjøringen nede ved bakgården sikres med port.
Det har blitt innhentet prisoverslag som stipulerer kostnaden til å ligge på 50-60.000, - kr. for en 2- fløys automatport – se vedlagt skisse.

Forslaget gjelder altså for er en port nede ved i bunnen av rampen. En Port oppe ved toppen av innkjøringen har også vært vurdert, men ville være mer komplisert realisere, både av hensyn til side plass der og evt. endring av rømning fra huset.

Sameiet Vibesgate 26b (trehuset i bakgården) er villig til å bære en del av installasjonskostnaden basert på sine 4 seksjoner ift. vår 23. (dvs. de betaler en 4/27 del av kostnaden).

Alle husstander vil få utdelt brikke for å åpne porten.

Forslag til vedtak: Innkjøringen nede ved bakgården sikres med port iht. vedlagt skisse og antatt kostnadsramme.

Styrets innstilling: Styret er positive til forslaget.

5.2 Utskifting av vinduer ut mot Vibes gate

Forslagsstiller : Bendik Aarbu

Vinduene ut mot gaten bør byttes. De trekker og er dårlig isolert mot både kulde og støy.

Bytte av vinduer vil redusere oppvarmingskostnader og bedre livskvaliteten til sameiets beboere.

Vinduene er fra 1988, og er da 26 år gamle. Vanlig levetid på vinduer er 20 til 30 år.

Slik det er nå må jeg sove med øreproppper fordi lydisoleringen er så dårlig. Dette gjelder spesielt mandag, tirsdag og fredag morgen hvor søppelbilen kommer i 6-draget og jeg våkner konsekvent av denne dersom jeg sover uten øreproppper.

De trekker så mye at jeg også må ha gardinene for når det er kaldt ut, for å holde på varmen i leiligheten.

Enova har lansert en støtteordning for borettslag hvor man kan søke om å få dekt inntil 30% av kostnadene ved energiforbedring.

Forslag til vedtak: Styret setter i gang en anbudsprosess for å få tilbud på utskifting av vinduer ut mot gaten. Resultatet av anbudsprosessen med foreslått leverandør, samt total kostnadsramme som må finansieres ved innhenting av kapital fra seksjons eierne, fremlegges i et ekstraordinært årsmøte.

Styrets innstilling: Styret er positive til forslaget.

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av leder

Styrets innstilling er videre samarbeid med ekstern styreleder Bjørn Vestgård. Han har sittet som ekstern styreleder siden mai 2020.

Bjørn Vestgård velges som ekstern styreleder for Sameiet Vibes gate 26 for en periode på 2 år fra årsmøtet 2024 fram til årsmøte avholdes i 2026. Engasjementet tar utgangspunkt i årsmøtets vedtak om valg av ekstern styreleder.

Boligselskapet betaler for oppdragets utførelse et personlig styrehonorar til styreleder, stort kr. 70.000,- per år. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12 av totalbeløpet.

Forslag til vedtak: Bjørn Vestgård velges som ekstern styreleder for Sameiet Vibes gate 26 for en periode på 2 år fra årsmøtet 2024 fram til årsmøte avholdes i 2026.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Donal Cassidy stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Donal Cassidy velges for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Anne Elisabeth Olsen stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Anne Elisabeth Olsen velges for 2 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foreg³ende ³rsregnskap	140 725	157 077
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	149 954	-23 295
Tilbakefŋring av avskrivning	6 943	6 943
B. Endring arbeidskapital	156 897	-16 352
C. Arbeidskapital	297 623	140 725
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omlŋpsmidler	409 895	264 479
Kortsiktiggjeld	-112 273	-123 753
C Arbeidskapital	297 623	140 725

Sameiets arbeidskapital er de ŋkonomiske midlene som de har til r³dighet pr. 31.12
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Vibes Gate 26 A Sameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 424 132	1 129 208	1 359 000	1 565 071
Sum leieinntekt		1 424 132	1 129 208	1 359 000	1 565 071
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	151 000	0	0
Sum annen inntekt		0	151 000	0	0
Sum inntekt		1 424 132	1 280 208	1 359 000	1 565 071
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	12 321	11 750	11 000	13 000
Styrehonorar	3	87 383	83 333	85 000	91 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	6 943	6 943	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		359 984	370 205	300 000	330 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	65 659	52 854	60 000	72 000
Kommunale avgifter/renovasjon		211 558	181 430	215 000	245 500
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.		0	0	1	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	20 530	1 057	4 000	0
Reparasjon og vedlikehold	7	25 134	231 647	205 000	200 000
Revisjonshonorar		5 151	4 820	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		65 319	63 479	65 000	69 000
Andre honorar		12 202	14 238	1 000	1 000
TV/bredb³ nd		88 104	84 674	84 000	88 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		2 811	0	0	0
Kontingenter og gaver		1 982	1 857	1 000	2 000
Forsikringer		114 048	66 305	109 000	120 000
Andre kostnader		2 756	5 112	3 000	3 000
Sum kostnad		1 081 885	1 179 702	1 148 001	1 239 500
Driftsresultat		342 247	100 506	210 999	325 571
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		13 422	8 506	0	0
Rentekostnad		205 715	132 307	151 000	230 468
Netto finansposter		192 293	123 801	151 000	230 468
Årsresultat		149 954	-23 295	59 999	95 103
Overført sameiekapital		149 954	-23 295	0	0
SUM OVERFØRINGER		149 954	-23 295	0	0

Balanse 2023 Vibes Gate 26 A Sameie

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	49 762	56 706
Sum anleggsmidler		49 762	56 706
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		11 600	19 348
Andre kortsiktige fordringer		61	125
Forskuddsbetalte kostnader		35 755	49 206
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		362 479	195 800
Sum omløpsmidler		409 895	264 479
SUM EIENDELER		459 657	321 184

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 903 457	-3 053 411
Sum opptjent egenkapital		-2 903 457	-3 053 411
Sum egenkapital	8	-2 903 457	-3 053 411
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	3 250 842	3 250 842
Sum langsiktig gjeld		3 250 842	3 250 842
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	69
Leverandørgjeld		49 033	44 805
Skyldig off. myndigheter		3 645	2 931
Påløpne renter		1 273	962
Annen kortsiktig gjeld		58 321	74 985
Sum kortsiktig gjeld		112 273	123 753
Sum gjeld		3 363 115	3 374 595
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		459 657	321 184

Sted:_____ Dato:_____

Bjørn Vestgård	Niklas Odd Erik Hansen	Donal Cassidy
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende. Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 123 296	891 078
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	81 312	81 312
3650 Innkrevde felleskostn. renter	203 285	123 445
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	16 239	33 373
Sum	1 424 132	1 129 208

Avvik p³ konto 3650 beror flere renteendringer i 2023.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	0	150 000
3999 Andre inntekter	0	1 000
Sum	0	151 000

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	12 321	11 750
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	87 383	83 333
Sum	99 704	95 083

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift, antall ³ rsverk 0.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Miljøskap
Anskaffelseskost pr.01.01 :	69 435
¡ rets tilgang :	0
¡ rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	69 435
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	19 673
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	49 762
¡ rets avskrivninger :	6 943
Anskaffelses³ r :	2021
Antatt levetid i ³ r :	10

Borettslaget best³ r av 23 boligseksjoner.
Eiendommer er oppført p³ g³ rdsnummer 214 og bruksnummer 427 i Oslo kommune. Eiertomt p³ 501,9 m2.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA, polisenr. 89222051.

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	14 730	13 697
6360 Annet renhold	4 960	11 250
6361 Fast renhold	16 200	15 062
6362 Skadedyrutryddelse	10 336	9 951
6364 Matteleie	3 330	2 893
6392 Containerleie/tnmming	9 144	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	6 958	0
Sum	65 659	52 854

Note 6 - Verktny, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktny og redskaper	999	0
6540 Inventar	18 613	0
6550 LyspN rer, lysrnr, sikringer o.l.	0	1 057
6551 Nnkler, l³ ser, navnskilt, postkasser o.l.	170	0
6552 Driftsmateriell	748	0
Sum	20 530	1 057

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	0	2 460
6603 Vedlikehold elektro	0	44 513
6608 Vedlikehold varmeanlegg	18 505	0
6610 Andre vaktmestertjenester	6 629	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	119 913
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6642 Snekkerarbeid	0	41 250
6644 Fasade/balkonger	0	13 512
Sum	25 134	231 647

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	-3 053 411	149 954	-2 903 457
Sum opptjent egenkapital	-3 053 411	149 954	-2 903 457
Sum egenkapital	-3 053 411	149 954	-2 903 457

Balansen i ³rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefnrte verdi er lavere enn balansefnrt verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes p³ basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til ³ vNre hnyere enn den balansefnrte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	OBOS-banken AS
L³ nenummer:	98207705799
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³ r:	2019
Rentesats:	7.15 %
Beregnet innfridd:	30.03.2044
Opprinnelig l³ nebelŋp:	5 000 000
L³ nesaldo 01.01:	3 250 842
Avdrag i perioden:	0
L³ nesaldo 31.12:	3 250 842
Saldo 5 ³ r frem i tid:	2 825 063

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 98207705799	17	158 688	2 697 696
	2	147 353	294 706
	3	81 611	244 833
	1	13 602	13 602

Forventet m³ nedlig ŋkning av fellesutgifter ved fŋrste avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. ŋkning
L³ n 98207705799 har fŋrste avdrag 30.03.2024 med kr 17 955	17	158 688	292
	2	147 353	271
	3	81 611	150
	1	13 602	25

Boligselskapets bokfŋrte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for l³ neopptaket.

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vibes Gate 26 A Sameie

Styreleder	Bjørn Vestgård (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Donal Cassidy (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Niklas Odd Erik Hansen (sign.)	18.03.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Vibes Gate 26 A

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Vibes Gate 26 A sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Penneo document key: OVVPT-ITY44-D22H3-6WIUQ-TS6JF-MFWYC

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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 vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

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

- opparbeider vi oss en forståelse av 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 sameiets interne kontroll.

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

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen 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 sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: OVVPT-ITY44-D22H3-6WIUQ-T56JF-MFWYC

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-03-19 09:53:24 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: OWPT-ITY44-D22H3-6WIUQ-T56JF-MFWYC

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Vibes Gate 26 A Sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

Vibes Gate 26 A Sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Vibes Gate 26 A Sameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 975680215
Vibes Gate 26 A Sameie består av 23 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Vibes Gate 26 A Sameie er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 89222051. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

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

Styrets arbeid

Styrets arbeid

Følgende arbeid er utført av styret ila styreperioden 2023-2024.

- Den daglige oppfølgingen av sameiets drift og økonomi, herunder besvarelse av alle henvendelser fra beboerne.
- Styret har avholdt jevnlige styremøter, samt gjennomført dynamisk styrearbeid med beslutninger pr. mail og telefon mellom styremøtene.
- Budsjettarbeid.
- Oppfølging av vaktmester og vask.
- Vi har vært misfornøyd med vaktmester/ vaske avtalen over tid, særlig lite synlig/aktiv vaktmester. Vi har derfor besluttet å si opp den gamle avtalen og inngå en ny avtale med en annen leverandør som er valgt. Mer info om dette kommer etterhvert.
- Prosjektet med oppgradering av bakgården er ikke helt ferdig. Vi har besluttet å legge ny grus ila. våren da den som ligger der er sliten og mindre pen. Det er også for lite grus. Vi skal også av hensyn til adkomst skifte ut sykkelstativene med skråstilte stativer. De som står der nå vil da settes ned i parkerings boden vår, for å få bedre sykkelparkering der.
- Oppfølging av diverse opprydding av hensatt søppel og skrot i både kjeller og på loft.
- Vedtatt å montere individuelle målere på radiatorene for mer rettferdig fordeling av forbruket. Dette prosjektet er som kjent ennå ikke gjennomført. Vil gjøres ila. året. Inspeksjon av fyrkjelen. Rørlegger mener den er i helt OK stand.
- Vedtatt å bestille nye låser til innganger, kjeller og loft. Dette vil redusere behovet for 3 forskjellige nøkler til 1. Alle får 3 nøkler hver når det nye systemet er på plass. Gjennomføres ila. våren. Mer info kommer etterhvert.
- USBL nøkkel/Unloc adkomst via mobiltelefon til hovedinngangsdørene kommer også som et ledd i adkomstforbedringen.
- Pipevifte på pipeløp 5 er skiftet. Den defekte viften skapte problemer med fyring for de som er tilknyttet det pipeløpet.
- Løse gummilister på balkonger har blitt skiftet flere steder av vår leverandør AD Baltic.
- Inngått rammeavtale med Rørlegger Dan Højer.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom **Vibes Gate 26 A Sameie** org.nr. 975 680 215
og Bjørn Vestgård org.nr. 983 222 048 er det inngått følgende avtale:

Vibes Gate 26 A Sameie er heretter omtalt som “boligselskapet”.

§ 1 Oppdragets varighet

Bjørn Vestgård velges som ekstern styreleder for Vibes Gate 26 A Sameie for en periode på to år fra våren 2024 fram til ordinært årsmøte avholdes i 2026. Engasjementet tar utgangspunkt i årsmøtets vedtak om valg av ekstern styreleder.

§ 2 Avtalens primæroppgaver

Bjørn Vestgård skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i boligselskapet for eiernes beste. Bjørn Vestgård påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinært årsmøte/generalforsamling.
- utarbeidelse av boligselskapets budsjett, samt framlegging av forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- sørge for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- utarbeide forslag til årsrapport sammen med styret.
- anvise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.
- skal motta boligselskapets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv og sørge for at besvarelser av henvendelser blir utført, samt sørge for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal fortløpende gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.
- skal ha dialog med boligselskapets forretningsfører
- Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i sameiet.

§ 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

§ 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. Styreleder utfører ikke vaktmesteroppgaver. Slike oppgaver må ivaretas av øvrige styremedlemmer, andelseiere med husansvar eller innleid personell, etter nærmere ansvarsfordeling eller vedtak i styret.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser.
Boligselskapet skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger.
Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§ 5 Honorar

Boligselskapet betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et personlig styrehonorar til styreleder, stort kr. 70.000,- per år. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12 av totalbeløpet. Honoraret for år to av styreperioden (2024/25) reguleres etter konsumprisindeksen, gjeldende fra den måned styreleder er valgt.

Andre tjenester

Ved behov kan Bjørn Vestgård yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved oppfølging av diverse prosjekter og prosjektarbeid, møter utover ordinært årmøte/generalforsamling og ordinære styremøter, dvs. ekstraordinære styremøter, ekstraordinære årsmøter, byggemøter, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreledervervet i sameiet, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar på kr 1.250,- pr.time eks.mva. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet Bjørn Vestgård og beregnes etter medgått tid. Fakturering for andre tjenester avklares med styret i forkant.

§ 6 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Bjørn Vestgård har som styreleder refunderes. Ved bilkjøring godtgjøres dette etter statens satser.

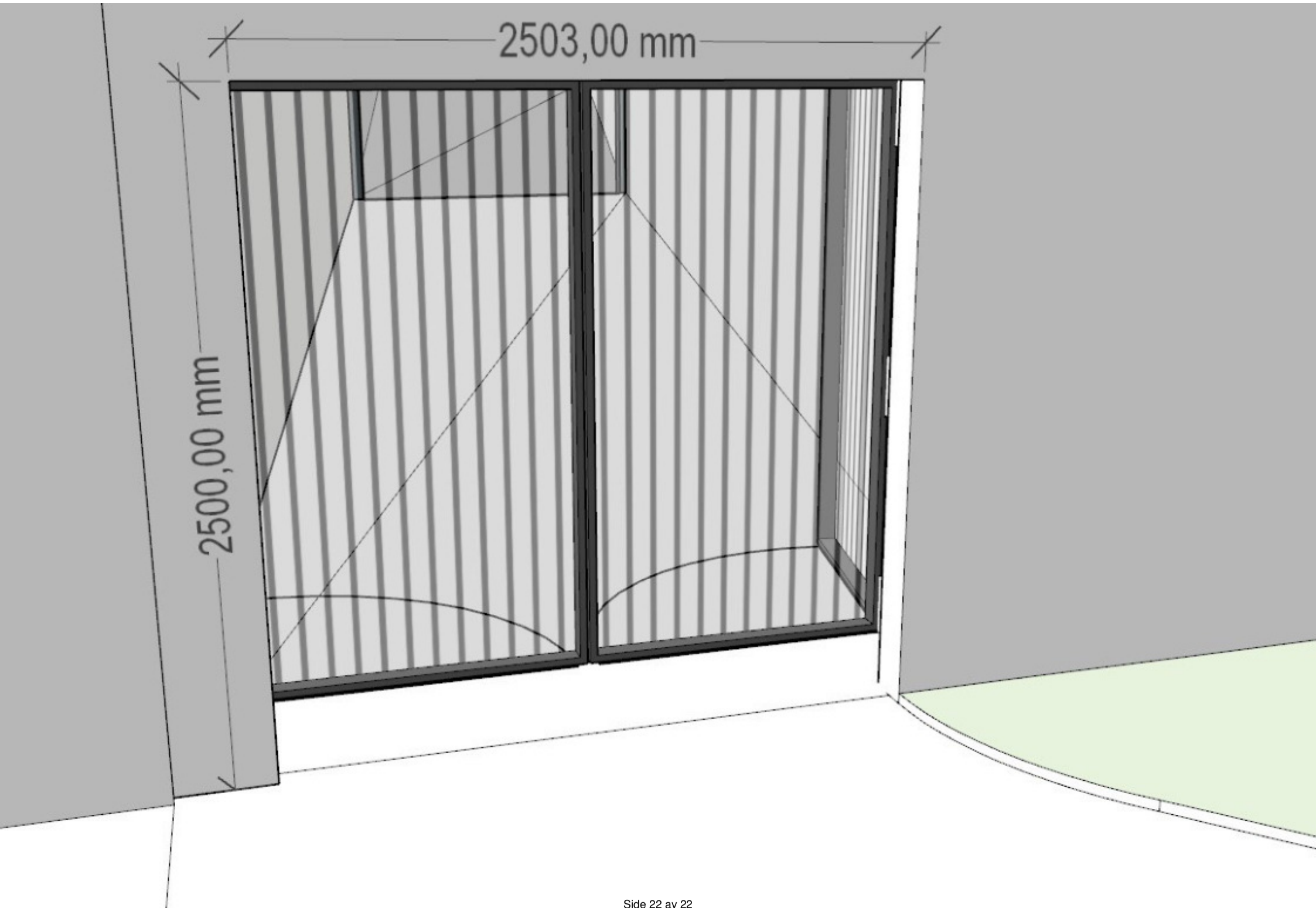
§ 7 Administrasjonsvederlag

Det påløper et årlig administrasjonsvederlag på 10 % av denne avtalens honorar som faktureres av firmaet Bjørn Vestgård.

Oslo, Dato _____

_____ _____

Bjørn Vestgård Vibes Gate 26 A Sameie


2503,00 mm
2500,00 mm

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Vibes Gate 26 A Sameie Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 22.04.2024 kl. 10:00 - Digitalt usbl.no

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Vibes Gate 26 A Sameie mandag 22.04.2024 kl. 10:00 - Digitalt usbl.no.

Usbl representert ved Ane Bergseth var møteleder for det digitale møte.
Antall seksjoner som har avgitt stemme: 6

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Styreleder Bjørn Vestgård

Vedtak:
Valgt ble: Bjørn Vestgård

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Godtgjørelse for styrets ordinære medlemmer foreslås satt til kr 30.000,-, som er iht. budsjett.
Godtgjørelsen fordeles mellom de ordinære styremedlemmene. Styrets leder har blitt honorert etter egen avtale som ble vedtatt i 2022. Avtalen følger vedlagt.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 91 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Forslag til Port i innkjøring til bakgård

Forslagsstiller : Donal Cassidy

Det forekommer stadig både forsøpling og besøk av uvedkommende i sameiets bakgård. For å øke trivsel og sikkerhet forslås det at innkjøringen nede ved bakgården sikres med port.
Det har blitt innhentet prisoverslag som stipulerer kostnaden til å ligge på 50-60.000,- kr. for en 2- fløys automatport – se vedlagt skisse.

Forslaget gjelder altså for er en port nede ved i bunnen av rampen. En Port oppe ved toppen av innkjøringen har også vært vurdert, men ville være mer komplisert realisere, både av hensyn til side plass der og evt. endring av rømning fra huset.

Sameiet Vibesgate 26b (trehuset i bakgården) er villig til å bære en del av installasjonskostnaden basert på sine 4 seksjoner ift. vår 23. (dvs. de betaler en 4/27 del av kostnaden).

Alle husstander vil få utdelt brikke for å åpne porten.

Vedtak:
Vedtatt med 4 stemmer for, 2 mot.

5.2 Utskifting av vinduer ut mot Vibes gate

Forslagsstiller : Bendik Aarbu

Vinduene ut mot gaten bør byttes. De trekker og er dårlig isolert mot både kulde og støy.

Bytte av vinduer vil redusere oppvarmingskostnader og bedre livskvaliteten til sameiets beboere.

Vinduene er fra 1988, og er da 26 år gamle. Vanlig levetid på vinduer er 20 til 30 år.

Slik det er nå må jeg sove med øreppropper fordi lydisoleringen er så dårlig. Dette gjelder spesielt mandag, tirsdag og fredag morgen hvor søppelbilen kommer i 6-draget og jeg våkner konsekvent av denne dersom jeg sover uten øreppropper.

De trekker så mye at jeg også må ha gardinene for når det er kaldt ut, for å holde på varmen i leiligheten.

Enova har lansert en støtteordning for borettslag hvor man kan søke om å få dekt inntil 30% av kostnadene ved energiforbedring.

Vedtak:
Vedtatt med 4 stemmer for, 2 mot.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styrets innstilling er videre samarbeid med ekstern styreleder Bjørn Vestgård. Han har sittet som ekstern styreleder siden mai 2020.

Bjørn Vestgård velges som ekstern styreleder for Sameiet Vibes gate 26 for en periode på 2 år fra årsmøtet 2024 fram til årsmøte avholdes i 2026. Engasjementet tar utgangspunkt i årsmøtets vedtak om valg av ekstern styreleder.

Boligselskapet betaler for oppdragets utførelse et personlig styrehonorar til styreleder, stort kr. 70.000,- per år. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12 av totalbeløpet.

Vedtak:
Valgt ble: Bjørn Vestgård for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Donal Cassidy stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Donal Cassidy for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Anne Elisabeth Olsen stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Anne Elisabeth Olsen for 2 år.

Protokoll for Vibes Gate 26 A Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Ane Bergseth (sign.)	02.05.2024
Protokollvitne	Bjørn Vestgård (sign.)	30.04.2024

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Vibes Gate 26 A Sameie

Tid og sted: 23.05.2023 - 30.05.2023 - Digitalt årsmøte via "Min Side" på usbl.no.
Høringsperiode: 23.05.2023 kl. 10.00 - 25.05.2023 kl. 10.00
Avstemmingsperiode: 26.05.2023 kl. 10.00 - 30.05.2023 kl. 10.00

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2022

3 Årsmelding 2022

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av medlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før tirsdag 23.05.2023 kl. 18:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 30 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

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

5.1 Valg av medlemmer til styret

Niklas Odd Erik Hansen er på valg og stiller til gjenvalg for 2 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Arbeidskapital fra foreg³ ende ³ rsregnskap	157 077	396 668
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-23 295	-175 942
Tilbakefŋring av avskrivning	6 943	5 786
Kjŋp / salg anleggsmidler	0	-69 435
B. Endring arbeidskapital	-16 352	-239 591
C. Arbeidskapital	140 725	157 077
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Restansekonto	19 348	67
Andre kortsiktige fordringer	125	96
Forskuddsbetalte forsikr.premie	40 734	82 597
Andre forskuddsbet. kostnader	8 472	7 330
Driftskonto	194 152	290 410
Bankinnskudd skattetrekk	1 648	1 123
Leverandŋrer	-44 805	-97 193
Skattetrekk ansatte	-1 648	-1 123
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 283	-1 167
P³ lŋpne renter langsiktig gjeld	-962	-561
P³ lŋpte energikostnader	-74 985	-115 093
Forskudd / overdekning	-69	-9 409
Arbeidskapital	140 725	157 077

Sameiets arbeidskapital er de ŋkonomiske midlene som de har til r³ dighet pr. 31.12
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2022 Vibes Gate 26 A Sameie

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 129 208	1 160 944	1 229 000	1 359 000
Sum leieinntekt		1 129 208	1 160 944	1 229 000	1 359 000
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	151 000	4 000	0	0
Sum annen inntekt		151 000	4 000	0	0
Sum inntekt		1 280 208	1 164 944	1 229 000	1 359 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	11 750	11 280	11 000	11 000
Styrehonorar	3	83 333	80 000	80 000	85 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	6 943	5 786	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad	5	370 205	449 506	250 000	300 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	52 854	48 859	51 000	60 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	181 430	175 123	180 000	215 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	0	0	0	1
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	1 057	4 453	4 000	4 000
Reparasjon og vedlikehold	10	231 647	237 744	215 000	205 000
Revisjonshonorar		4 820	4 670	4 000	5 000
Forretningsførerhonorar		63 479	61 214	63 000	65 000
Andre honorar	11	14 238	7 519	6 000	1 000
TV/bredb³ nd		84 674	82 643	85 000	84 000
Kontingenter og gaver		1 857	1 490	1 000	1 000
Forsikringer		66 305	73 281	76 000	109 000
Andre kostnader	12	5 112	8 639	3 000	3 000
Sum kostnad		1 179 702	1 252 206	1 029 000	1 148 001
Driftsresultat		100 506	-87 262	200 000	210 999
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		8 506	7 191	0	0
Rentekostnad		132 307	95 871	94 000	151 000
Netto finansposter		123 801	88 680	94 000	151 000
Årsresultat		-23 295	-175 942	106 000	59 999
Overført sameiekapital		-23 295	-175 942	0	0
SUM OVERFØRINGER		-23 295	-175 942	0	0

Balanse 2022 Vibes Gate 26 A Sameie

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	56 706	63 649
Sum anleggsmidler		56 706	63 649
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		19 348	67
Andre kortsiktige fordringer	13	125	96
Forskuddsbetalte kostnader		49 206	89 927
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		195 800	291 533
Sum omløpsmidler		264 479	381 623
SUM EIENDELER		321 184	445 272

Balanse 2022 Vibes Gate 26 A Sameie

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 053 411	-3 030 116
Sum opptjent egenkapital		-3 053 411	-3 030 116
Sum egenkapital	14	-3 053 411	-3 030 116
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	3 250 842	3 250 842
Sum langsiktig gjeld		3 250 842	3 250 842
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		69	9 409
Leverandørgjeld		44 805	97 193
Skyldig off. myndigheter		2 931	2 290
Påløpne renter		962	561
Annen kortsiktig gjeld	16	74 985	115 093
Sum kortsiktig gjeld		123 753	224 546
Sum gjeld		3 374 595	3 475 388
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		321 184	445 272

Sted:_____ Dato:_____

Bjørn Vestgård	Niklas Odd Erik Hansen	Donal Cassidy
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ ende. Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	891 078	876 096
3609 Leie parkering	0	2 910
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	81 312	89 320
3650 Innkrevde felleskostn. renter	123 445	94 530
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	33 373	98 088
Sum	1 129 208	1 160 944

Avviket mellom budsjett og bokfŋrt belŋp p³ konto 3600 skyldes at felleskostnadene ikke er ŋkt ihht. budsjett.
Konto 3660 - gjelder innbetalt avdrag som ble justert ned fra og med mai.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3990 Andre driftsinntekter	150 000	0
3999 Andre inntekter	1 000	4 000
Sum	151 000	4 000

Konto 3990 gjelder ekstraordinŊr kapitalinnkalling.
Administrasjonsgebyr i forbindelse med salg av leilighet er fŋrt p³ konto 3999.

Note 3 - Lŋnnskostnaderogstyrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	11 750	11 280
5330 Honorar tillitsvalgte fra lŋnnssystemet	83 333	80 000
Sum	95 083	91 280

Personalkostnader omfatter lŋnns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift, antall ³rsverk 0.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Miljnskap
Anskaffelseskost pr.01.01 :	69 435
¡ rets tilgang :	0
¡ rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	69 435
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	12 730
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokfnrt verdi pr.31.12:	56 706
¡ rets avskrivninger :	6 943
Anskaffelses³ r :	2021
Antatt levetid i ³ r :	10

Borettslaget best³ r av 22 boligseksjoner.
Eiendommer er oppfnrt p³ g³ rdsnummer 214 og bruksnummer 427 i Oslo kommune. Eiertomt p³ 501,9 m2.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA, polisenr. 89222051.

Note 5 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strnm- og energikostnader	370 205	449 506
Sum	370 205	449 506

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2022	2021
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	13 697	13 008
6360 Annet renhold	11 250	5 039
6361 Fast renhold	15 062	14 304
6362 Skadedyrutryddelse	9 951	9 616
6364 Matteleie	2 893	2 893
6392 Containerleie/tnmming	0	4 000
Sum	52 854	48 859

Konto 6360 gjelder grov vask av gulv, lister og dnrer. Rengjnring av container og bortkjnring av snppel fra bakg³ rden.

Note 7 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	181 430	175 123
Sum	181 430	175 123

Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6550 LyspÆrer, lysrør, sikringer o.l.	1 057	1 334
6551 Nøkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	0	3 119
Sum	1 057	4 453

Note 10 - Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
6602 Vedlikehold VVS	2 460	31 294
6603 Vedlikehold elektro	44 513	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	13 360
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	119 913	0
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6641 Malerarbeider	0	181 966
6642 Snekkerarbeid	41 250	0
6644 Fasade/balkonger	13 512	0
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	1 124
Sum	231 647	237 744

Konto 6602 gjelder demontering og montering av lamper i trappeløp.
Konto 6621 gjelder montering av ny porttelefon og service av vifter.
Konto 6642 gjelder legging av gulv og fliser.
Konto 6644 gjelder reparasjon av sprekk p³ balkong.

Note 11 - Andre honorarer

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	5 250	1 894
6730 Teknisk honorar	8 988	5 625
Sum	14 238	7 519

Konto 6730 gjelder radiator vedlikehold.
Føring p³ konto 6714 gjelder administrasjonskostnad for ekstraordinært ³rsmøte og kapitalinnkalling.

Note 12 - Andre kostnader

	2022	2021
7719 Mŋter, div. styret	1 978	0
7720 ¡ rsmŋte	1 200	7 313
7770 Betalingskostnader	1 017	997
7771 Andre gebyrer	35	0
7773 Omkostninger innkreving	300	261
7790 Andre kostnader	582	69
7792 đ redifferanse	0	1
7795 Husleietap	0	-2
Sum	5 112	8 639

Note 13 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1570 Andre kortsiktige fordringer	125	96
Sum	125	96

Fordringen p³ konto 1570 gjelder renter fra Klare Finans og blir utbetalt i 2023.

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
¡rets resultat	-3 030 116	-23 295	-3 053 411
Sum opptjent egenkapital	-3 030 116	-23 295	-3 053 411
Sum egenkapital	-3 030 116	-23 295	-3 053 411

Balansen i ³rsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefŋrte verdi er lavere enn balansefŋrt verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag p³ l³net.

Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	OBOS-banken AS
L³ nenummer:	98207705799
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³ r:	2019
Rentesats:	5.40 %
Beregnet innfridd:	30.03.2044
Opprinnelig l³ nebelŋp:	5 000 000
L³ nesaldo 01.01:	3 250 842
Avdrag i perioden:	0
L³ nesaldo 31.12:	3 250 842
Saldo 5 ³ r frem i tid:	2 864 068

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 98207705799	17	158 688	2 697 696
	2	147 353	294 706
	3	81 611	244 833
	1	13 602	13 602

Forventet m³ nedlig ŋkning av fellesutgifter ved fŋrste avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. ŋkning
L³ n 98207705799 har fŋrste avdrag 30.03.2023 med kr 807	17	158 688	13
	2	147 353	12
	3	81 611	7
	1	13 602	1

Boligselskapets bokfŋrte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for l³ neopptaket.

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 P³ lŋpte energikostnader	74 985	115 093
Sum	74 985	115 093

Konto 2937 gjelder strŋm for desember 2022. Faktura blir betalt i 2023.

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vibes Gate 26 A Sameie

Styreleder	Bjørn Vestgård (sign.)	04.05.2023
Styremedlem	Niklas Odd Erik Hansen (sign.)	03.05.2023
Styremedlem	Donal Cassidy (sign.)	03.05.2023

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Vibes Gate 26 A Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Vibes Gate 26 A Sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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 vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

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

- opparbeider vi oss en forståelse av 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 sameiets interne kontroll.

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

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen 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 sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

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

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

Oslo, 8. mai 2023
KPMG AS

Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2022 - Vibes Gate 26 A Sameie

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2022 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

Vibes Gate 26 A Sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Vibes Gate 26 A Sameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 975680215
Vibes Gate 26 A Sameie består av 23 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Vibes Gate 26 A Sameie er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 89222051. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

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

Styrets arbeid

Styret har ila styreperioden 2022-2023 bl.a. utført følgende arbeider :

- Den daglige oppfølgingen av borettslagets drift og økonomi, herunder besvarelse av henvendelser fra beboerne på mail.
- Styret har avholdt jevnlige styremøter, samt gjennomført dynamisk styrearbeid med beslutninger pr. mail og telefon mellom styremøtene.
- Budsjettarbeid.
- Oppfølging av saken med omgjøring av gamle garasjer til bolig.
- Oppgradering av bakgården med grøntarealer, beplantning og sykkelparkering.
- Innkalling av ekstraordinær kapital pga. dårlig likviditet.
- Styret har sett på og vurdert individuell strøm måling på bruk av radiatorer og varmtvann som et tiltak som vil kunne ha stor effekt på det totale strømforbruket i gården. Saken er litt mer komplisert enn antatt, og det er derfor foreløpig ikke konkludert i saken, som fortsetter i 2023.
- Tidligere vaskerom i kjeller som nå brukes til sykkelparkering vil fremover også innredes slik at det kan brukes til sykkelmekking om sommeren og skismøring om vinteren.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Vibes Gate 26 A Sameie tirsdag 23.05.2023 kl. 18:00 - Digitalt via usbl.no.

Usbl representert ved Ane Bergseth var møteleder for det digitale møte.
Antall seksjoner som har avgitt stemme: 9

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Bjørn Vestgård

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 30 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Niklas Odd Erik Hansen er på valg og stiller til gjenvalg for 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Niklas Odd Erik Hansen for 2 år.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET VIBES GATE 26A

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

§ 1 Navn og opprettelse

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

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

§ 2 Organisering av sameiet / råderett

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

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

2.2 Rettslig råderett over seksjonen[1]

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

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

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

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

---

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

Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3 Vedlikehold

3.1 Bruksenhetene

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

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

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

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

---

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

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

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

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

3.2 Fellesarealer

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

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

§ 4 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

§ 5 Lovbestemt panterett

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

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

§ 6 Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

***6.2 Innkalling til* årsmøte**

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

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

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

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

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

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

---

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

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

6.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

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

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

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

Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseiere.

§ 7 Styret

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

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

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

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

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

7.3 Styremøter

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

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

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

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

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

§ 8 Habilitetsregler for sameiermøte og styre

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

§ 9 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse.

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

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

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

§ 10 Seksjonseiers erstatningsansvar

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

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

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

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

§ 11 Mislighold

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

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

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

§ 12 Fravikelse

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

§ 13 Mindretallsvern

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

§ 14 Forretningsfører

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

§ 15 Revisjon og regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

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

§ 16 Vedtektsendring

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

§ 17 Forholdet til lov om eierseksjoner

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

Husordensregler

for

Vibes gate 26 A

Revidert og vedtatt på årsmøte 3.mai 2018

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Anmeldelse
9 Tegninger
Underskrevet

1.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 26 Vibesgate

Innlevert 15 mars 1933 Attestert 7/12. 1935

Duplikat sendt brandchefen

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 15 mars 1933

A. Kielland

V

228
mott 18 MARS 1933

Reg. chefen fr. nr. Vibes gt 26.
mott 18. MRS. 1933

Oversendes hr. reguleringschefen.
Grensene er merket blått på bl. 1
Oslo opmålingsvesen 18 mars 1933.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Støps vei 22
1456 NESODDTANGEN

Deres ref.:	Vår ref.: 201804472-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Hans Henrik Gjeterud	Dato: 19.07.2019 Arkivkode: 531

Byggeplass:	VIBES GATE 26A	Eiendom:	214/427/0/0
Tiltakshaver:	PERNILLE ØVERLAND	Adresse:	VIBES GATE 26 A, 0356 OSLO
Søker:	ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD	Adresse:	Støps vei 22, 1456 NESODDTANGEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Vibes gate 26 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 04.07.2019.

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 201804472			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	01.02.2018	1/14
Plan 1.- og 2.etasje	E03	01.02.2018	1/16
Snitt AA, fasade mot bakgård	E02	01.02.2018	1/17

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.07.2019 av:

Hans Henrik Gjeterud - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

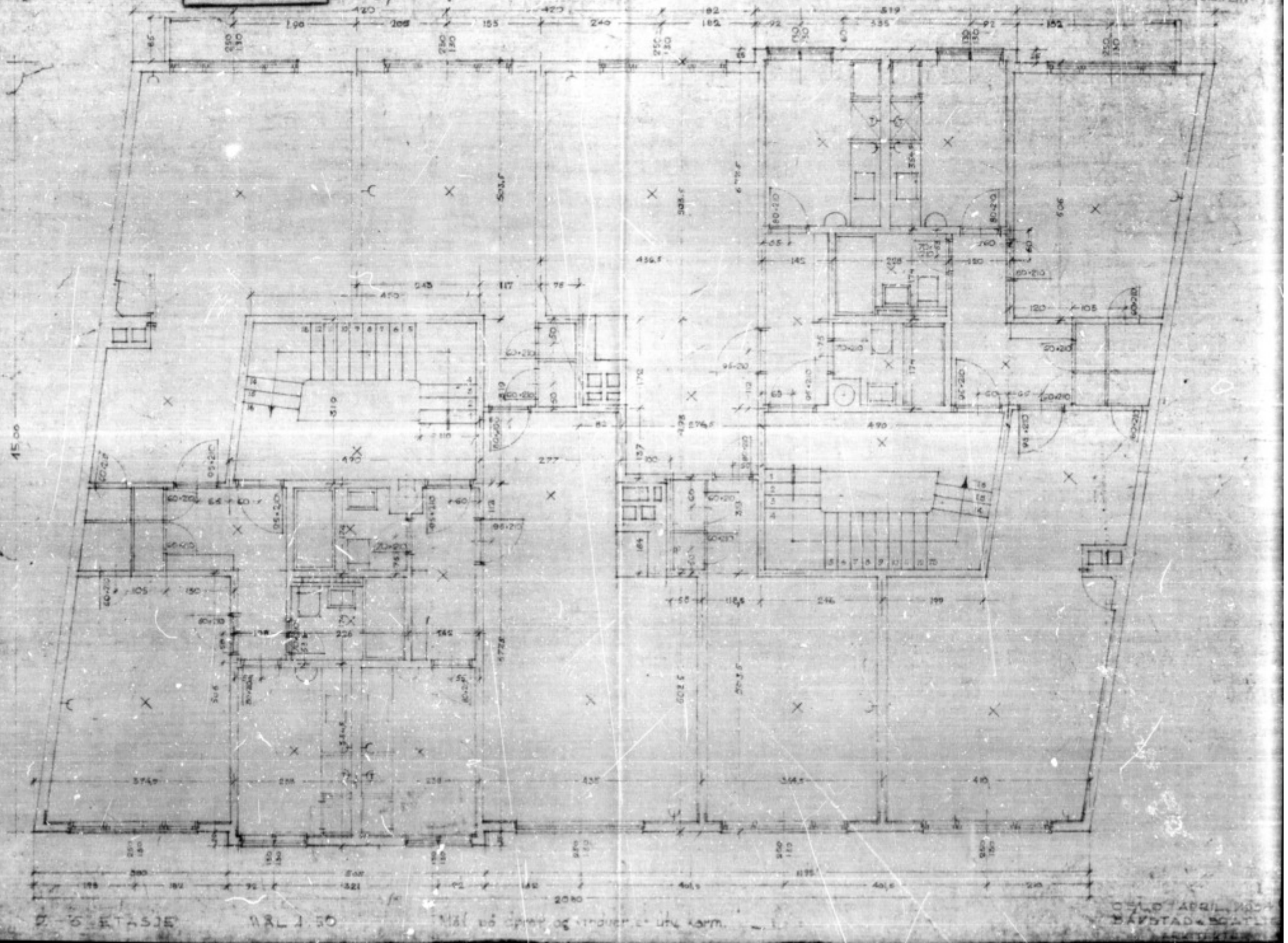
PERNILLE ØVERLAND, VIBES GATE 26 A, 0356 OSLO, overlandpernille@gmail.com

VIBESGATE 26

Bygn. ekstra Lms 115/23
11 OKT 1985

A1 81

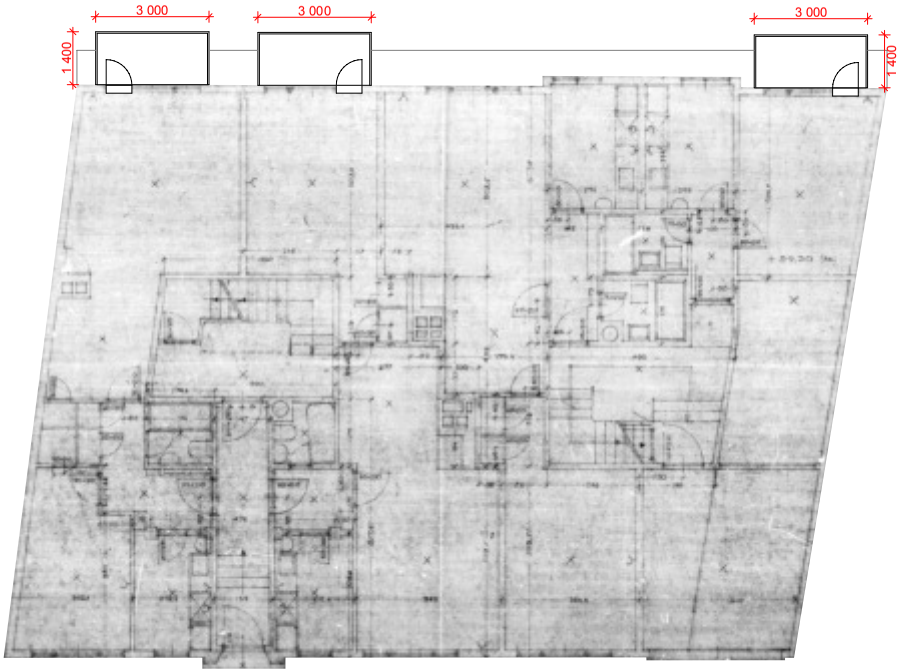
TEGN. NR. 102



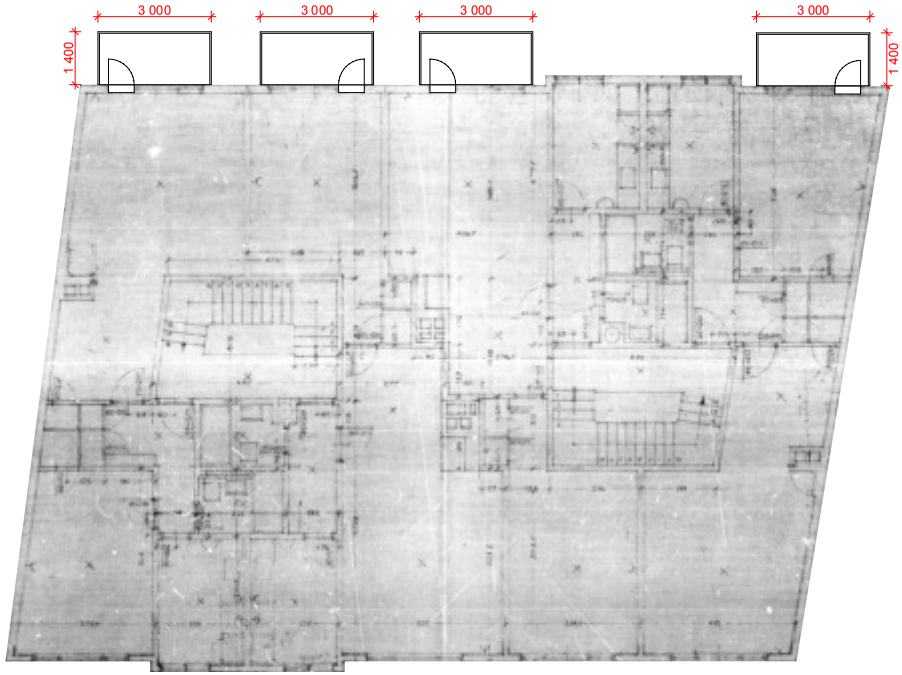
D. 6. ETASJE M 1:50

Mål på tegning må kontrolleres på stedet.

OSLO 1 APRIL 1985
BANSTAD & BOATLO
ARKITEKTER



PLAN 1.ETASJE



PLAN 2.ETASJE

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
SIVILARKITEKT MNAL

Støps vei 22
1456 Nesoddtangen

telefon: 400 66 821
e-post: magnu-fj@online.no
org. nr: NO 983 916 260 MVA

INDEX:	DATO:	BESKRIVELSE:	TEGNING:	KONTR.:
0	01.02.2018	SØKNAD	MFJ	MFJ

PROSJEKT:
OPPFØRING AV BALKONGER - VIBES GATE 26 A

TEGNING:
NY SITUASJON PLANER

GNR./BNR.:	TILTAKSHAVER:	PROSJEKTKODE:	REV. DATO:	MÅLESTOKK:	TEGNINGSNUMMER:	INDEX:
214/427	**SAMEIET VIBES GATE 26A**	**2017-37 VIB26**	**01.02.2018**	**1:100** (A2)	**E03**	**0**

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ellen Marie Kristiansen
VIBES GATE 26A

Dato: 11.11.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86501216
8156532

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 427

Vi viser til bestilling av 20241111 for VIBES GATE 26A.

GNR. 214 BNR. 427

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.12.1878.

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

502 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


596450
596500
Industrig
69
67
65A
65B
63B
214/145
214/144
214/143
6A
6B
6644700
214/142
214/428
214/141
214/58
6C
26B
214/427
214/425
26A
29
5B
/423
24
Vibes gate
6644650
27
214/334
25
22
214/428
214/32
3B
23
214/426
/328
214/424
20A
1B
20B
6644600
214/332
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 11.11.2024 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.11.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

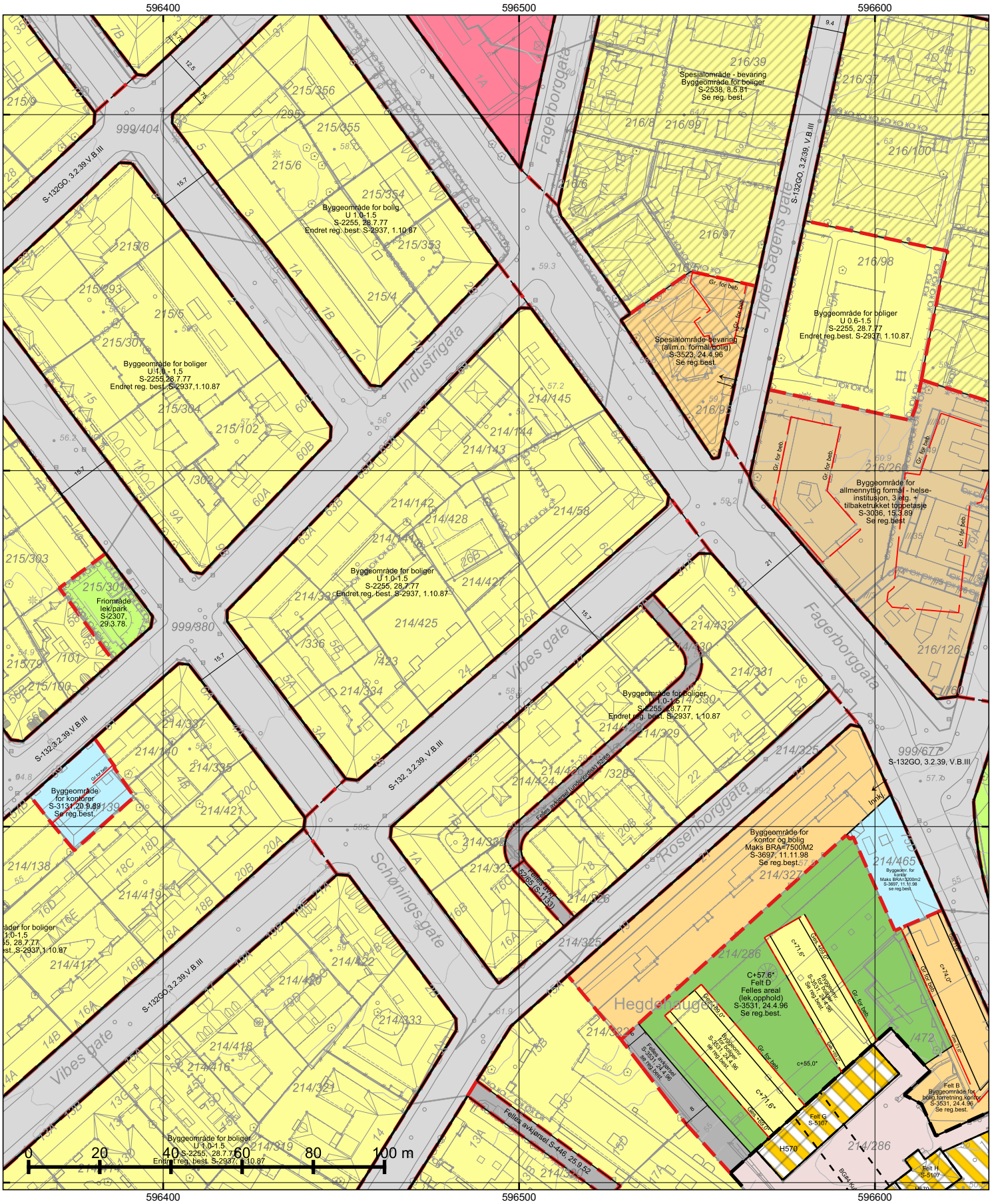
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 136065/ 86501216
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006149
Adresse: VIBES GATE 26A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/427

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.11.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

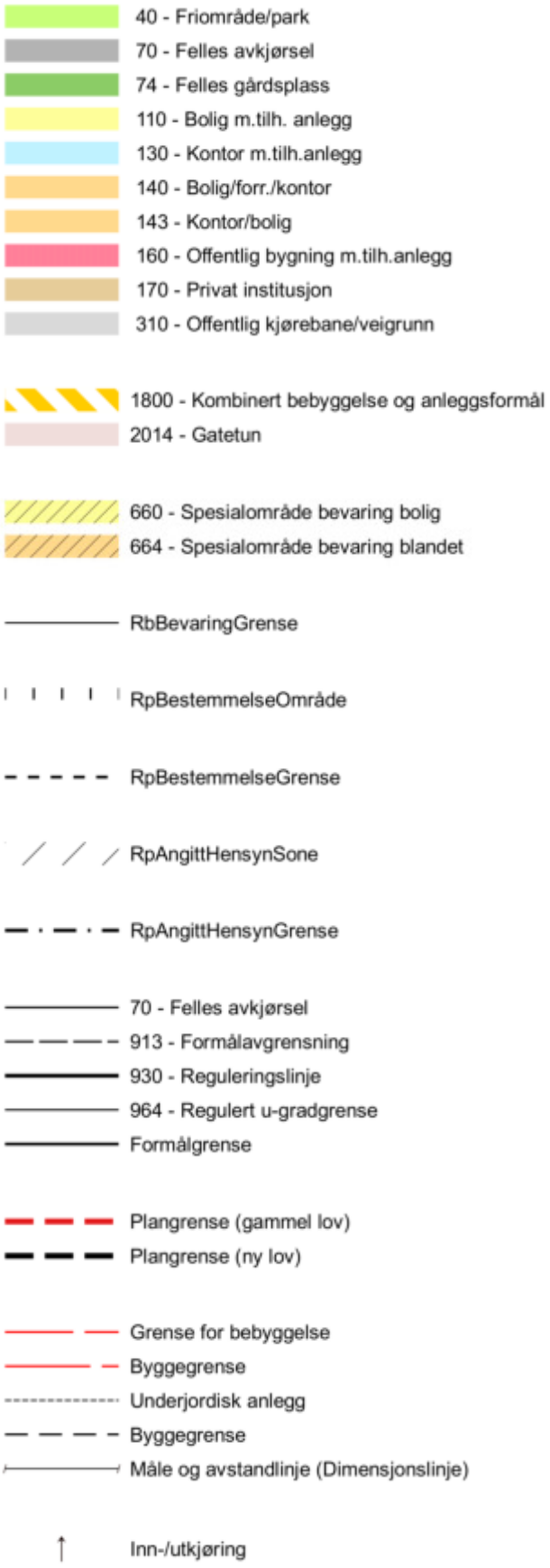
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

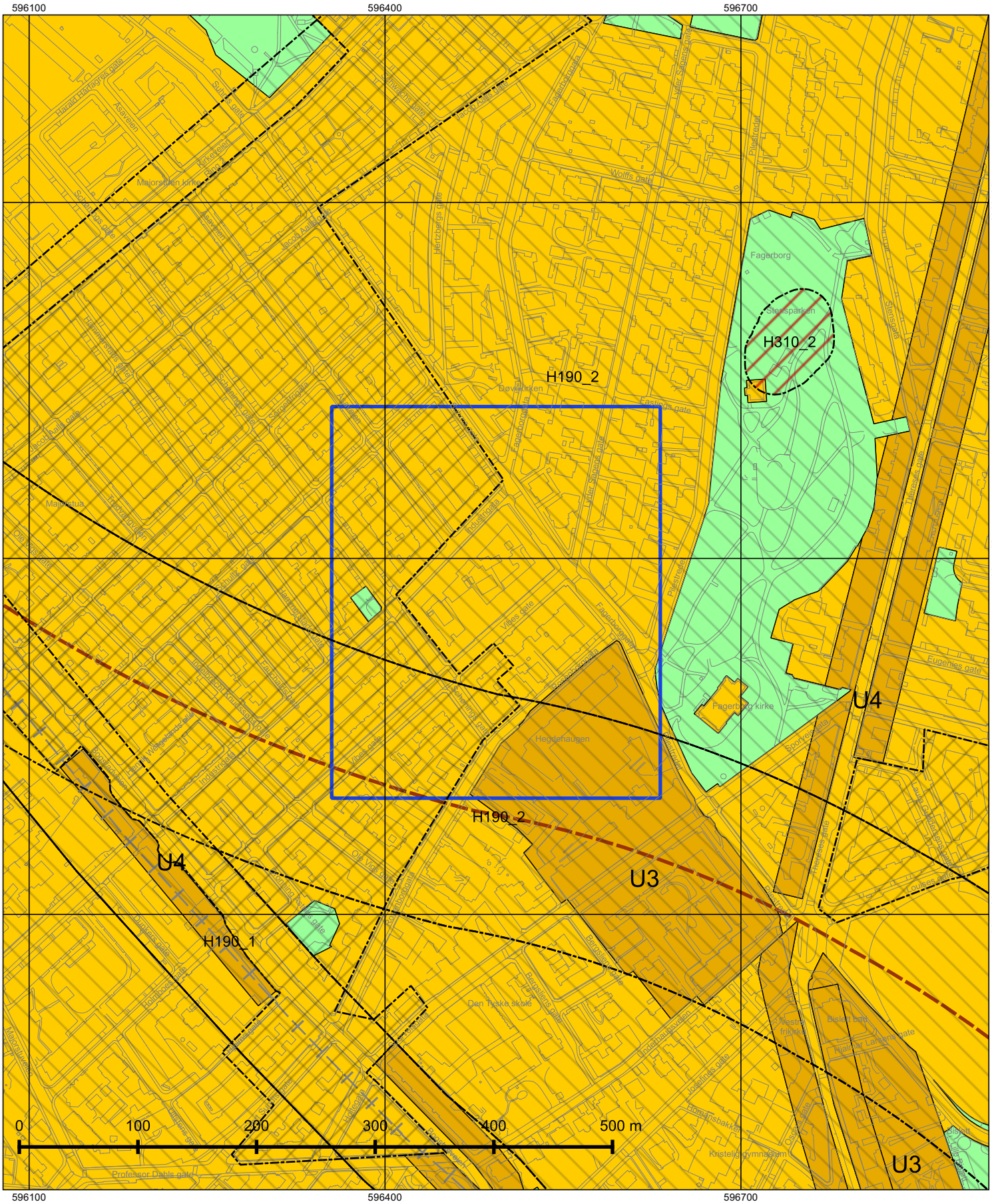
PlottID/Best.nr: 136065/ 86501216
Adresse: VIBES GATE 26A
Gnr/Bnr: 214/427
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006149
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.11.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 136065/86501216
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006149

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
GANGE-ROLVS GATE 1 C
0273 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 186-24-0260 (Ellen Marie Kristiansen)
Vår referanse: 3624684/25277247
Bestilling: C3 2024-11-11 (3) 126

Dato
11.11.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
74185	105	6.12.1990	PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	214	427	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

T.GBOKFØRT

06.DEC.90 074185

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
T. Swartling A/S	Griniv. 10, 0765 Oslo 7	73 10 60

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
214	427	-	OSLO

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
A/S Vibesgate 26	

Doknr 74185 Tinglyst 06 12 1990 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 1526	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner = 1526	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	65	26A	21	B	36	26 A	41			
2	B	65	26 A	22	B	36	26 A	42			
3	B	70	26 A	23	G	98	26 A	43			
4	B	36	26 A	24				44			
5	B	70	26 A	25				45			
6	B	70	26 A	26				46			
7	B	70	26 A	27				47			
8	B	70	26 A	28				48			
9	B	70	26 A	29				49			
10	B	70	26 A	30				50			
11	B	70	26 A	31				51			
12	B	70	26 A	32				52			
13	B	70	26 A	33				53			
14	B	70	26 A	34				54			
15	B	70	26 A	35				55			
16	B	70	26 A	36				56			
17	B	70	26 A	37				57			
18	B	70	26 A	38				58			
19	B	70	26 A	39				59			
20	B	70	26 A	40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		1356		Sum teller skal stemme m. nevner		170		Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (**formål**) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Vibes gate 26 A og B

7. Supplerende tekst

Som sikkerhet for seksjonens økonomiske forpliktelser overfor sameiet gis det pant i hver seksjon med kr 15.000, prioritet uten opptrinnsrett etter 90 % av til enhver tid gjeldende verditakst.

Dato: Oslo

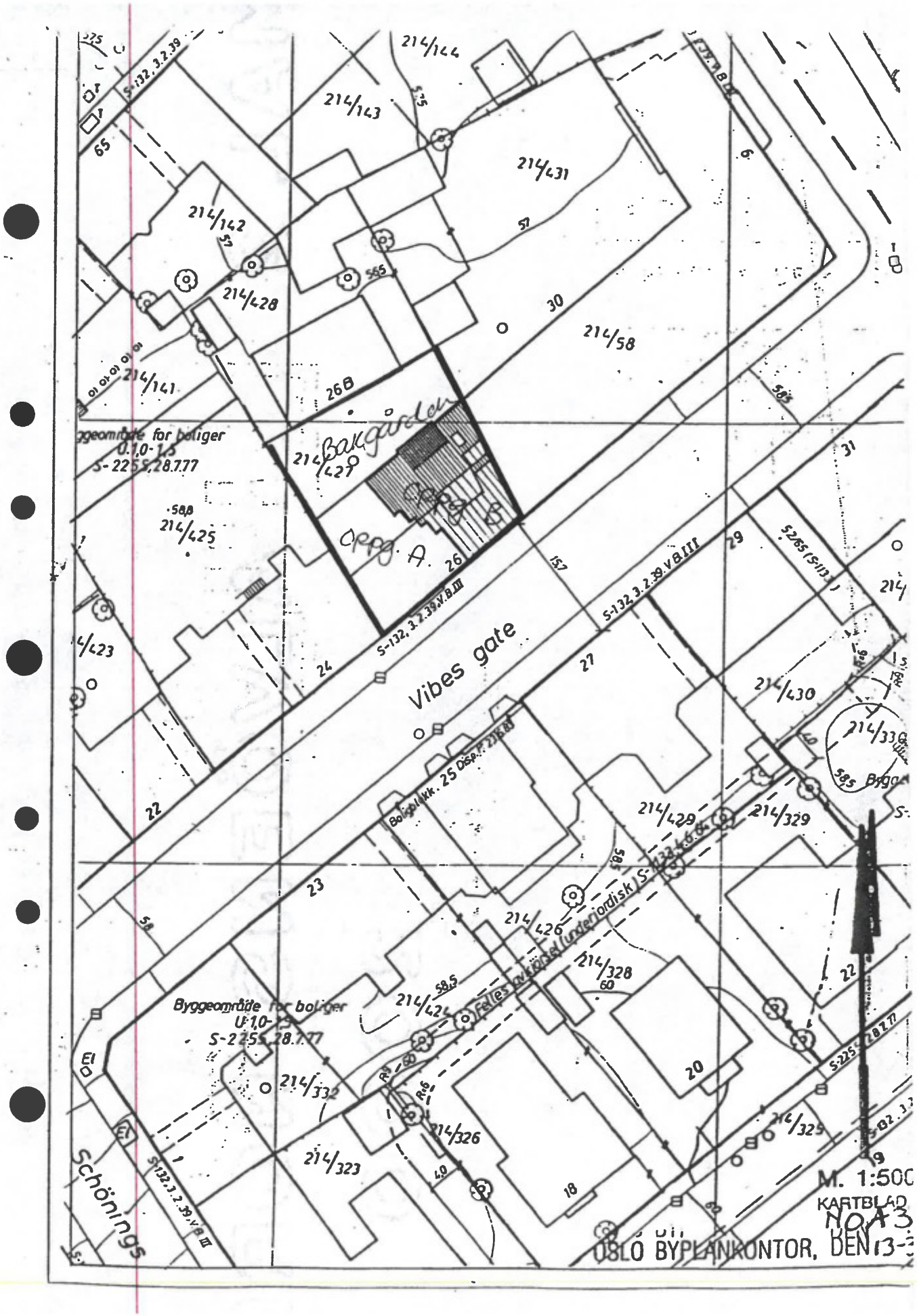
Sted: 07.11.90

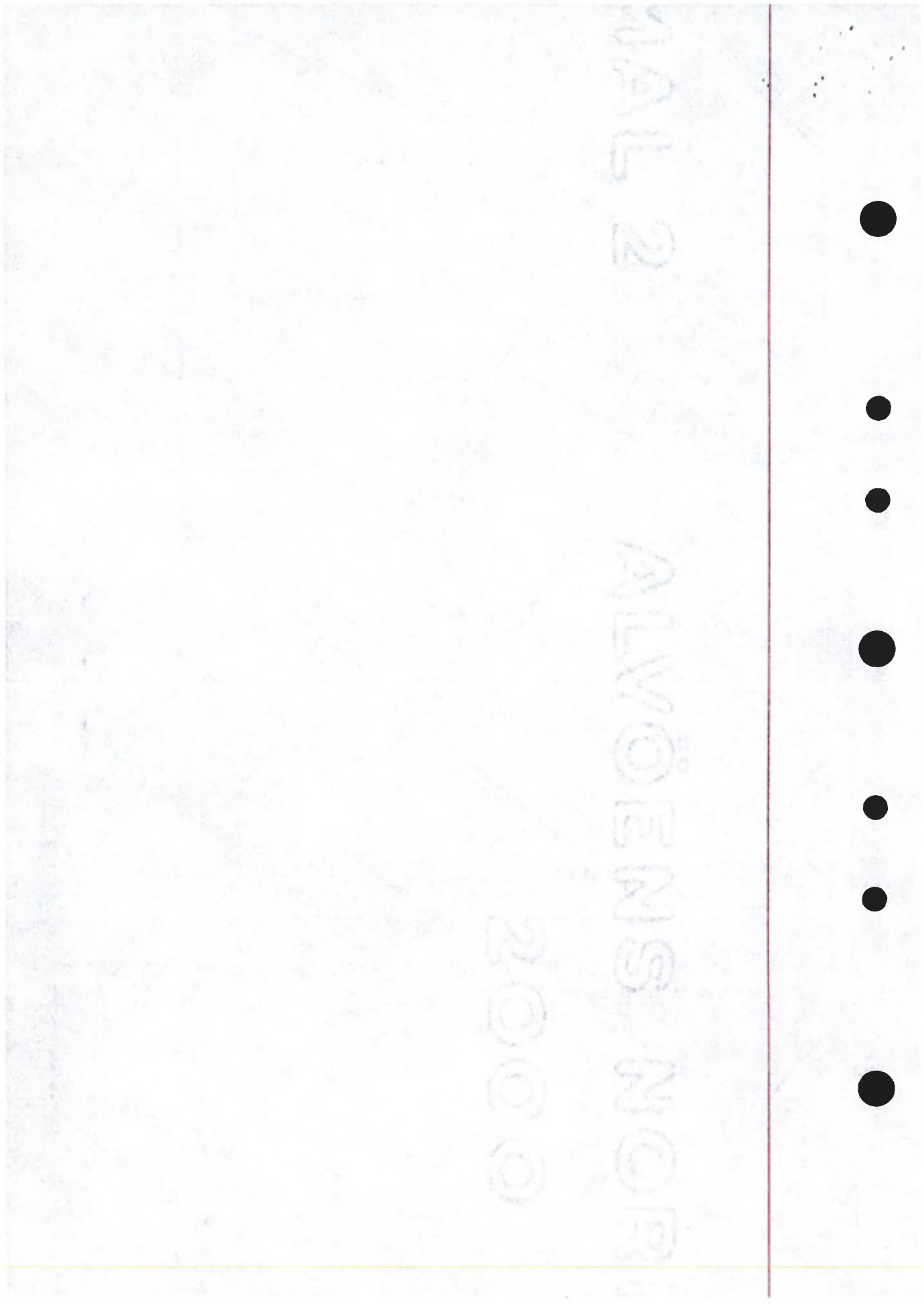
Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Elisabeth Petersen
Bestyrer

Nils Peter Petersen
Styreformann

Tinglysingsstempel

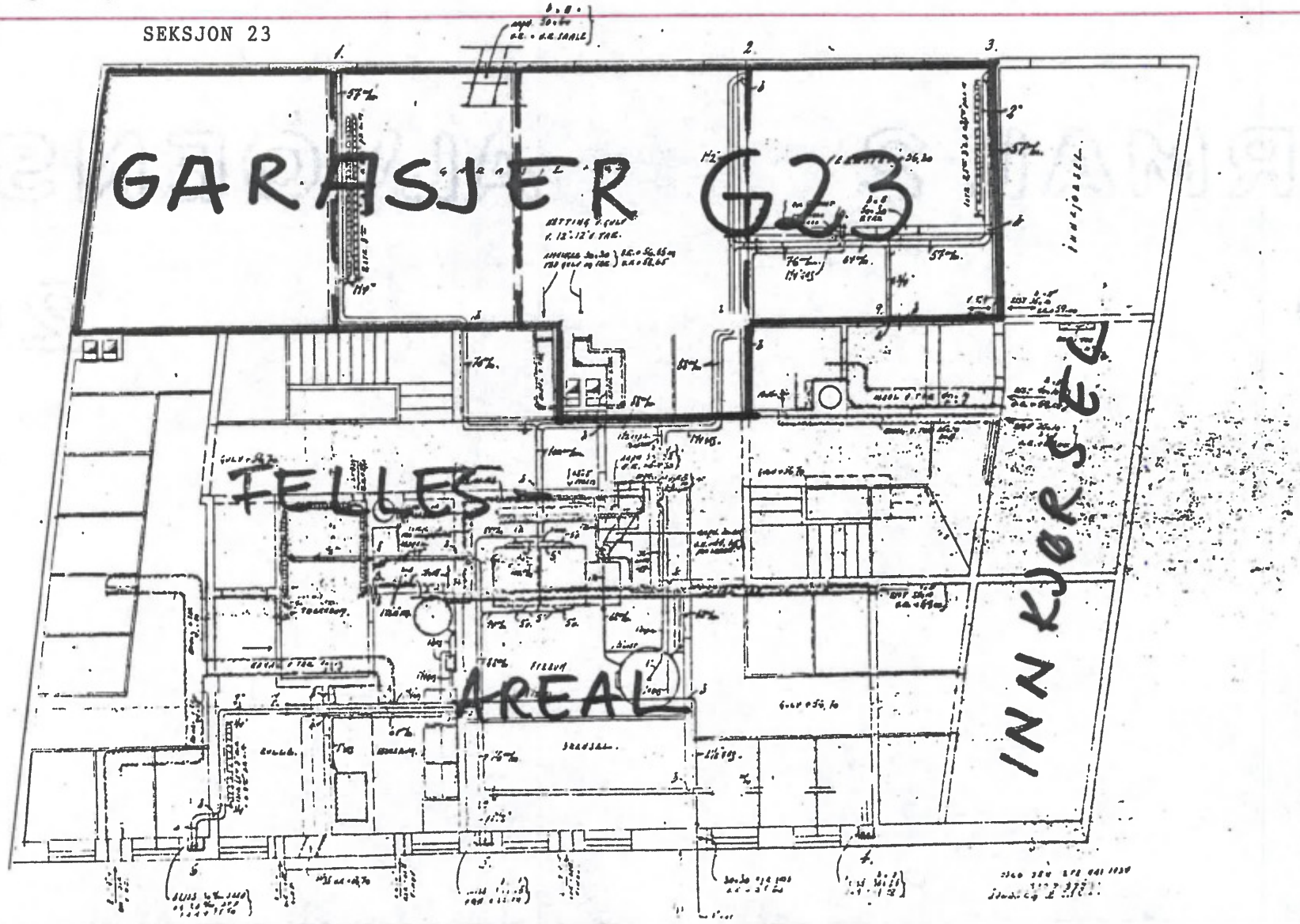

214/144
214/143
214/431
214/142
214/428
214/58
214/141
214/427
Bakgården
Vibes gate
214/423
214/425
214/430
214/329
214/426
214/328
214/424
214/332
214/326
214/323
Schønings
Byggeområde for boliger
U:1,0-1,5
S-225, 28.7.77
Felles avkjørsel (underjordisk)
M. 1:500
KARTBLAD
OSLO BYPLANKONTOR, DEN



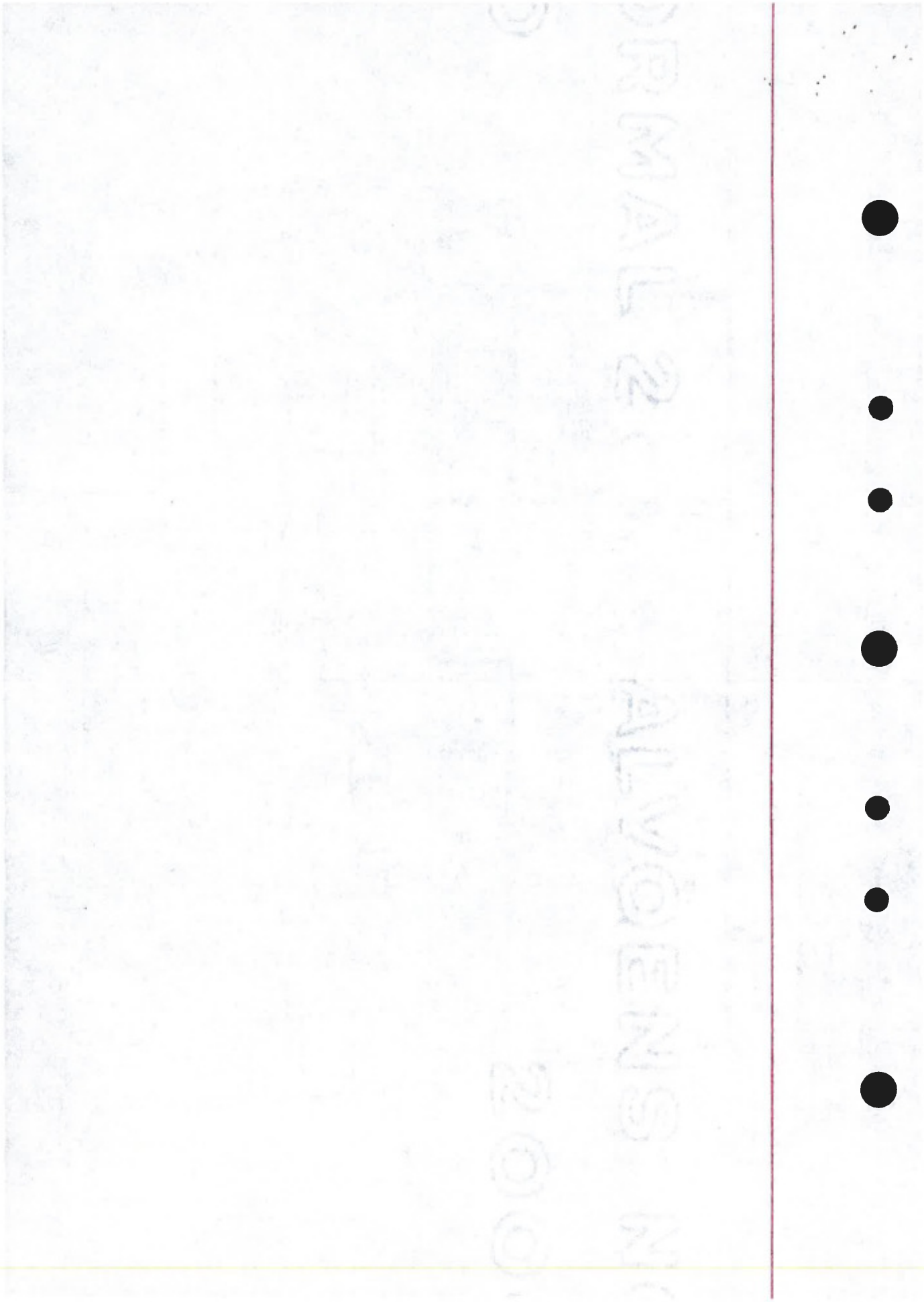
Gate 26.
Varmeanlegg. m.v.
Kjellerplan. - Skala 1:50.

1.

SEKSJON 23



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/74185/105
Uthentet 2024-11-11 10:55



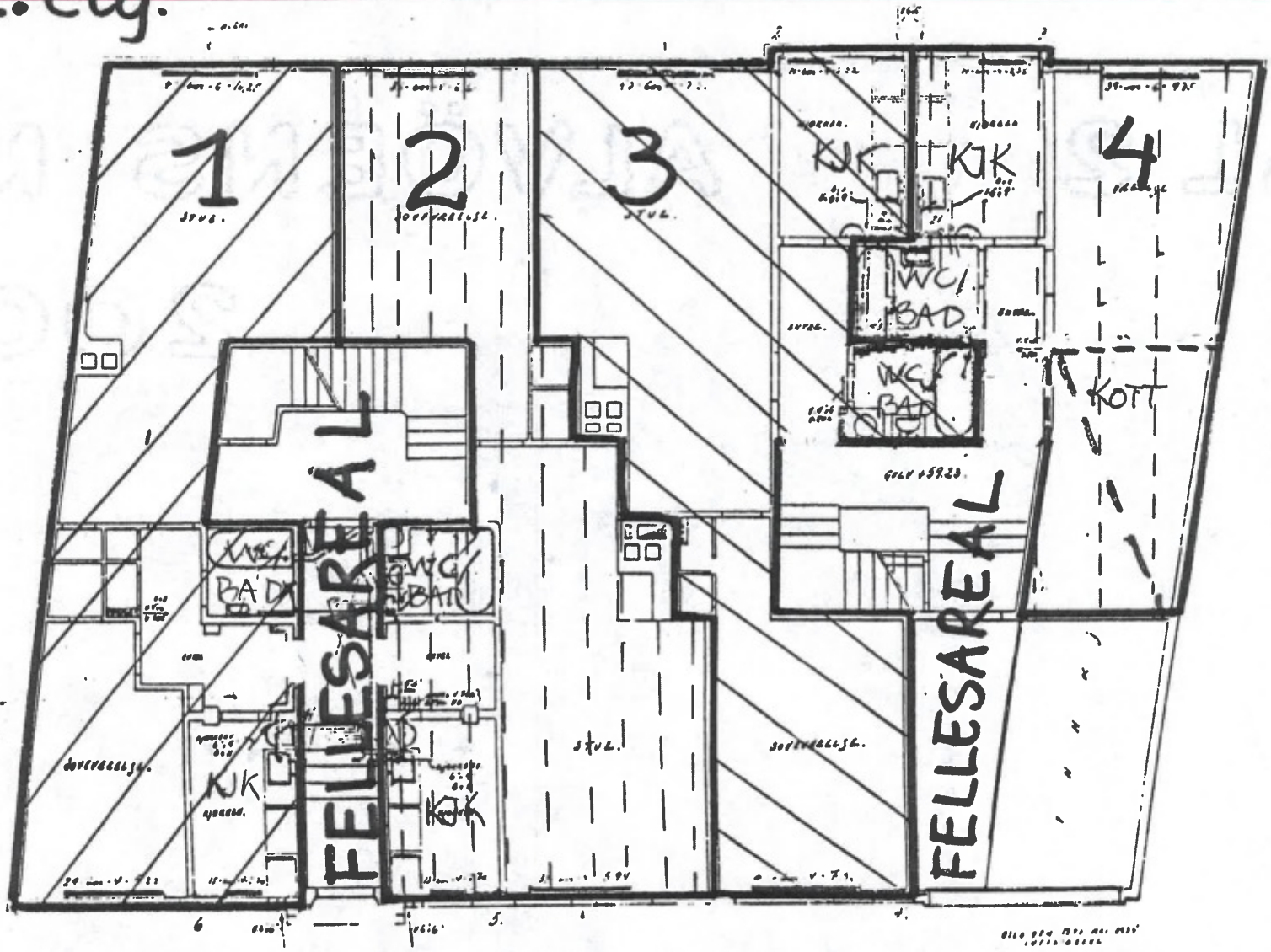
Gate nr.:

Va:me- og Sanitæranlegg.

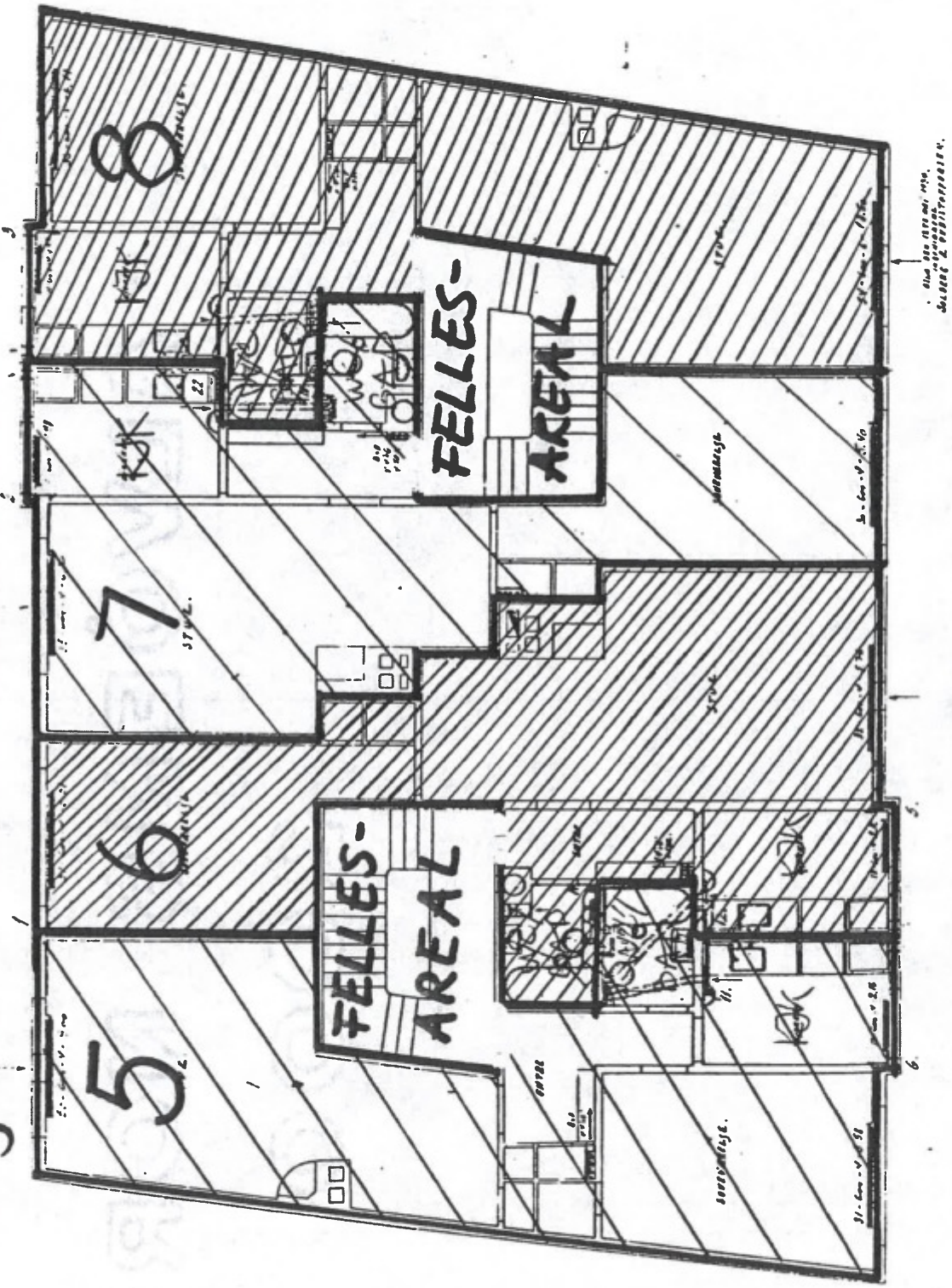
Skala 1:50.

SEKSJON 1 - 4

I. etg.



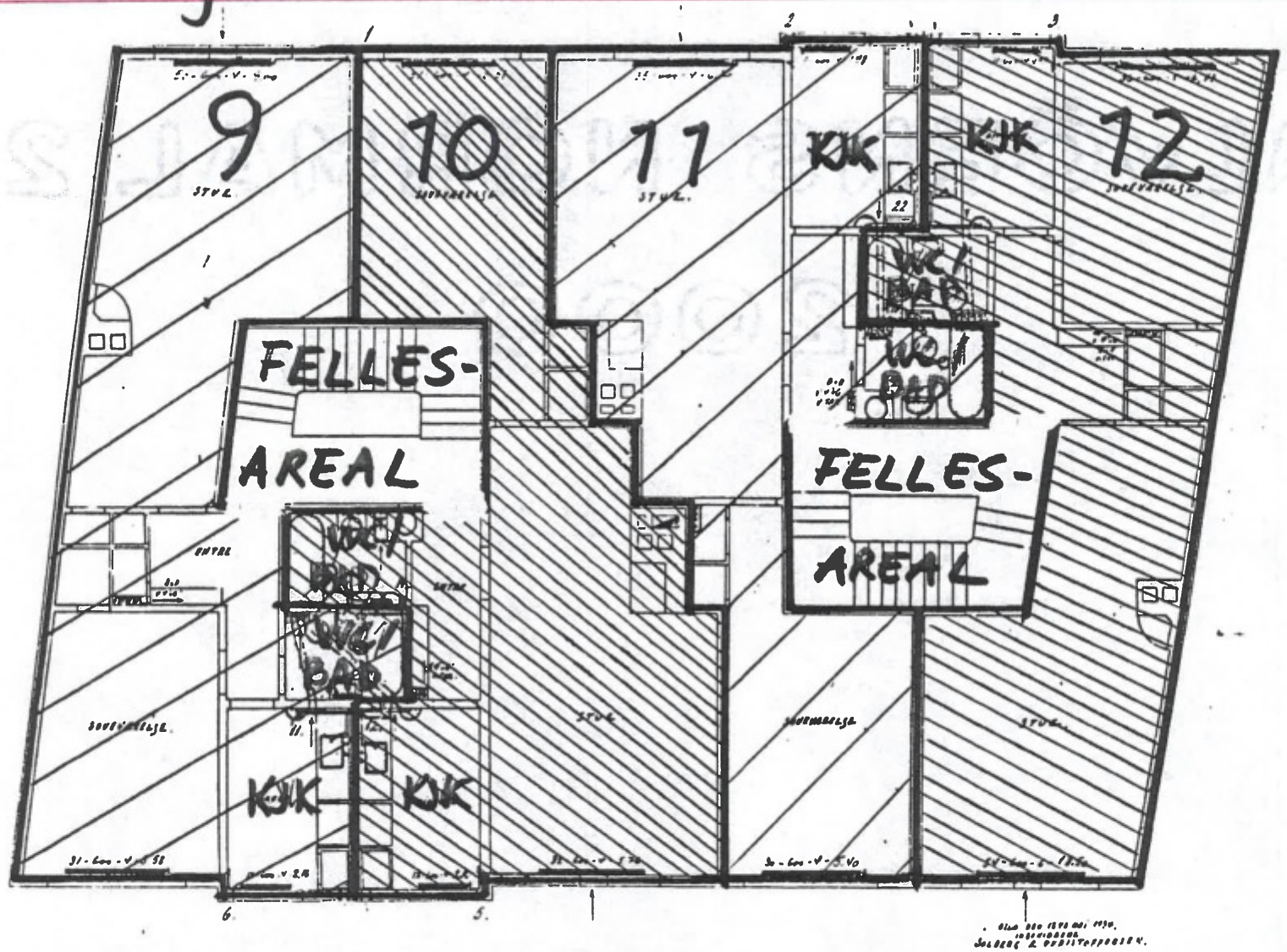
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/74185/105
Uthentet 2024-11-11 10:55


II etg.
SEKSJON 5 - 8
8
7
6
5
FELLES-
AREAL
FELLES-
AREAL

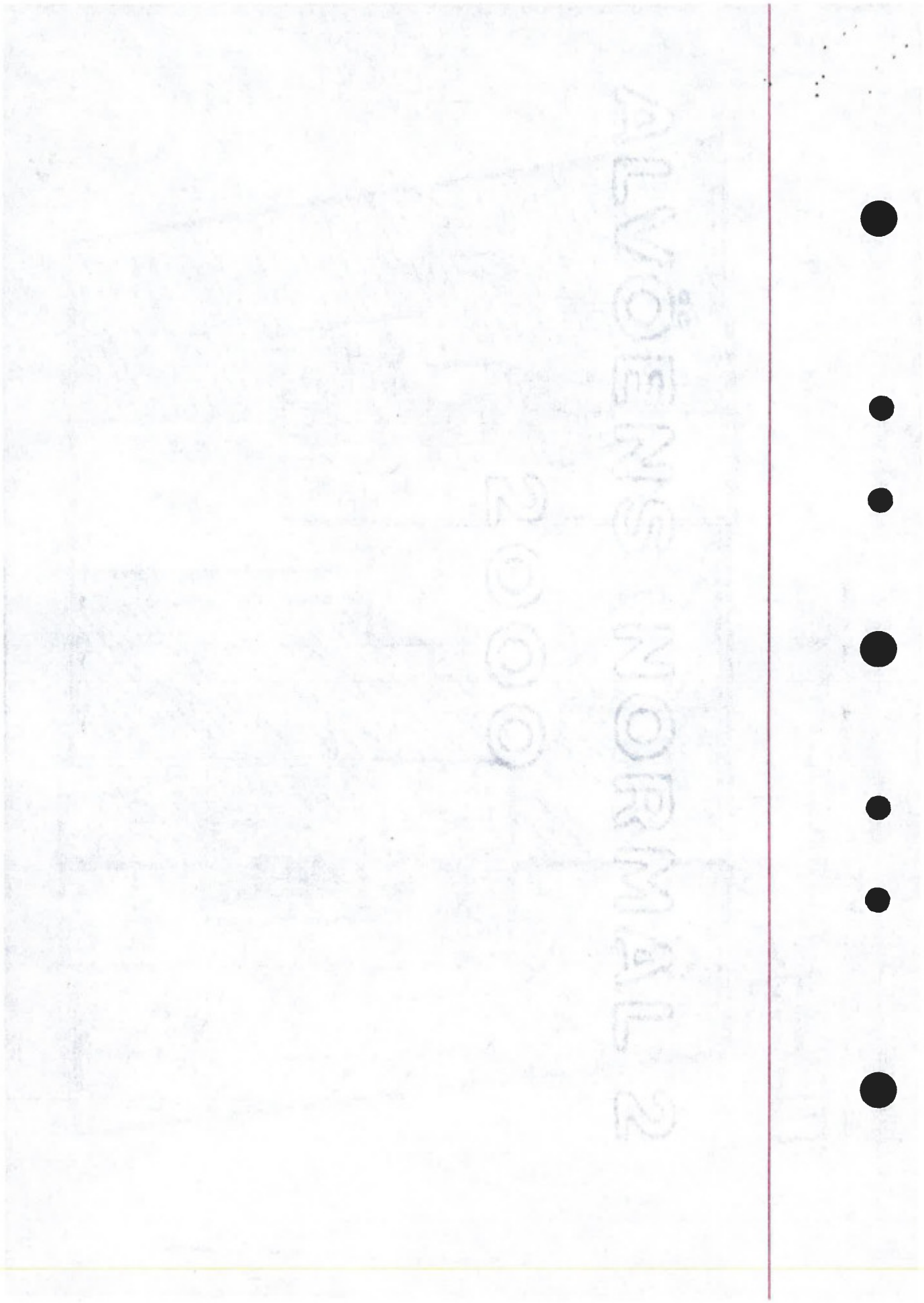
Tårnic - Sanitæranlegg.

Skala 1:50. SEKSJON 9 - 12

III etg.

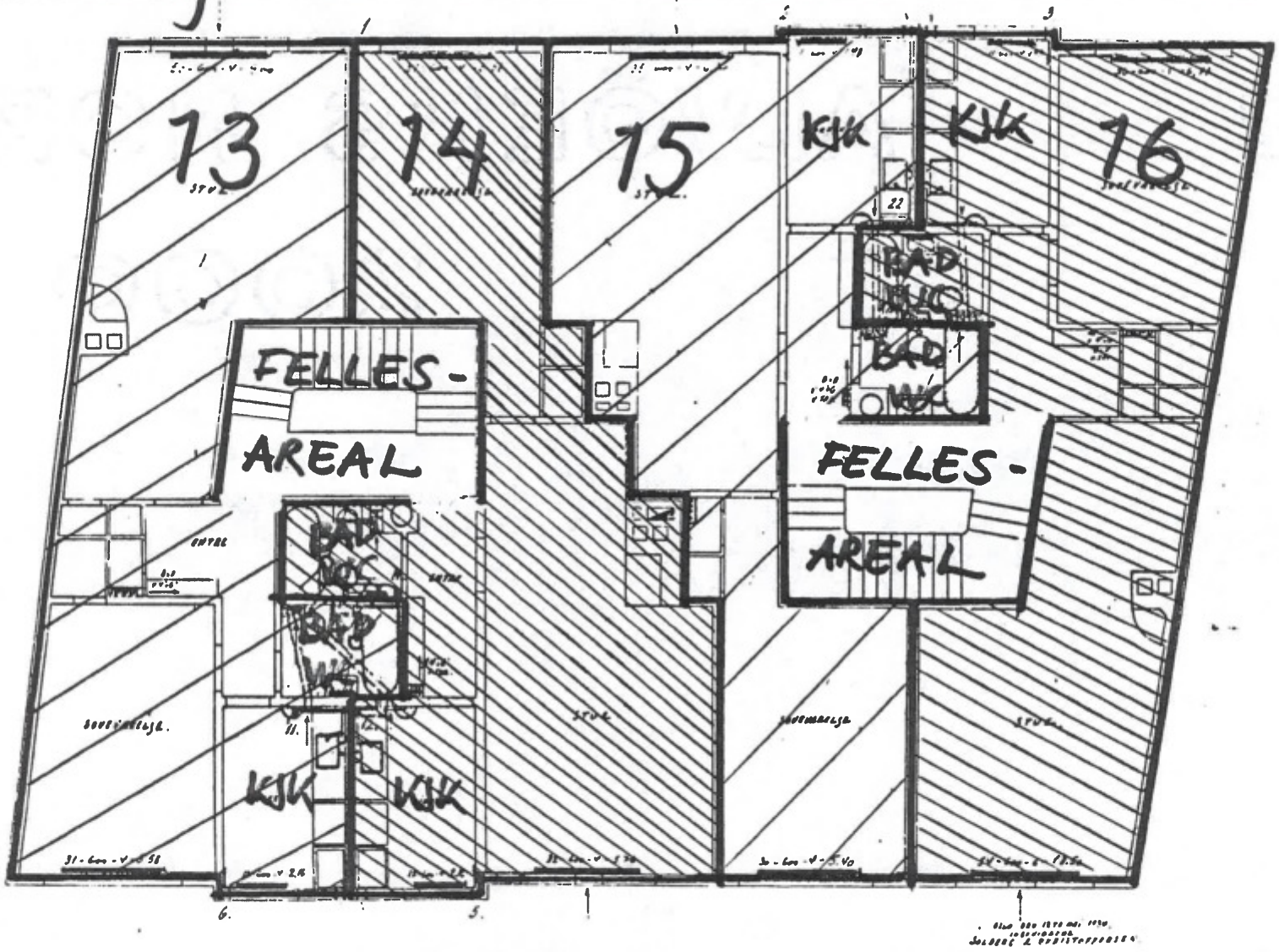


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/74185/105
Uthentet 2024-11-11 10:55


PLANSKISSE NORMAL 2

Vik[illegible]
Tatnic - Sanitæranlegg:
- Skala 1:50. SEKSJON 13 - 16

IV etg.

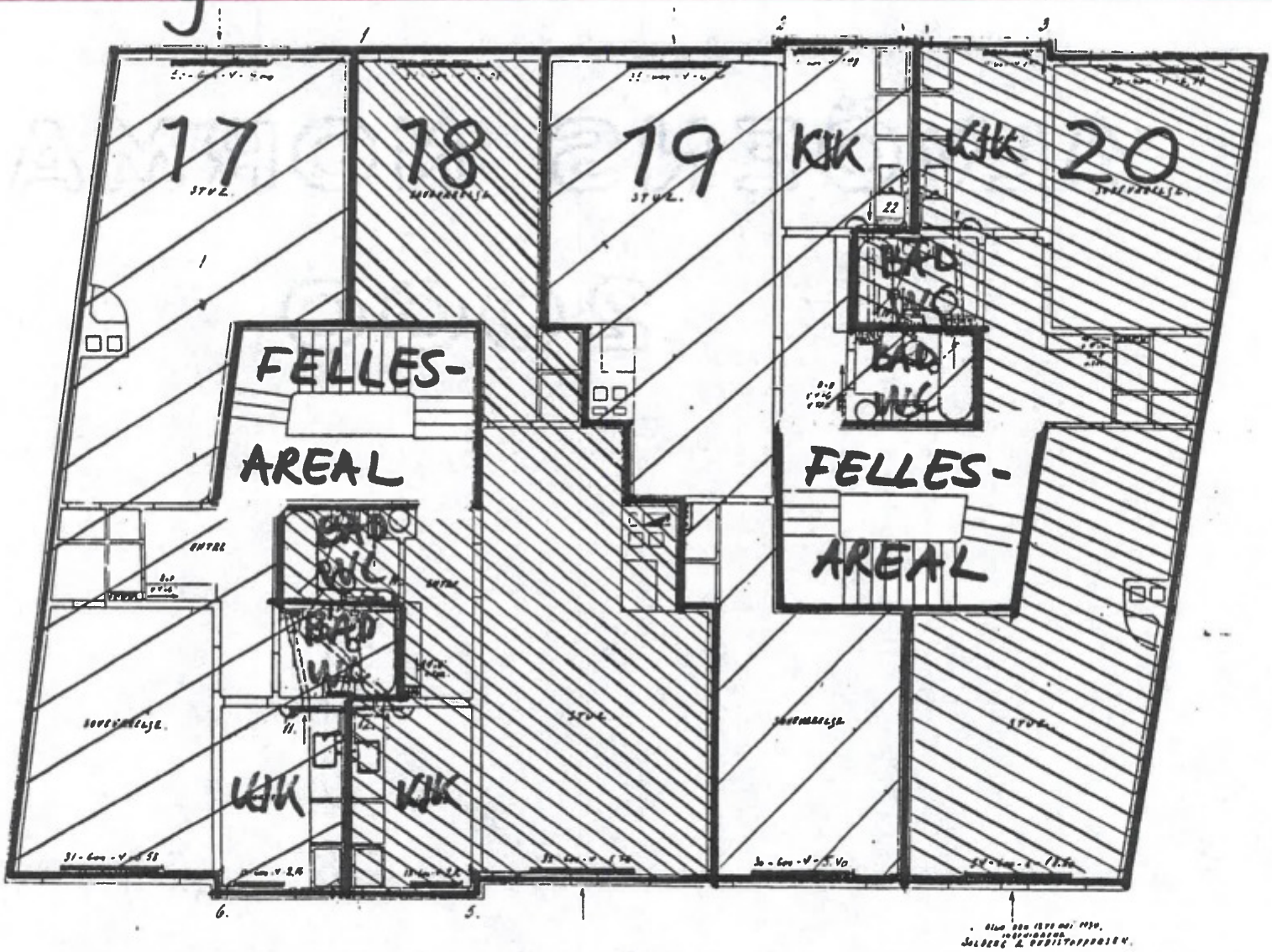


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/74185/105
Uthentet 2024-11-11 10:55

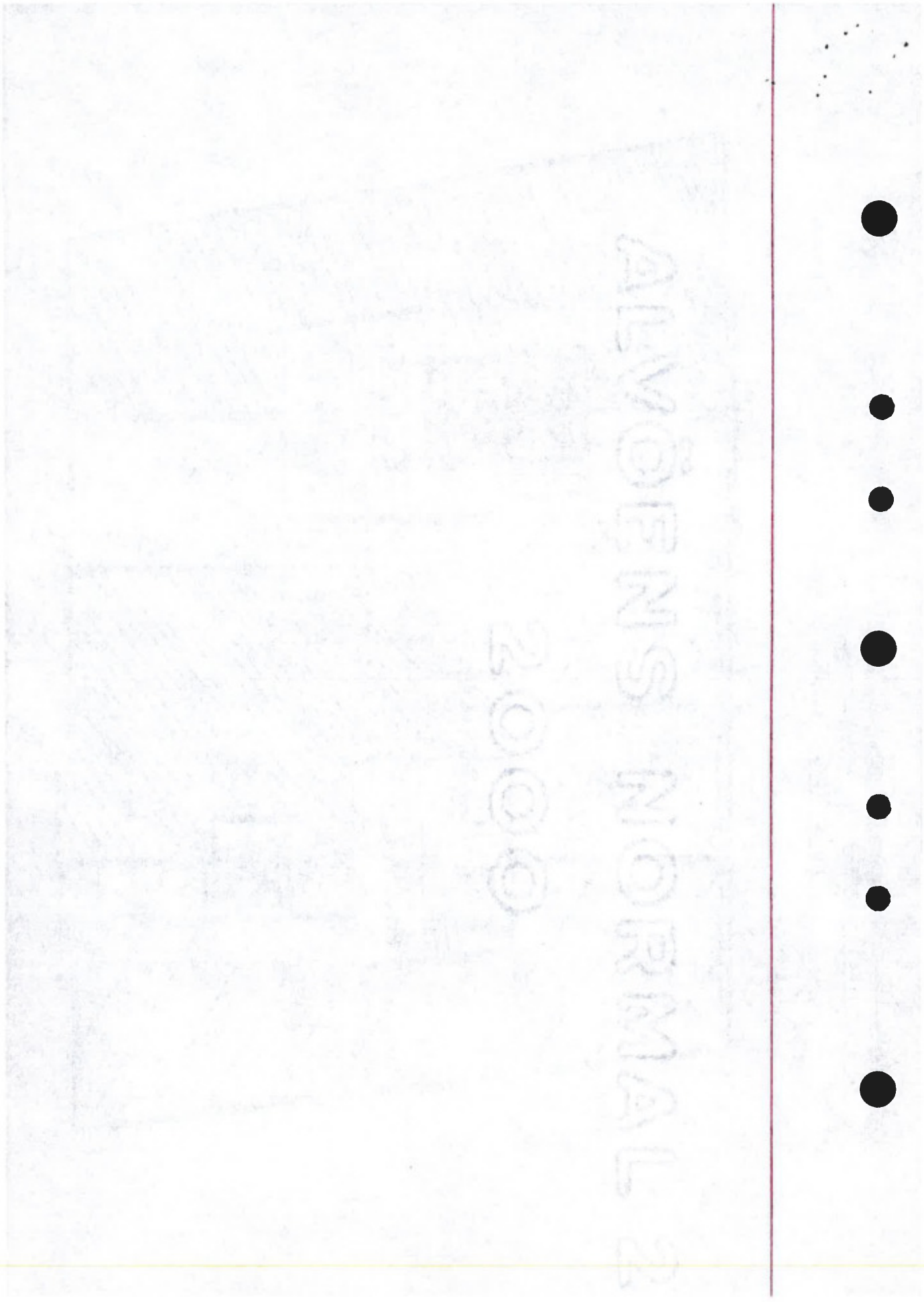
Vg. Gnr. 20
Tarnes - Garnitarantlaget
- Skala 1:50.

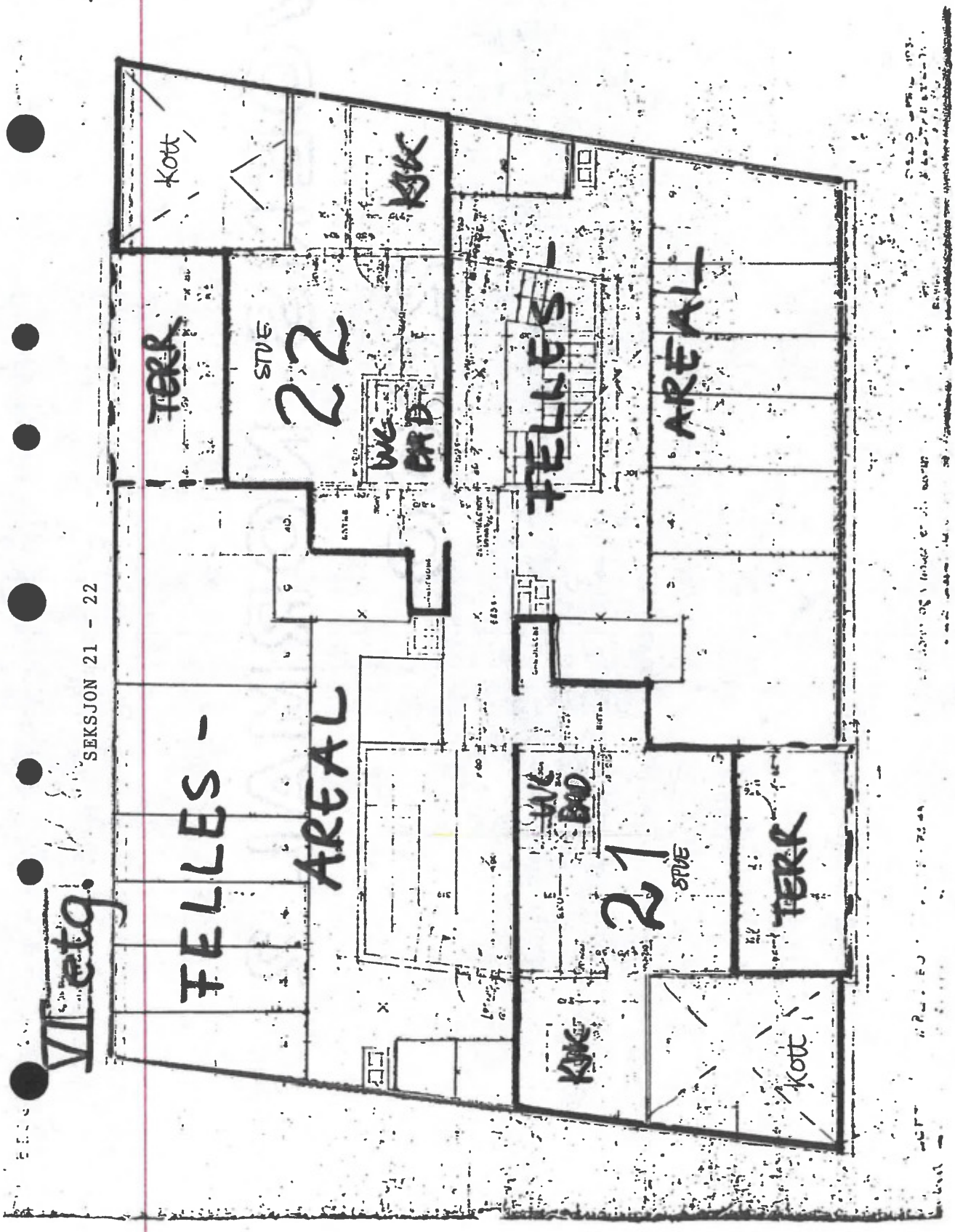
SEKSJON 17 - 20

V etg.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/74185/105
Uthentet 2024-11-11 10:55


PENSJONERT
2000


SEKSJON 21 - 22
VI etg.
FELLES-
AREAL
22
21
STUE
TERR
KJØK
WC
BAD
FELLES
AREAL
Kott

LOVENE I NORMAL 2
2000

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
GANGE-ROLVS GATE 1 C
0273 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 186-24-0259 (Ellen Marie Kristiansen)
Vår referanse: 3624587/25276563
Bestilling: C3 2024-11-11 (3) 127

Dato
11.11.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
29804	100	21.10.2004	BEST. OM ADKOMSTRETT BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	38	433	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST
DAGBOKNR. 29804
21 OKT. 2004
STATENS KARTVERK

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
24 JUNI 2004

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr 38 bnr. 433 (gjenværende parsell) i Bærum erklærer som bindende for seg og senere eiere at gnr. 38 bnr. 944 (fradelte parsell) har følgende varige rettigheter på min eiendom:

1. A ha sine private vann- og avløpsledninger liggende over min eiendom samt rett til reparasjon og omlegging av ledningene.

2. Gang- og kjøreatkomst i samsvar med kommunens tekniske norm for atkomstveier og med beliggenhet som vist på kart merket Jnr. 04/3973 dok nr.9426/14126, oppbevart i planseksjonens arkiv, herunder rett til å bedre frisikt for avkjørselen etter de regler som til enhver tid gjelder.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune.

Jar den 15/6-04

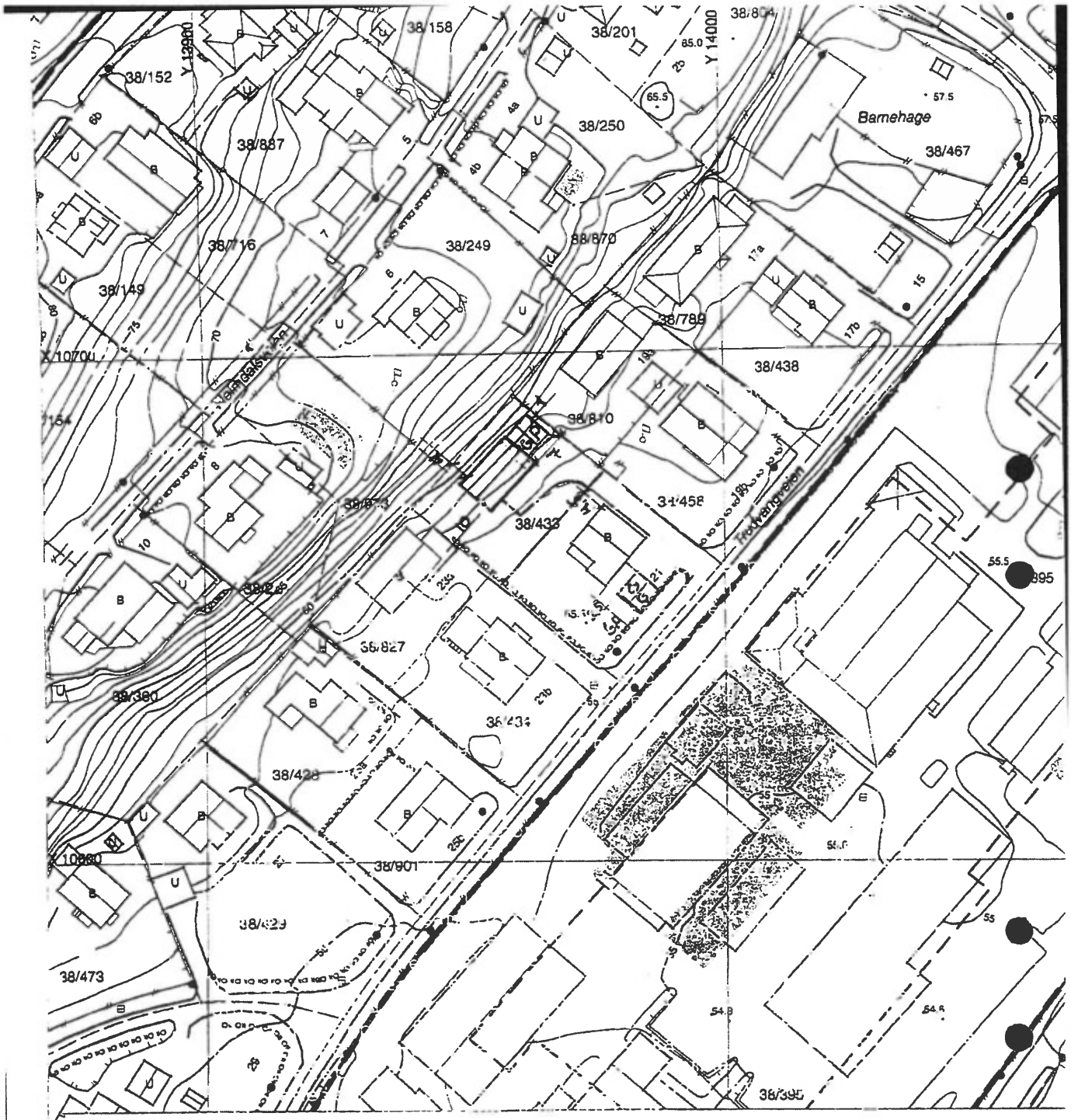
(eiers egen underskrift)

VIDAR MORK
(med trykte bokstaver)

040566 [redacted]
(personnummer)

Erklæringen er i samsvar med kommunens utforming
Dato/signatur/stempel

Doknr 29804 Tinglyst 21.10.2004 Emb 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



SITUASJONSKART

for Gnr/Bnr: 38/ 433
Adresse(r): TRUDVANGVEIEN 21
Areal : 1571 m2
Dato: 25/06/03 Sign:

BÆRUM KOMMUNE
Plansekjonen
MOTTATT - 5 APR. 2004
JNR 041926
ARKIV 1426

BÆRUM KOMMUNE
GEODATA

Tegnforklaring plan:

- Plangrense / avgrensingslinje
- Plangrense og byggegrense under bakken
- Plangrense bebyggelsesplan
- Formålsgrense
- Formålsgrense under bakken
- Regulert kommunalveg
- Eiendomsgrense opphevet

- Regulert bensinstasjon
- Regulert renseanlegg under bakken
- Fradeling
- Byggegrense
- Gode/dårlig bygg
- Godkjent/dårlig

Tegnforklaring kart:

- Eiendomsgrense
- Stabbestein
- Gatelys
- Kraftledning
- Bygning, takflate
- Bygning, veggliv

Nord

Målestokk 1:1000

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Vibes gate 26 A
Gnr. 214 Bnr. 427 Snr. 8 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-24-0260

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Dag-Frode Aasheim
Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 90 82 90 26
E-post: df@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater