Vedtekter

for

BORETTSLAGET JENS BJELKES GT 16/18-SIEBKESGT 1

org nr 950 294 663

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 29.9.1985, sist endret den 10.6.2008, 27.05.2014.

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Jens Bjelkesgt. 16/18, Siebkesgt. 1 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

Kommunale andeler som ble ervervet under byfornyelsen ved etablering av borettslaget kan bare eies midlertidig og for fremleie til opprinnelige beboere.

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget i motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3 Forkjøpsrett

3-1 Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
andelseieren er en juridisk person,
andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Krav ved utbedring av bad. For borettslaget foreligger det spesifikke regler for utbedring/oppussing av bad. Reglene følger som vedlegg til vedtektene.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av

arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd, Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3)I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet vare angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Godkjenning av årsberetning fra styret
Godkjenning av årsregnskap
Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
Eventuelt valg av revisor
Fastsetting av godtgjørelse til styret
Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens §7-12:

vilkår for å være andelseier i borettslaget.
bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget,
denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Vedlegg: Regler for utbedring/oppussing av bad.

Vedlegg:

Borettslaget Jens Bjelkes gt. 16/18, Siebkes gt. 1

KRAV VED UTBEDRING AV BAD

(Erstatter tidligere krav av 20.04.2000.)

Hjemmel
Kravene er hjemlet i vedtak på borettslagets generalforsamling den 10.06.2008 og inkorporert som vedlegg til borettslagets vedtekter under punkt 5-1 om andelseiers vedlikeholdsplikt. Disse kravene om utbedring av bad kommer i tillegg til de generelle regler om boretten og andelseiers vedlikeholdsplikt som følger av borettslagets vedtekter og borettslagsloven. Utbedringskravene blir utdelt til alle nåværende andelseiere/beboere og kunngjort via oppslag i alle oppganger. For øvrig vil kravene fremkomme som vedlegg til borettslagets vedtekter som tilkommer nye eiere ved overdragelser av andeler i borettslaget.

Hensikt med kravene
Kravene er satt for å bistå andelseierne i å oppnå en fullgod kvalitet på fornyelse- og utbedringsarbeider på bad, samt for å sikre andelseier og borettslaget/naboer mot eventuelle framtidige problemer av økonomisk, administrativ/juridisk og praktisk art.

Bakgrunn
I 2000 ble det gjennomført diverse baderomsutbedringer i regi av borettslaget. Arbeidene ble iverksatt som følge av omfattende lekkasjeproblemer som skyldtes dårlig byggteknisk utførelse av badene ved etablering av disse på 80-tallet. (Eksempelvis rørgjennomføringer i gulv; svakheter ved sluk, fall på gulv, veggplater i dusjsone mv.)
Ved disse baderomsutbedringene ble noen bad "fullutbedret" dvs. utbedret våtromsstandard i regi av borettslaget eller av den enkelte andelseier. (Se liste under.)

De øvrige badene ble reparert, men ikke utbedret til full standard. Fuktskader i gulv og himlinger ble uttørret/ utbedret, og rørgjennomføringer i gulv ble kompensert for ved montering av dusjkabinetter med avløp direkte i sluk.

N.B. Dusjkabinetter med avløp direkte i sluk er en absolutt forutsetning for å hindre framtidige lekkasjer i disse badene. I Jens Bjelkes gt.16 og 18 bidrar kabinettene dessuten til å hindre fuktskader i vindu. Verken veggsone eller gulvsone i dusj med rørgjennomføringer tåler direkte vannbelasting over tid. Det er derfor påkrevd at dusjkabinetter brukes, og at kabinetter og sluk vedlikeholdes på en forsvarlig måte.

Fullutbedrede bad med Våtromsnorm i 2000*:
Jens Bjelkes gate 18: A: Alle leiligheter til høyre; B: 1.etg. venstre
Jens Bjelkes gate 16: A: 1 etg. venstre, B: 1.etg. venstre
Siebkes gate 1: A: 1. og 2. etg. høyre, B: 2. etg.

*Et begrenset antall bad er innmeldt utbedret i privat regi etter den tid.

NB. Bad i de nye loftsleilighetene i borettslaget som ble etablert i 2003 har alle full våtromsstandard.

1. Krav om melding og dokumentasjon

Før oppstart:

- Skal arbeidene/ planer meldes styret minst 4 uker før oppstart/ igangsetting av arbeidene. Styret vil da eventuelt gi nærmere orientering, informasjon og råd om arbeidene.
- Skal styret ha mottatt nødvendig dokumentasjon/ godkjenninger om hovedentreprenør/ foretaket som skal utføre arbeidene, og fått anledning til å informere firmaet om fastsatte utførelseskrav hvis behov.
(Jfr. pkt. 2 og 3 under).
- Skal nødvendige godkjenninger for byggemeldingspliktige arbeider etter Plan- og bygningsloven foreligge.

Ved ferdig utførelse:

- Skal styret informeres og gis muligheten til å besiktige, ev. sammen med teknisk fagkyndig, utførte arbeider sammen med andelseier og ev. utførende foretak. Dette skal skje innen 4 uker etter at arbeidene er avsluttet.
- Skal kopi av ferdigattest fra kommunen for byggemeldingspliktige arbeider foreligge.

2. Krav til utførende

Ansvarshavende for arbeidene skal være hovedentreprenør/ foretak som har: lokal eller sentral godkjenning iht. forskrift for godkjenning av foretak, og ansvarsrett etter Plan- og bygningsloven iht. godkjenningskodene:

UTF 260.1. Utførelse av våtromsarbeider i tiltaksklasse 1.
og KUT 260.1. Tverrfaglig kontroll av våtromsarbeider i tiltaksklasse 1.

3. Krav til utførelse

- Arbeidene skal utføres iht. gjeldende forskrifter og den til enhver tid gjeldende Våtromsnorm*.

Eksisterende vannrør i gulv/ (himlinger i etasje under) skal utkobles (plomberes), og nye rør til installasjoner/utstyr på bad skal tilkobles hovedrør i sjakt på bad.

- Ved bruk av skjult røropplegg på bad ("rør-i rør-system") skal fordelerkasse settes inntil nytt tilkoblingspunkt i sjakt.

Brannsikring mot sjakt i bad skal oppgraderes.

* Det tillates mindre tilpasninger pga. stedlige forhold. Tilpasningene skal ikke ha betydning for tetthet og sikkerhet.

Ved en eventuell beslutning - fra borettslagets side - om at hovedrør i sjakter skal utskiftes, må dette arbeidet inkorporeres i utbedringsarbeidene. Borettslaget vil stå økonomisk ansvarlig for dette arbeidet.

NB. Merk at det er andelseier som har ansvar for at gjeldende forskriftskrav følges ved alle innvendige arbeider i leiligheten. Generelt anbefales åpen rørføring på bad. Dette vil vanligvis gi både en enklere og billigere løsning enn skjult anlegg. Med dusjsone ved yttervegg og nært vindu anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

Ikrafttredelse av krav:
Krav gjelder fra vedtaksdato og omfatter alle utbedringer/ fornyelser av bad som går ut over rene vedlikeholdsarbeider. Eksempler på rene vedlikeholdsarbeider er tapetsering/maling av baderomsplater på vegg og utskifting av baderomsutstyr-/ inventar som ikke omfatter flytting/ endring av eksisterende røropplegg eller sluk.

NB. Ettermontering av gulvvarme og/eller flislegging av gulv krever såpass store endringer av gulv-, sluk- og veggkonstruksjon at slike arbeider alltid omfattes av kravene.

Sanksjoner
Ved manglende oppfyllelse av krav vil:
- Eventuelle framtidige utbedringsarbeider av bad i borettslagets regi gjennornføres uten økonomisk kompensasjon for de investeringene andelseier har gjort.
- Borettslaget kunne gi pålegg om omgjøring/ oppretting av arbeidene.

Tilstandsrapport

En del av Norske Boligrapporter

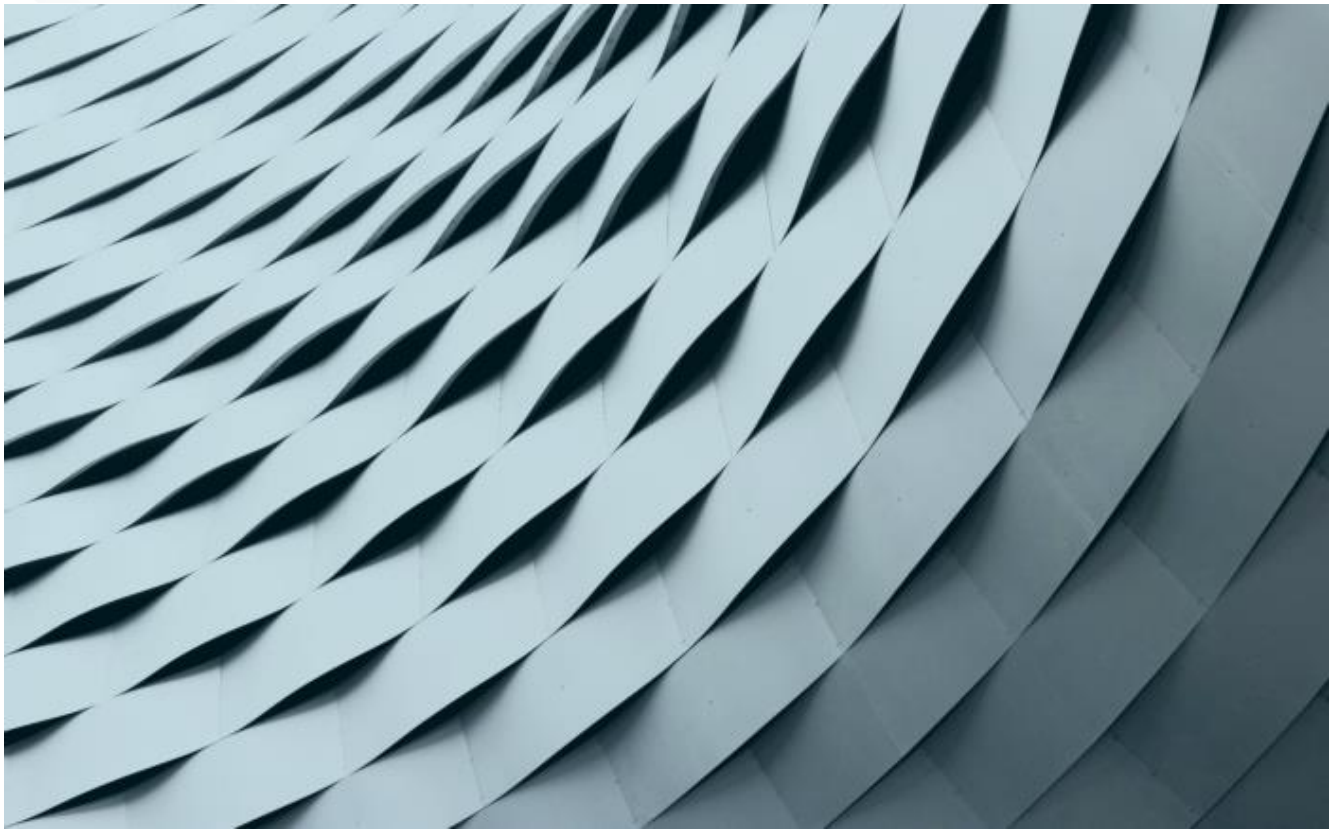
Siebkes gate 1 B, 0562 OSLO

OSLO kommune

gnr. 229, bnr. 68

Andelsnummer 46

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 16.10.2026 **Rapportdato:** 20.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1928 **Referansenummer:** OQ1387

Foretak: BOLIGKONSULT AS

En del av Norske Boligrapporter

NITO

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

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

En del av Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

En del av Norske Boligrapporter

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med normal standard.

Bygningen ble bygget i 1896. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Det må i eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskiller og andre bygningsdeler på grunn av alder og naturlig bruksslitasje.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1896

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har grunnmur i naturstein, yttervegger i murverk og takkonstruksjon i tre.

Felles bygningsdeler – omfang og avgrensning:

Rapporten gjelder den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler er ikke vurdert, med unntak av deler som omfattes av forskriftens undersøkelseskrav og som boligeieren har opplyst å ha vedlikeholdsplikt for, eller som har særlig nær tilknytning til boligen. Det fremgår under de aktuelle bygningsdelene hva som er undersøkt.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskilleren er av betong. Undersøkelse og tilstandsvurdering av etasjeskilleren inngår ikke i oppdragets omfang og er derfor ikke utført.

Innvendig overflater, utover hva som er beskrevet i rapporten:

- Gulv: Fliser i entrè og fiskebeinsparkett for øvrig.

- Vegger: Malte overflater og eksponert teglsteinsvegg i entrè.

- Himling: Malte overflater.

- Himlingshøyde: Ca. 2,54 meter, målt i stue.

Innvendige overflater er ikke tilstandsvurdert, med unntak av forhold som er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten. Måling av skjevheter i gulv, vegger og himlinger inngår ikke i det avtalte oppdraget. Beskrivelsen gir derfor ingen fullstendig oversikt over slitasje, ujevnheter eller skjevheter. Kjøper oppfordres til å vurdere overflatenes utseende og behov for oppussing på visning.

Det er observert skjevheter i gulvene, men omfanget er ikke kartlagt ved måling. Årsaken og eventuell betydning for konstruksjonen er ikke avklart. Det anbefales nærmere undersøkelser av fagperson for å avklare årsak, omfang og behov for tiltak. Skjevhetene kan også påvirke møblering og medføre behov for avretting ved legging av nytt gulv.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med kum.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Varmekabler er montert i bad, ifølge eier. Varmekabler er ikke undersøkt eller vurdert i rapporten.

Det er montert peis i boligen. Innvendig pipe og ildsted er ikke undersøkt eller tilstandsvurdert i denne rapporten.

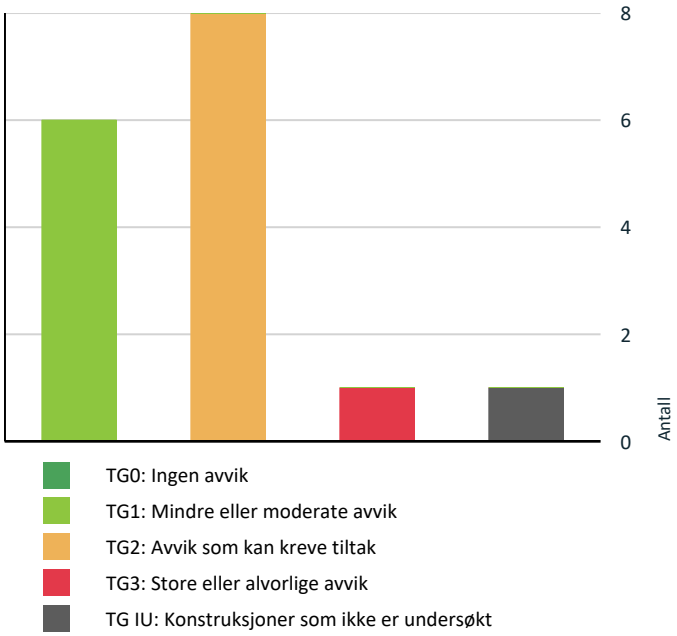
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

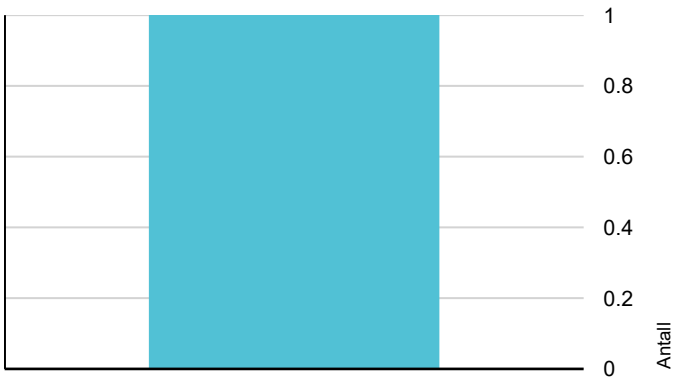
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 4. Etasje > Stue/Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget, men det henvises til tilsyn datert 2020.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1896

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2014.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Balkongdør med isolerglass, uten datomerking.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG 1 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 3 m².
Terrassebord på dekke og rekkverk av metallkonstruksjon.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råteskader på terrassebord. Råte oppstår når treverk over tid utsettes for fukt og fører til at materialet mister styrke. Dersom forholdet ikke utbedres, kan skaden utvikle seg og påvirke konstruksjonens stabilitet og levetid. Utskifting av skadet treverk må påregnes innen nær fremtid.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Estimatet er gitt på utskiftning av råteskadet terrassebord.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNVENDIG

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG IU Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe:
Pusset og malt pipe.

Ildsted:
Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Dører med glassfelt og profilerte innvendige dører.

Nøkkelhullbeslag mangler i dør til kjøkken. Svelling under dørblad til bad. Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i 2011.
Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er registrert gamle skruehull på veggen over servanten, som er tettet med silikon, samt sprekk i en flis ved inngangen. Sprekk i flis kan føre til at fukt trenger inn bak flislaget, noe som kan gi skjulte fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er registrert slitasje på fugemassen mellom flisene, samt ujevnt lagte fliser på gulvoverflaten.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Bom (hulrom) under fliser indikerer at de ikke er godt nok festet, noe som øker risikoen for at fliser løsner eller sprekker. Dette kan også gi åpninger for fuktinntrengning og på sikt føre til skader i underliggende konstruksjon.

Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er i plast.

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm. Avvik i høydeforskjell på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil over servant.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj i badekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning. Skader eller svelling på innredning indikerer fuktpåvirkning og kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning av materialer og risiko for muggdannelse.

Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at eventuelle lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget og kan føre til vannskader. Det anbefales at det etableres spalte for å avdekke eventuelle lekkasjer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvoverflater er av parkett.

Vurderte forhold: Undersøkelsen er begrenset til kontroll av gulvoverflater nærmest innredningen med hensyn til synlige tegn på fuktpåvirkning eller fuktskade. Overflatene er undersøkt visuelt, og det er utført fuktsøk med overflateindikator stikkprøvevis i utsatte områder ved vanninstallasjoner. Hele gulvflaten er ikke kontrollmålt. Kjøkkeninnredning og hvitevarer er utenfor forskriftskrav og inngår ikke i vurderingen, men er enkelt beskrevet tidligere i rapporten.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet mangler avtrekkspunkt.

Et avtrekk trekker luft ut av rommet og fører den ut til det fri. Kjøkkenet mangler slikt avtrekk i henhold til gjeldende byggeregler for denne boligen. Manglende avtrekk kan føre til økt fukt, matos og dårligere inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Avrenning fra skapet og til badet.

Avløpspumpe er montert på kjøkkenet, og det bemerkes at denne kan lage noe støy ved aktivering.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Fordelerskap må ha vanntett bunn, vanntette gjennomføringer og overløp til rom med sluk. Eventuell sprut fra lekkasjer i skapet og drenert lekkasjevann fra varerør skal ikke kunne trenge ut i bygningskonstruksjoner. I dette tilfelle er fordelerskapet utett, noe som medfører en risiko ved en eventuell lekkasje.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduer. Elektrisk avtrekksvifte på vegg i bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er ikke etablert tilfredsstillende avtrekk på kjøkken, kun kullfilterventilator. Dette er ikke tilfredsstillende forsert avtrekk i henhold til NS 3600.

Leiligheten ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon.

Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører begrenset luftsirkulasjon i boligen.

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget ligger skjult/åpent i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang i samme etasje.

Siste dokumenterte tilsyn fra Det lokale eltilsyn ble gjennomført den 2020. Tilsynet viste ingen åpne avvik.

Samsvarserklæring signert og datert 08.06.2018 er fremvist for følgende arbeider:
Gang- Montering av 2 lyspunkter med dimmer, stikkontakt og Varmekabel Nexans TKXP 840W med termostat MTC2 og gulvføler.
Soverom1 - Montering av lyspunkt med dimmer og 3 stk stikkontakter.
Soverom2 - Montering av lyspunkt med dimmer og 4 stk stikkontakter.
Stue - Montering av 7 stk ledspoter med 1 stk dimmerer og 4 stk stikkontakter.
Kjøkken - Montering av 12 stk ledspoter med 2 stk dimmerer og 7 stk stikkontakter.
Sikringskap - Montering av OV 32A og nye jfa. - 1 stk 20A, 2 stk 15A og 4 stk 10A.
Montering av dimmer til ute lys.

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget etter forskrift til avhendingslova § 2-18.

Vurderingen er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll. Anlegget kan ha feil og mangler som ikke avdekkes ved disse undersøkelsene.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget, men det henvises til tilsyn datert 2020.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarslere er fremvist.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget, men det henvises til tilsyn datert 2020.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

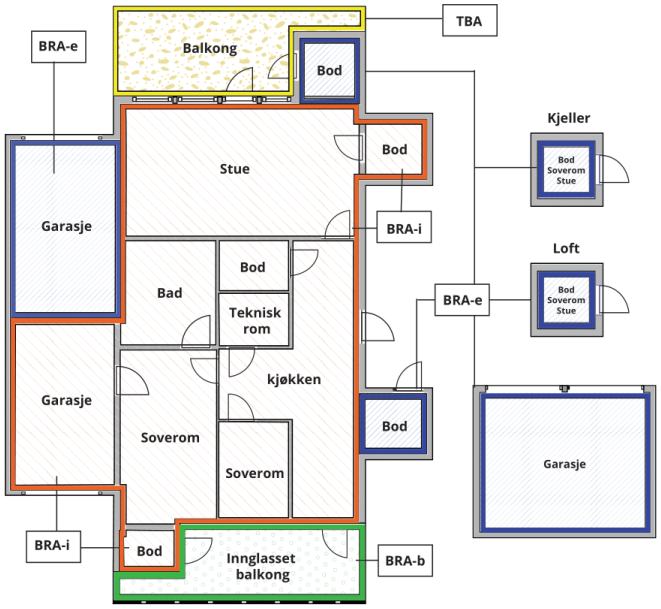
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	72	3		75	3
Kjeller		6		6	
SUM	**72**	**9**			**3**
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	To soverom, entré/gang, stue/kjøkken, bad	Bod	
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2026	Takstingeniør	Takstingeniør
	Thomas Hafstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	68		0	832.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Siebkes gate 1 B

Hjemmelshaver
Borettslaget Jens Bjelkes Gt 16/18-Siebkesgt 1

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0401/BORETTSLAGET JENS BJELKES GT 16/18-SIEBKESGT 1	950294663	H0401		Jacobsen Maja Lindgren, Hafstad Thomas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
46

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema var ikke tilgjengelig ved befaringen. Dette kan føre til at eierrelevante opplysninger ikke inngår i rapporten.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.10.2026	
2	20.10.2026	
3	20.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er

Forutsetninger

gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert. Mandat: Rapporten er utarbeidet på oppdrag fra selger som grunnlag for salg av boligen.

Årstall og tidligere utførte arbeider bygger på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annen kilde er oppgitt.

Rapporten beskriver tilstanden på befaringstidspunktet. Selger eller selgers representant skal gjennomgå rapporten før bruk og melde fra om feil eller manglende opplysninger. Endringer eller skader etter befaringen bør meldes til bygningssakkyndig, slik at behov for oppdatering kan vurderes.

Areal er målt på stedet med håndholdt avstandsmåler (±2 mm), med mindre annet er oppgitt. Rom er betegnet slik de fremstår og brukes ved befaringen, og bruken kan avvike fra godkjente tegninger og gjeldende byggeregler. At et rom omtales som rom for varig opphold, betyr ikke at det er eller kan bli godkjent for slik bruk etter dagens krav. Med mindre annet fremgår, er verken areal eller rombruk kontrollert mot godkjente tegninger.

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET JENS BJELKES GT 16/18-SIEBKESGT 1

Organisasjonsnummer: 950294663
Møtet ble avholdt 9. april kl. 18:00, Møtelokalet til Siebkesgt. 6..

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Martina Helene Baldacchino (OBOS) er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Katja Mlodzianowska Steen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 60 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 60 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Per Wehus

Følgende stilte til valg:
Per Wehus

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Terje Rene Ekelund Nilsen
Vibeke Skovly

Følgende stilte til valg:
Terje Rene Ekelund Nilsen
Vibeke Skovly

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Katja Mlodzianowska Steen

Følgende stilte til valg:
Katja Mlodzianowska Steen

Martina Helene Baldacchino/s/
Møteleder

Katja Mlodzianowska Steen/s/
Protokollvitne

Nabolagsprofil

Siebkes gate 1B - vurdert av 155 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

Lakkegata skole Linje 17	4 min 0.3 km
Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	4 min 0.3 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Oslo S/Bussterminal T-bane, buss, flytog, tog, trikk	15 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 1.4 km

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	2 min 0.2 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	3 min 0.2 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	9 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	7 min 0.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	22 min 1.8 km
Hersleb videregående skole	2 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	12 min 1 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 71/100

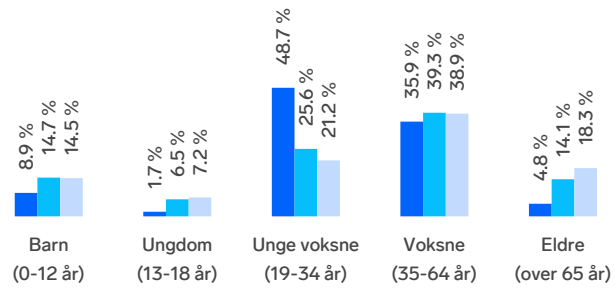
Kvalitet på skolene

Bra 62/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Grünerløkka øst/Lak...	1 553	952
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lakkegården barnehage (0-5 år) 57 barn	5 min 0.4 km
Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 år) 100 barn	6 min 0.5 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år) 93 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Schous Plass	3 min
Rema 1000 Lakkegata	3 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Gående
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

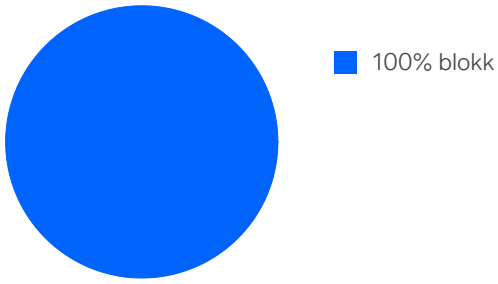
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Hersleb skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.2 km
Lakkegata skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.2 km
SATS Schous plass	6 min
EVO Grünerløkka	7 min

Boligmasse



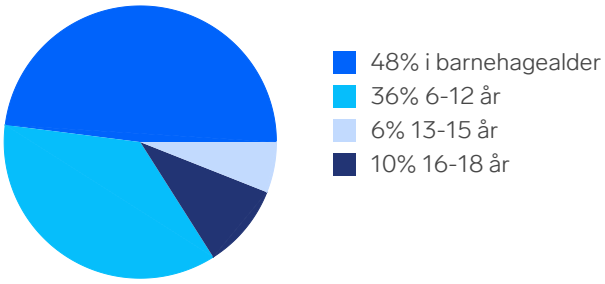
«Dette nabolaget har en god "vibe", og det er kort til alt :)»

Sitat fra en lokalkjent

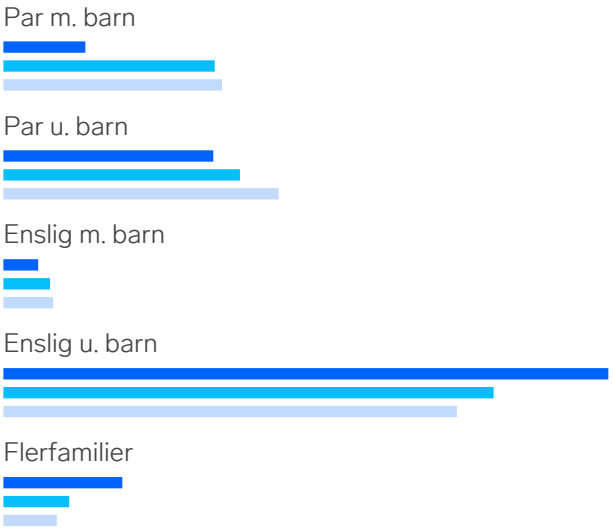
Varer/Tjenester

Grønland Basar	11 min
Apotek 1 Legevakten	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



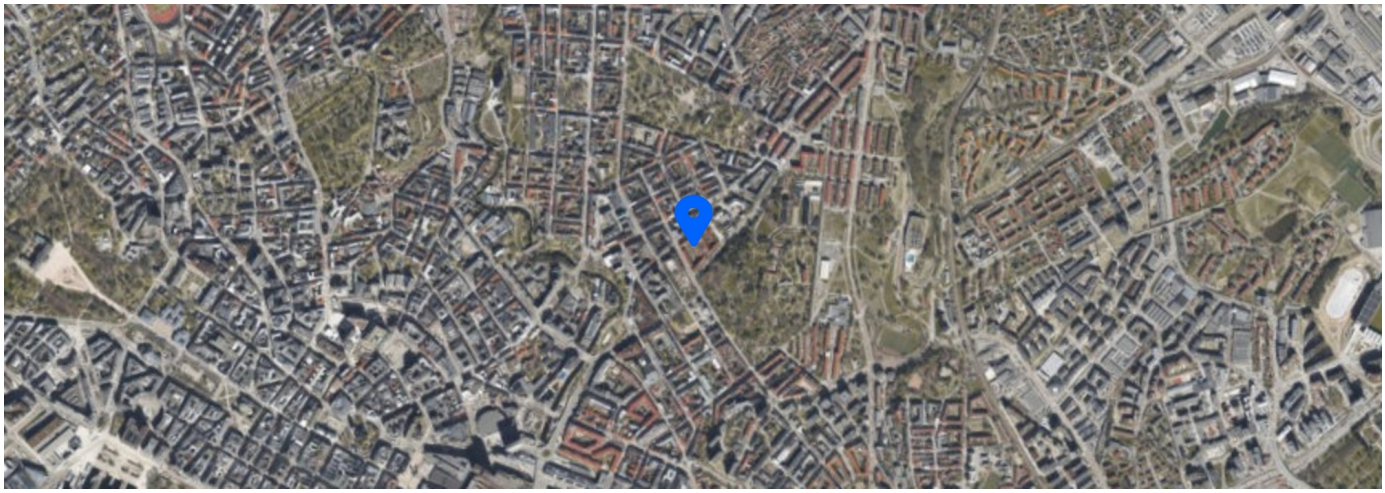
Familiesammensetning

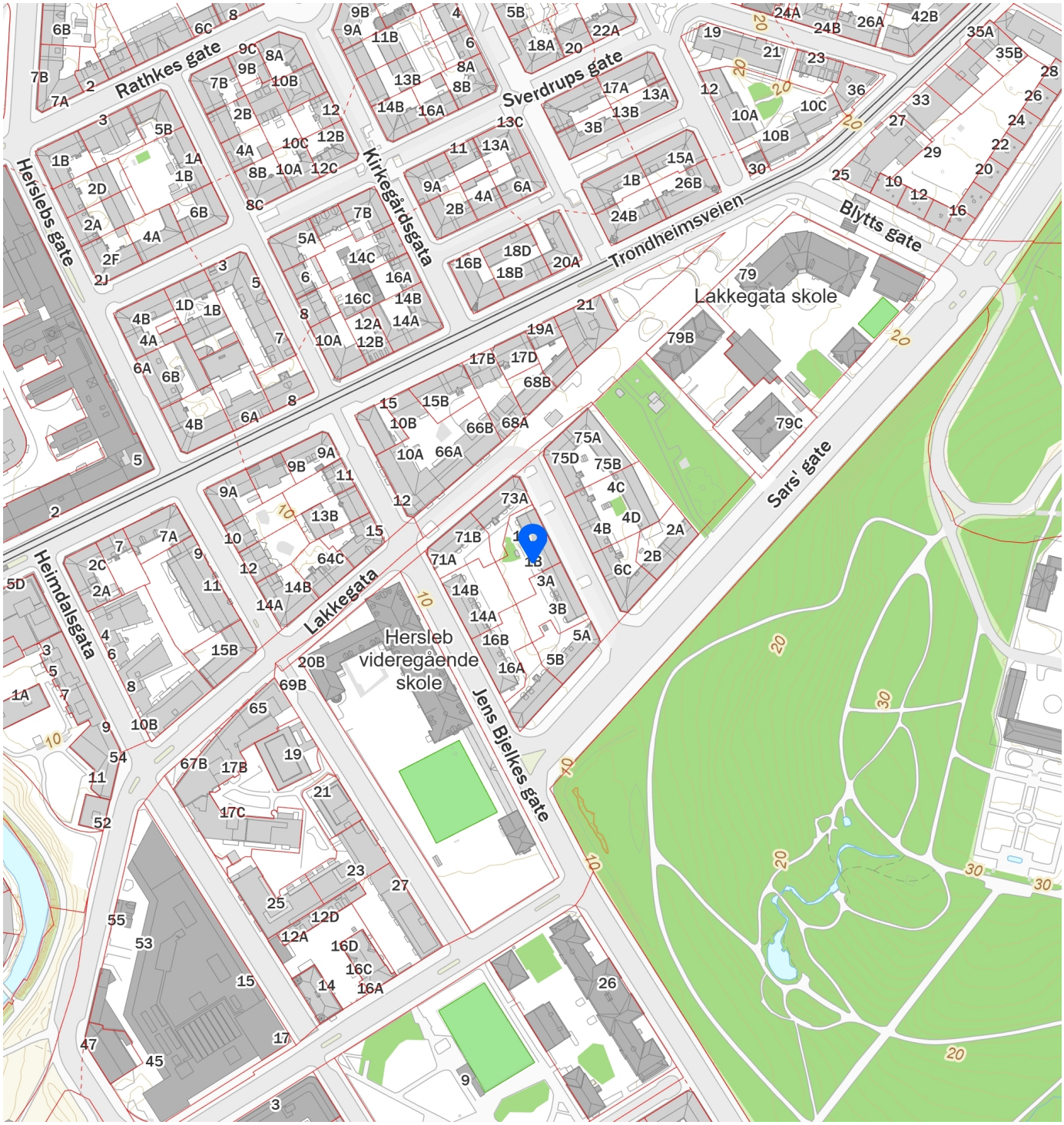


Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET JENS BJELKES GT. 16/18 & SIEBKES GT. 1

Innledning
Hensikten med husordensreglene er å fastsette en felles standard på hvordan vi (andelseiere, beboere og leietakere) skal forholde oss til hverandre og ta vare på borettslagets eiendom og våre private eiendeler.

Obs! I likhet med alle borettslag, er det ikke den enkelte andelseier som eier sin leilighet, men borettslaget. Se vedtektenes § 1-1. Man eier altså retten til å bo i leiligheten, men ikke selve leiligheten. Dette setter begrensninger på hvordan man kan bruke leiligheten og hvilke endringer som kan gjøres – i hvert fall uten først å innhentet styrets tillatelse.

Ved brudd på reglene, herunder unnlatelse til å søke om styrets tillatelse når dette er påkrevd eller brudd på eventuelle betingelser som styret måtte spesifisere i forbindelse med en tillatelse, viser styret til vedtektenes pkt. 6.1 (mislighold).

Eventuelle klager fra andelseier(e) vedr andres brudd på husordensregler må meldes skriftlig til styret.

BRANN - HVIS DET BRENNER HOS MEG



Hvis brannen ikke er fullt utviklet:

- **Prøv selv å slukke brannen ved hjelp av brannslangen/pulverapparatet. Obs! Ved FETTBRANN i kjele på komfyren osv, BRUK BRANNTEPPE – dette er raskere og mer sikkert enn å bruke vannslangen.**
- Hvis du greier å slukke brannen, ring brannvesenet tlf 110 for etterkontroll og informér styret.
- Hvis du ikke greier å slukke brannen, få alle ut av leiligheten og lukk alle dører og vinduer på veien ut. Så snart du har kommet ut i trappeoppgangen, ring brannvesenet tlf 110 og følg prosedyren som beskrevet i Branninstruksen (se vedlegg 6).

Hvis brannen allerede er godt utviklet:

- Få alle ut av leiligheten og lukk så mange som mulig av dører og vinduer på veien ut. Så snart du står i trappeoppgangen ring brannvesenet tlf 110. Følg deretter Branninstruksen (se vedlegg 6).

BRANNSIKKERHET



- **Alle beboere plikter å gjøre seg godt kjent med Branninnstruksen som er hengt opp på oppslagstavlen i trappeoppgangen og som gjengis i Vedlegg 6 (den aller siste siden i disse reglene).**
- **Alle beboere plikter å gjøre seg godt kjent med hvor leilighetens brann-slukningsutstyr finnes, holde det lett tilgjengelig, og lære seg hvordan det fungerer.**
  (De fleste leilighetene har en brannslange montert i kjøkkenbenken. Hos enkelte er slangen montert annet sted, mens noen har pulverapparat i stedet for slange. I tillegg skal alle ha en brannteppe som skal oppbevares lett tilgjengelig i nærheten av komfyren.)

Av hensyn til brannsikkerhet er det forbudt:

- å fjerne brannvernsutstyr fra leiligheten. Alle leiligheter er blitt utstyrt med brannslange/6 kg pulverapparat, brannteppe, minst en batteridrevet røykvarsler samt detektor/varsler enhet tilboblet det sentrale brannanlegget. I tillegg har loftsleilighetene og leilighetene i 18 A 2. - 4. etg. høyre side blitt utstyrt med redningsline av typen "Parat". Alt brannvernsutstyr skal følge leiligheten ved salg.

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET JENS BJELKES GT. 16/18 & SIEBKES GT. 1

Videre er det av hensyn til brannsikkerhet forbudt:

- å sette fra seg ting i trappeoppganger og fellesarealer i kjellere og loft. Obs! det finnes egne skur for barnevogner. Henvend deg til styret for nøkkel.
- å fjerne dørpumpe på inngangsdør til egen leilighet og/eller redusere trykket på pumpen.
- å lagre brannfarlig gass (eks. propan) annet sted enn i friluft. Unntak er gasskomfyr på kjøkken. Dette betinger imidlertid at gassbeholder oppbevares i godkjent skap.
- å lagre brannfarlig væske som bensin, aceton, rødsprit, lynol og oljemaling på annet sted enn i kjeller.
- å gjøre bygningsmessige endringer som reduserer brannsikkerheten i bygningen. For eksempel å fjerne brannhemmende gipsplater m.m.
- å installere ovner/peiser uten først å få styrets tillatelse.
- å fjerne eller koble fra brannvarslere i leiligheten (røykvarslere og varmedetektorer).
- å bruke grill med åpen flamme på balkonger og takterrasser. Unntak er lukket gassgrill.

BRUK AV LEILIGHETEN OG BRUKSOVERLATING (HERUNDER FRAMLEIE OG KORTTIDSFRAMLEIE)



Bruken av leilgheten er stipulert i vedtektene:

- Vedtektenes § 1-1 stipulerer at formålet med borettslaget er "å gi andeleierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom...". Dette impliserer at en andelseier som ikke (lenger) ønsker å ha sin leilighet som fast bolig, må overdra sin andel til andre som ønsker å bo i leiligheten.
- En andelseier som ønsker å bo et annet sted i en tidsbegrenset periode, kan søke styret om å overlate bruken av leiligheten til andre, se vedtektenes § 4-2. (Man behøver ikke å søke styret dersom boligen skal stå tom – husk bare å sørge for jevnlig tilsyn og oppvarming om vinteren for å hindre frostskade, og å melde kontaktdetaljene til styret og forretningsfører i tilfelle behov for å ta kontakt.) Ved godkjent bruksoverlating er den nye brukeren forpliktet til å overholder husordensreglene på lik linje med andelseierne. Det er andelseieren som overlater bruken som er ansvarlig for at dette skjer.
- Korttidsutleie når andelseieren selv er bortreist, inkludert utleie via formidlingstjenester slik som Airbnb og lignende organisasjoner, utgjør fremleie som krever søknad via Obos og styrets godkjenning som for all fremleie. Se vedtektenes § 4-2 for detaljer og unntak.
- Styret kan nekte eller sette betingelser for korttidsutleie dersom dette fører til en urimelig belastning for naboer eller en unormalt slitasje på lagets eiendom.

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER



- I fellesarealene skal det ikke foretas malings-/monteringsarbeid e.l. av noen art uten styrets tillatelse. Dette omfatter blant annet alle flater i trappeoppganger.
- Montering av gjenstander på balkonger og takterrasser, eksempelvis terrassevarmere, markiser, blomsterkasser, etc. skal kun gjøres etter godkjennelse fra styret.
- Det er et absolutt forbud mot montering av parabolantenner på tak, fasader (inkludert balkongfasade) og vinduer.
- Oppussing av overflater i leilighetene tillates, **øvrige utbedringer og ombygginger må kun skje med styrets tillatelse**. Med oppussing av overflater mener vi kun maling, tapetsering, sliping/lakkering av gulv, bytte av listverk og innvendige dører (ikke inngangsdøren til leiligheten). **Se særskilte vedlegg for bygningsmessige arbeider (vedlegg 1) og for utbedring av bad (vedlegg 2)**.

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET JENS BJELKES GT. 16/18 & SIEBKES GT. 1

DYREHOLD



- Det må søkes styret om dyrehold. **Se eget vedlegg 3 med betingelser for dyrehold, samt søknadsskjema**.
- Obs! Personer som vurderer å kjøpe leilighet hos oss og som er redde eller allergiske for dyr, bør før de kjøper leiligheten undersøke om det allerede finnes dyr i oppgangen som kan komme til å plage dem. Styret kan ikke pålegge en eier av et godkjent dyr å kvitte seg med dyret pga at en ny andelseier ikke har undersøkt relevante forhold på forhånd.

FELLESVASKERI



- Fellesvaskeriet finner dere i Siebkes gate 1 B. Der er det en vaskemaskin og en tørketrommel. Alle oppgangsnøkler passer til inngangsdøren til 1B.
- Maskinene betjenes med myntinnkast og koster kr. 20 for vask og kr. 10 for tørk (pr 30 minutter).
- Av hensyn til beboerne over skal fellesvaskeriet ikke brukes i tidsrommet kl. 22 – 08.

FRAMLEIE



- Framleie er et tilfelle av bruksoverlating hvor andelseieren mottar et økonomisk vederlag for at andre skal bruke leiligheten når andelseier ikke selv bruker den.
- Framleie reguleres av de generelle reglene for bruksoverlating, se "Bruk av leiligheten og bruksoverlating".

HELSE OG MILJØ



- Det må ikke luftes fra leilighetene og ut i trappeoppgangene. Matvarer som kan tiltrekke seg skadedyr skal ikke lagres i boder.
- Det er ikke tillatt å riste eller banke tepper, sengetøy e.l., fra balkonger/ terrasser.
- Illeluktende joggesko, matavfall o.l. skal ikke settes ut i trappeoppgangene.

NAVNESKILT



- Beboere plikter å sette oppe skikkelige navneskilt på leilighetsdør og postkasse. Dette er viktig i forhold til informasjon til beboere og for å sikre en pen og helhetlig standard i oppgangene. Papir- og papplapper o.l. møter ikke dette kravet og blir fjernet.
- Postkasseskiltene skal være av standard type - Postens "stor postkasseskilt med sort tekst på hvit bakgrunn", se www.posten.no.
- Navn(ene) på leilighetsdør skal samsvare med navn(ene) på postkasseskiltene.
- Borettslaget sørger for navneskilt til ringeklokkene ved oppgangsdørene og portene.

OPPSLAG



- Oppslag kan bare settes opp på tavlene ved inngangsdørene Tavlene kan kun brukes av styret og beboere.
- Det er ikke tillatt å bruke oppslagstavlene til reklame eller annen kommersiell virksomhet.

RENHOLD



- Søppelkassene i bakgården skal kun benyttes til husholdningsavfall**.** Dette skal pakkes godt inn. Poser med avfall skal ikke settes ute i trappeoppgangene.
- Papp og papir **skal komprimeres** og plasseres i papirbeholderne i bakgården.
- Alt annet avfall må beboerne selv sørge for å få fraktet bort privat.. Spesialavfall slik som lysstoffrør, visse typer batterier, malingrester, bildekk, glass, metal osv. må ikke

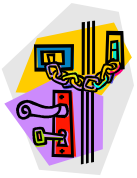
kastes i søppelkassene, men fraktes til egnet retursenter. Se A-Å for oversikt over returpunkter.

RO og ORDEN



- Det skal være ro inne og ute fra kl. 23.00 til kl. 07.00 alle dager. Høylytte samtaler, bruk av radio, TV , musikkanlegg og vaskemaskiner eller lignende må ikke sjenere naboene i dette tidsrommet.Husk at lyden bærer godt gjennom bakgården når man sitter på balkongen/har dør/vinduer åpen. Ta hensyn til naboene.
- Støyende aktiviteter må innpasses mellom kl 09.00 og kl. 20.00 på hverdager og lørdager. Støyende aktiviteter kan holde på utover dette, samt på søndager og offentlige helligdager kun dersom naboene er forespurt og samtykker.
- Hvis man planlegger fester eller sammenkomster som kan forstyrre etter kl. 23.00, skal dette varsles minst én dag i forveien. Det må dog vises hensyn til naboene, og evt. klager fra naboene må etterkommes.

SIKKERHET



- Inngangsdører, kjellerdører, loftsdører og dører til boder skal **alltid holdes lukket og låst**. Ikke slipp inn folk du ikke kjenner via port- eller dørtelefonen.
- Det er forbudt for barn å leke i trapper, kjellere og på loft.
- Vinduene i trappeoppgangene skal alltid ha barnesikringene koblet inn.
- Lyset i kjeller og på loft skal slukkes når stedene forlates.

VEDLIKEHOLD OG SKADER



- Andelseiers helhetlige vedlikeholdsansvar er spesifisert i vedtektenes pkt. 5-1.
- Knuste ruter og eventuelle andre skader på vinduer og leilighetens inngangs-, balkong- eller terrassedører må repareres omgående.
- Alle lekkasjer skal stanses umiddelbart, f.eks ved å skru av leilighetens vanntilførsel (sjekk nå at du vet hvor stoppekranen finnes i leiligheten).
- For reparasjon av lekkasjer inne i leiligheten som ikke påvirker andre leiligheter eller fellesarealene, står andelseieren fritt til å velge en hvilken som helst godkjent rørlegger.
- For lekkasjer som påvirker andre leiligheter eller fellesarealer, eller som trolig stammer fra lagets felles røranlegg, skal man ringe Stor-Oslo Rørlegger service tlf 22 72 44 72 eller mob 91 88 28 72, og deretter informere styret. **Se Vedlegg 4 for rutiner ved reparasjon av lekkasjer og utbedring av følgeskader.**
- Skade ved ulykker ,brann eller lignende som kan ha konsekvenser for naboer/ borettslaget, skal rapporteres til styret. Dette gjelder også ved eventuelle problemer med skadedyr og ved mugg-/soppangrep i leiligheten.
- Skader og feil på fellesanlegg/vannledninger eller lignende slik som ødelagte fliser i trappene, defekte lyspærer, osv , må meldes styret umiddelbart.

BRUK AV BAKGÅRD

- **Se eget vedlegg 5 - "Ordensregler for fellesarealene ute").**

Borettslagets nettside og brukerhåndboken A-Å

Mer informasjon om borettslaget finnes på www.jb16-18.no og i brukerhåndboken A-Å. Brukerhåndboken er delt ut til alle andelseiere og skal følge leiligheten ved salg. Den nyeste utgaven av brukerhåndboken er utg 1, publisert i mai 2012. I tilfelle uoverenstemmelse mellom det som står i brukerhåndboken og husordensreglene, er det husordensreglene som gjelder.

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET JENS BJELKES GT. 16/18 & SIEBKES GT. 1

Vedlegg 1: Regler for bygningsmessige arbeider

Disse reglene utgjør en del av borettslagets husordensregler og eventuelle brudd på disse reglene blir betraktet som en alvorlig brudd på husordensreglene.

Det er viktig å huske at det er borettslaget som eier leilighetene, ikke de enkelte andelseiere. Hensikten med disse reglene er å prøve å hindre at bygningsmessige arbeider som er initiert av andelseiere kan:

- svekke byggets brannsikkert eller konstruksjon, eller
- forringe leilighetens eller byggets verdi, eller
- føre til økt risiko for lekkasjer, eller
- forringe boforhold for naboer, (f.eks. at arbeidene fører til dårligere lydisolasjon mellom leiligheter).

Styret presiserer at hensikten med reglene og styrets godkjenningsprosedyre, er å sannsynliggjøre at de ansøkte arbeidene ikke kommer til å forårsake noen av konsekvensene som er beskrevet i forrige avsnitt. Styret presiserer videre at selv om styret godkjenner en søknad om bygningsmessige arbeidene, er dette bare bevis på nevnte sannsynliggjøring og ikke noen form for garanti: **Det er andelseieren som ønsker å endre borettslagets eiendom, dvs søkeren, som bærer det fulle og hele ansvar for gjennomføringen og alle direkte og indirekte konsekvensene av endringene.**

Følgende arbeider betraktes som en del andelseierens vedlikeholdsarbeid i henhold til vedtektenes § 5-1 (Andelseierens vedlikeholdplikt). De omfatter overflatebehandling og mindre tiltak som er definert i følgende liste og som **ikke** krever søknad til styret:

- Maling og tapetsering av vegger.
- Sliping/lakkering av eksisterende parkettgulv samt utskiftning av parkett/gulvbelegg når dette gjøres med like materialer/utførelser. Ny parkett/gulvbelegg må alltid legges oppå lag som demper trinnlyd selv om slik dempning ikke finnes fra før.
- bytting av innvendige dører (dvs ikke inngangs- og terrasse-/balkongdører) og kjøkkenfronter.
- bytting av kjøkkeninnredninger og eventuelle innebygede hvitevarer så fremt dette ikke berører de faste oppleggene for vann, avløp og elektrisitet og/eller inventar/varer som er fast tilkoblet til disse. Vær obs på at brannsikringsutstyr må gjenmonteres på en måte som gjør det lett og hurtig å bruke i tilfelle det skulle oppstå brann i egen leilighet.

Alle andre utbedringer og ombygginger krever skriftlig søknad til styret og kan bare skje med styrets eksplisitte, skriftlige tillatelse. Dette inkluderer men er ikke begrenset til:

- Endringer som medfører inngrep i vegg-, tak- og gulvkonstruksjon. **Obs!** Midlertidige inngrepp i konstruksjoner i forbindelse med vedlikeholdstiltak og hvor den aktuelle konstruksjonen etterpå føres tilbake til opprinnelig stand, betraktes ikke som endringer. Allikevel må vedlikeholdstiltak som berører rør-installasjoner og/eller membran i baderom, meldes til styret og utføres av autoriserte fagfolk.
- Utskifting av kjøkkeninnredninger og av hvitevarer som krever endringer i de faste oppleggene for vann, avløp eller elektrisitet.
- Fjerning eller endringer av type gulvbelegg/utførelse som kan gi økt transmisjon av trinnlyd gjennom gulvet til leiligheten under.
- Alle arbeider, utskiftninger og utbedringer på baderom (med unntak av ren maling av innvendige flater), se også Vedlegg 2..

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET JENS BJELKES GT. 16/18 & SIEBKES GT. 1

Søknaden til styret må beskrive nøyaktig:

- hva som søkes utskiftet/endret/utbedret.
- hvordan leiligheten blir etter utskiftingen/endringen/utbedringen, inkludert skisser (hvor det er aktuelt) og materialbeskrivelser.
- hvordan den valgte løsningen og valg av materialer oppfyller husordensreglenes krav.
- hvilket firma(er) som skal foreta arbeidene, med kopi av firmaets relevante godkjenninger og autorisasjoner.

Følgende krav og regler gjelder for alle utskiftninger/endringer/utbedringer:

- Arbeidene må alltid utføres i hh til alle aktuelle gjeldende lov og forskrifter.
- Arbeidene må ikke svekke byggets brannsikkerhet: Leiligheten må fortsatt opptre som en branncelle. Det må ikke fjernes gipsplater i taket eller noen av leilighetens avgrensende vegger, ei heller fra kanaler som fører rør, ledninger og/eller ventilasjonskanaler gjennom flere leiligheter. Dersom gipsplater fjernes fra innvendige vegger, skal løsningen sikre at alle overganger mellom vegg og etasjeskiller er minst like brannsikre som opprinnelige løsning med gipsplater på alle vegger og himlinger.
- Arbeidene må ikke svekke byggets konstruksjon. Ved eventuell søknad om riving av vegg (eller deler derav) skal søkeren vedlegger dokumentasjon som viser hvordan belastningen fra overliggende etasjer skal avlastes og med hvilken sikkerhetsmargin, Beregningene må være bekreftet av uavhengig, kvalifisert innstans. Utførelsen må være dokumentert brannbestandig. Merk at utførelse i ubrennbare materialer er ikke i seg selv bevis på brannbestandighet, da ubrennbare materialer kan allikevel svekkes ved høye temperaturer selv om de ikke brenner.
- Det må ikke fjernes parkett, endres type gulvbelegg eller gjøres andre endringer i gulvet som fører til større overføring av trinnlyd mellom leiligheten og naboen(e) under. Vær obs på at keramiske fliser, steinfliser og laminatgulv er alle vesentlig hardere enn parkettgulv av tre og derfor vil kreve ekstra tiltak for å redusere overføring av trinnlyd. Av samme grunn er det ikke tillatt å fjerne parkett eller annet gulvbelegg og bruke de originale gulvplankene, uten at det implementeres støydempende tiltak i himlingen i underliggende leilighet, noe som krever naboens skriftlig tillatelse. (Naboen under har full rett til å nekte at slike tiltak skal implementeres i sin himling,).

Utskiftninger/endringer/utbedringer i baderom krever særskilte krav som kommer i tillegg til de øvrige kravene for bygningsmessige arbeider. **Disse er spesifisert nærmere i Vedlegg 2 – Krav til utbedring av baderom**.

Ved ferdig utførelse skal styret informeres og gis muligheten til å besiktige, ev. sammen med teknisk fagkyndig, utførte arbeider sammen med andelseier og ev. utførende foretak. Dette skal skje innen 4 uker etter at arbeidene er avsluttet. For byggemeldingspliktige arbeider skal kopi av ferdigattest fra kommunen foreligge.

Ved manglende oppfyllelse av ovennevnte krav og eventuelle tilleggskrav som er spesifisert av styret, vil borettslaget kunne gi pålegg om omgjøring/oppretting av arbeidene for andelseierens regning, Dette gjelder også for søknadspliktige bygningsmessige arbeider som gjennomføres uten at styret har skriftlig godkjent arbeidene.

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET JENS BJELKES GT. 16/18 & SIEBKES GT. 1

Vedlegg 2: Krav til utbedring av baderom

Styret gjør oppmerksom på at badene kan utbedres med enten åpen (synlig) rørføring eller med skjult (rør-i-rør) utførelse. Mange synes skjulte rør er penere, men samtidig gjør denne løsningen det mye vanskeligere for andelseieren å utøve sin kontroll- og vedlikeholdsplikt. Skjulte røropplegg bryter membranen flere steder og korrekt håntering og oppdagelse av lekkasjer er som regel helt avhengig av at rør-i-rør opplegget er 100 % fagmessig utført. Borettslaget har dessverre erfart flere ganger at dette ikke har vært tilfellet, selv om det ble benyttet autoriserte håndtverkere. I tillegg til å være vanskeligere å oppdage, er lekkasjer i skjulte rør ofte dyrere å reparere og oftere forårsaker større følgeskader. Derfor anbefaler styret åpen rørføring. I tillegg anbefaler styret fortsatt bruk av dusjkabinett, særlig hvor dusjen ligger nær vinduer. Dusjkabinetter gir mye mindre belastninger enn å dusje direkte på vegger – selv om veggene er flislagte – og i tillegg beskytter vinduet og karmene fra vannsprut. Tilleggskravene for bad lyder som følger:

- Minst 4 uker før planlagt oppstart av arbeidene skal styret ha mottatt nødvendig dokumentasjon/ godkjenninger om hovedentreprenør/ foretaket som skal utføre arbeidene, og fått anledning til å informere firmaet om fastsatte utførelseskrav hvis behov.
- Ansvarshavende for arbeidene skal være hovedentreprenør/ foretak som har lokal eller sentral godkjenning i hh til forskrift for godkjenning av foretak, og ansvarsrett etter Plan - og bygningsloven ihh til Utførelse av våtromsarbeider i tiltaksklasse 1 og Tverrfaglig kontroll av våtromsarbeider i tiltaksklasse 1.
- Arbeidene skal utføres ihh til gjeldende forskrifter og den til enhver tid gjeldende Våtromsnorm.
- For arbeider som er byggemeldingspliktige etter Plan- og bygningsloven skal nødvendige godkjenninger foreligge før arbeidene starter.
- Eksisterende vannrør i gulv/ (himlinger i etasjen under) skal utkobles ved stigerørene (plomberes)/fjernes, og nye rør til installasjoner/utstyr på bad skal tilkobles hovedrør i sjakt på bad. Tilkoblingen skal gjøres på en måte som gjør det enkelt for borettslaget å senere skifte ut hovedrørene uten å gjøre ødeleggende inngrep på baderom. Dette kravet kan løses ved å velge en egnet metode for tilkobling av stikkrørene til stigerørene, samt utstyre sjakten med inspeksjons/arbeidsluke av passende størrelse og plassering. Husk at luken må være i brannsikkker utførelse.
- Ved eventuell bruk av skjult røropplegg på bad ("rør-i rør-system") skal fordelerkasse settes inntil nytt tilkoblingspunkt mot stigerørene i sjakt.
- Brannsikring mot sjakt i bad skal tilfredsstille dagens krav.

Ved ferdig utførelse skal styret informeres og gis muligheten til å besiktige, ev. sammen med teknisk fagkyndig, utførte arbeider sammen med andelseier og ev. utførende foretak. Dette skal skje innen 4 uker etter at arbeidene er avsluttet. For byggemeldingspliktige arbeider skal kopi av ferdigattest fra kommunen foreligge.

Ved manglende oppfyllelse av krav vil borettslaget kunne gi pålegg om omgjøring/oppretting av arbeidene for andelseierens regning.

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET JENS BJELKES GT. 16/18 & SIEBKES GT. 1

Vedlegg 3: Dyrehold

Dyrehold er bare tillatt med styrets godkjenning. Dyrehold blir som regel tillatt så lenge søkeren forplikter seg uten forbehold til betingelsene som er fremsatt i søknadsskjemaet. Søknad om dyrehold skal sendes til styret og bli godkjent **før** søkeren anskaffer dyret.

Her følger en kort oppsummering av betingelsene som er stipulert i søknadsskjemaets erklæring:

- Dyreholdet skal ikke bli til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Styret anbefaler at en potensiell søker undersøker om naboer lider av hunderedsel, dyreallergi o.l. før man søker om dyrehold.
- Det må søkes for hvert dyr som man ønsker å holde.
- Hunder må alltid holdes i bånd inne i lagets fellesarealer og holdes i bånd i fellearealene ute når dette er påkrevet av reglene for fellearealene, se vedlegg 4.
- Det tillates bare "innekatter". Katter som luftes ute må hele tiden holdes i bånd.

Styret understreker at nye andelseiere som kjøper en andel etter at en andelseier har fått innvilget søknad om dyrehold, ikke kan kreve at den som holder dyret skal kvitte seg med dyret pga den nye andelseierens hunderedsel eller allergi mot dyr. Potensielle nye andelseiere som lider av hunderedsel eller dyreallergi, bør undersøke før de kjøper andelen, om relevante dyr finnes hos naboer.

Søknadsskjema samt de detaljerte betingelsene for dyrehold følger på neste side:

Til styret

Søknad om dyrehold

Undertegnede: ..... adresse: .....

Søker herved om å holde .....

Jeg forplikter meg til å overholde følgende regler som beskrevet på denne søknaden og iflg. borettslagets husordensregler.

Erklæring

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Dry skal holdes alltid i bånd innenfor lagets interne fellesarealer og holdes i bånd i utearealene når dette er påkrevet av kvartalstyrets ordensregler for fellesarealene ute, se vedlegg 4.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg; lekkasje og følgeskader av lekkasje fra akvarium, mv.
3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate både inne i lagets eiendom og ute i kvartalets felles utearealer.
4. Jeg er inneforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det framsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk osv eller på annen måte er til ulempe, f.eks. skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter konsultasjon med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Jeg er inneforstått med at godkjent søknad gjelder bare det ansøkte dyret: Jeg må søke på nytt hvis mitt dyr dør, blir avlivet eller på annen måte kommer bort.
6. Det er ikke tillatt å drive oppdrett eller kennel i borettslaget.
7. Jeg erkjenner meg villig til å godta eventuelle endringer i bestemmelsene for dyrehold som styret måtte finne nødvendig og fatte på et senere tidspunkt.
8. Denne erklæringen betraktes som en del av husordensreglene. Brudd på erklæringen bli å betrakte som mislighold.

..... den ..... Andelseier (underskrift) .....

Dyreholder (underskrift) .....

---

1. Styret gir tillatelse til å holde ..... på de underskrevne vilkår, alternativt:
2. Styret avslår søknaden på grunn av .....

   .....

   ..... den ..... Styreleder (underskrift) .....

Vedlegg 4 – Rutiner for reparasjon av lekkasjer og utbedring av følgeskader

Vannlekkasjer kan gjøre store skader på eiendommen vår. Det er viktig at lekkasjer blir stanset fortest mulig og eventuelle følgeskader blir undersøkt grundig og utbedret fagmessig.

1) Når du oppdager en lekkasje – **tilkall rørlegger med én gang**. Bruk borettslagets faste rørlegger, Stor-Oslo Rørleggerservice AS, tlf 22 72 44 72, mobil 91 88 28 72. Informér så styret. Rørleggeren har alle relevante autorisasjoner og har meget godt kjennskap til våre bygg og røropplegget, og har vist seg å være rimelig i forhold til andre firmaer.

2) Rørleggeren stanser lekkasjen og utbedre årsaken. Rørleggeren skriver en rapport til styret som spesifiserer årsaken til lekkasjen og inkluderer en vurdering om lekkasjen kan ha hatt konsekvenser for andre leiligheter og/eller lagets bygg.

3) Hvis lekkasjen/vannskaden sannsynligvis er en forsikringssak, kommer styret til å melde dette til Obos v/ forsikringsavdelingen som i tur melder saken til forsikringsfirmaet. Forsikringsfirmaet sørger for en vurdering av skadeomfanget og estimerer utbedringskostnadene. Dette blir rapportert tilbake til styret.

4) Den videre gangen blir avhengig av skadens art og omfang. Men for de fleste skader, blir utbedring besørget av et firma utnevnt av forsikringselskap eller borettslaget.

5) Merk at det er den enkelte andelseier som har ansvar for vedlikehold av sitt eget bad og kjøkken, inkludert "sine" rør fra tilkoblingspunktene mot felles stigerør, slik at lekkasjer unngås. Dette inkluderer ansvaret for regelmessig rengjøring av avløpsrørene og sluk. Andelseieren er også pålagt å bruke våtrom slik at lekkasjer unngås. Dersom en lekkasje/skade skyldes andelseierens manglende vedlikehold og/eller bruk av ukvalifisert folk til å utføre arbeid på bad/kjøkkenet) og/eller uansvarlig bruk av bad/kjøkken, blir andelseieren pålagt å betale lagets egenandel for bruk av forsikringen (pr 1. januar 2016, kr. 10.000,-) samt eventuelle tilleggskostnader som laget blir tilført i forbindelse med lekkasjen/skaden.

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET JENS BJELKES GT. 16/18 & SIEBKES GT. 1

Vedlegg 5: Ordensregler for fellesarealene ute (utgitt av Kvartalstyret 2.6.2014)

PORTER 	• Porter og dører ut mot gatene skal holdes lukket og låst hele døgnet. Dette for å verne mot ubudne gjester og av hensyn til sikkerheten for barna. • Dersom portene står åpne, vær vennlig og lukk dem. • Pass på at koder til portdørene ikke kommer på avveie (skjul inntasting). • Ikke lukk opp porter eller dører for ukjente/uvedkommende.
PARKERING 	• Det er kun tillatt å parkere i bakgården **i kortere perioder**, i forbindelse med lossing/lessing, samt for håndverker på dagtid. Parkering over natt er ikke tillatt. • Ved overtredelse vil bilen kunne bli tauet bort for eiers **risiko og regning** uten ytterligere varsel. • **NB !! Gråbeinkvartalet er ansvarlig for at nødetater (sykebil, brannbil, politi) kommer frem når det er behov. Derfor er dette SVÆRT VIKTIG !!**
LEK 	• Lek (fotball, sykling o.l.) må ikke være til fare for andre eller til skade for eiendommen. • Fotballsparking på hellelagte områder er forbudt. • Større barn oppfordres til å bruke lekearealer og ballbinger i nærmiljøet/utenfor gården, bl. a. ved Lakkegata skole og Rudolf Nilsens plass. • Ikke bruk porter, gjerder, tørkestativer e.l. som klatrestativer.
OPPHOLD 	• Vis hensyn til hverandre ved bruk av fellesarealene. • Synlig berusede personer skal ikke oppholde seg i parken. • Bruk primært fellesgrillen ved grilling. Engangsgrill skal settes på de grå hellene på plenen og skal ikke stå uten tilsyn. Husk å fjerne grillen etter bruk. • IKKE flytt benker til områder hvor gresset er slitt.
PRAKTISKE GJØREMÅL 	• Arbeid man må gjøre i bakgården skal ikke være til sjenanse for andre. • Alt slik arbeid skal være av kort varighet.
DYREHOLD 	• Vi følger prinsippet: **FOLK FORAN HUND.** • **Hunder skal alltid holdes i bånd mellom kl. 12 og 18.** • På de øvrige tider av døgnet kan hund være løs, **men hundeeier skal ØYEBLIKKELIG ta hunden i bånd hvis andre i parken ønsker det.** • Etterlatenskaper skal fjernes **umiddelbart.**
GRØNTAREAL 	• Sykling, bruk av rulleskøyter e.l. i parken er forbudt, da dette skader plenen. • Parken skal ikke brukes når kjettinger er hengt opp. • Sand-lekearealet ved Siebkes gt. 1 kan benyttes hele året. • Vern om plen og beplantning.
AVFALL 	• Søppelkassene er kun til ordinært husholdningsavfall. • Alt av papp og papir brettes flatt og plasseres i papircontainerne i bakgården. • **Alt annet avfall er beboeren selv ansvarlig for å transportere bort.** • Det finnes gjenvinningsdunker for glass og metall i krysset Lakkegata/Siebkes gt., og gjenvinningsstasjon for visse typer spesialavfall i Sofienbergparken.
RO 	• **Det skal være ro i parken mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 alle dager. Dette gjelder også balkongene. Husk at lyden bærer svært godt i bakgården.** • Med ro menes det f.eks. at høylytte samtaler, bruk av radio, fjernsyn, musikkanlegg ikke må sjenere naboene i dette tidsrommet.
BALKONG 	• Det er kun tillatt å bruke elektriske- eller gassgrill på balkongene. • Montering av parabolantenner o.l. på fasade er ikke tillatt. • Det er ikke tillatt å riste eller banke tepper, sengetøy o.l. fra balkongene. • Merk at reglene for ro i bakgården også gjelder for bruk av balkongene. • Lukk dør til balkong hvis det er høylytt samtale, musikk o.l.

Vedlegg 6 – Branninstruks.

Branninstruks

Ved Brannalarm

Forsøk å finne ut i hvilken røykvarsler alarmen har slått ut.

Har røykvarsleren slått ut i en av leilighetene, prøv å få kontakt med folk i den aktuelle leiligheten. Oppnås kontakt, og det viser seg at det ikke er behov for brannvesen eller lege, sørge for å lufte godt ut.

Noter dato, klokkeslett, hvilken oppgang/leilighet og hva som har skjedd, og gi beskjed til styret.

Oppnås ikke kontakt, må man anta at det er brann i leiligheten og handle deretter.

Når det brenner

Varsle: Meld ifra til personer som er i umiddelbar fare.
Meld ifra til brannvesenet på telefon 110.
Gi også beskjed om noen er savnet eller om det er behov for ambulanse.
Sørg for å evakuere.

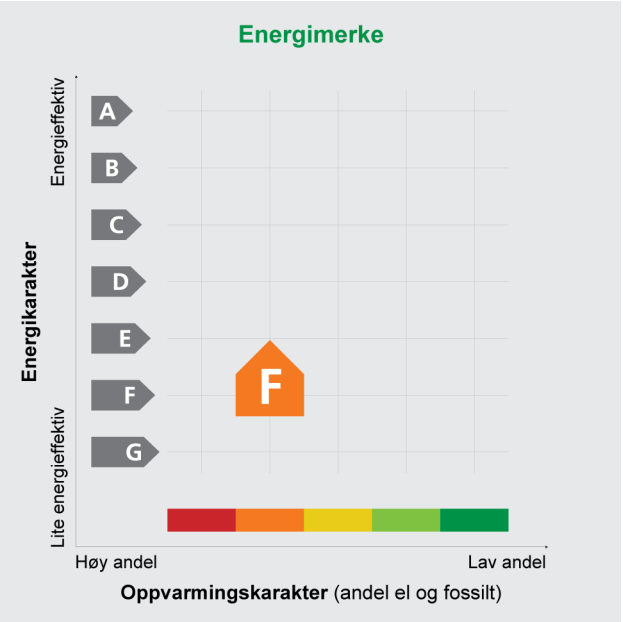
Redde: Lukk alle vinduer og dører i oppgangen.
Sørg for at alle kommer seg ut og møter opp på oppmøteplassen (krysset Lakkegata/Siebkes gt, utenfor elektrobutikken på hjørnet.
Informer brannvesenet når de kommer, gi beskjed hvis noen er savnet.

Slokke: Prøv å slokke brannen med tilgjengelig slukkeutstyr.
Det er også plassert ut slukkerutstyr i kjeller.
Ikke spill helt, kom deg ut i tide.

Hold deg alltid orientert om rømningsveier fra din leilighet.

ENERGIATTEST

Adresse	Siebkes gate 1 B
Postnr	0562
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	229
Bnr.	68
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80580770
Bolignr.	H0401
Merkenr.	A2023-1481946
Dato	16.03.2023



Innmeldt av	Jo Haavind

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Målt energibruk: 1 728 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

995 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	450 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1890
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Siebkes gate 1 B
Postnr/Sted: 0562 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0401
Dato: 16.03.2023 19:51:23
Energimerkenummer: A2023-1481946
Ansvarlig for energiattesten: Jens Bjelkesg 16/18 Siebkesg 1 BRL
Energimerking er utført av: Jo Haavind

Gnr: 229
Bnr: 68
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 80580770

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260574
Addresse	Siebkes gate 1 B		
Postnr.	0562	Sted	OSLO
Selgers navn	Maja Jacobsen		
Selgers navn	Thomas Hafstad		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF Skadeforsikring

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

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

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

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

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

Utbedringer av kloakkledning på andre siden av bakgården i 2026 i regi av boretslaget.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ta kontakt med boretslaget dersom du ønsker dokumentasjon.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

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

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe skjevheter i vegger eller gulv i leiligheten slik som er å forvente i eldre bygg med sjel. Ikke så mye at takstmann reagerte.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Terassebordene som ligger oppå balkonggulvet har fuktskader på et lite område.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Lekkasje fra felles varmtvannstank i kjeller førte til fuktskader på bekledning av veggen i dette rommet. Varmtvannstanken ble byttet ut i regi av styret høsten 2026 og det er planlagt utskifting av vannskadet bekledning.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

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

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

Bytte av sikringsskap, nye kurser, kabler og stikk.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Forrige eier sine dokumenter; Samsvarserklæring med garanti og rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektrisk anlegg

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

El-tilsynet AS, Hafslund Nett AS, 24.02.2020

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

ja, avvik ble utbedret og saken ble avsluttet.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

faglært
og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Fjernet en glassvegg- og gardinløsning i stuen. Tidligere eier hadde satt opp denne og på den måten laget seg et ekstra soverom i stuen.Gjort selv i 2023.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Lekkasje fra felles varmtvannstank i kjeller førte til fuktskader på bekledning av veggen i dette rommet. Varmtvannstanken ble byttet ut i regi av styret høsten 2026 og det er planlagt utskifting av vannskadet bekledning.

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

Initialer selger:
M J
T H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 23.10.2026

Signert av *Maja Jacobsen*

Signert av *Thomas Hafstad*

Initialer selger:
M J
T H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7009
BORETTSLAGET JENS BJELKES GT 16/18-SIEBKESGT 1

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET JENS BJELKES GT 16/18-SIEBKESGT 1

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

Dato for årsmøtet:

9. april 2026 kl. 18:00, Møtelokalet til Siebkesgt. 6..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET JENS BJELKES GT 16/18-SIEBKESGT 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino (OBOS) er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. ÅRSRAPPORT FOR 2025.pdf
2. 7009 Regnskap 2025.pdf
3. 7009 BRL JENS BJELKESG.SIEBKESG..pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Det er avholdt 4 styremøter i perioden. Styret, beboere og OBOS har kommunisert mye via Vibbo.

Utover vanlig drift vil vi nevne følgende saker:

Oppfølging av brannsikring av fellesområder etter pålegg fra Oslo Brann- og redning. Viktige ting som gjennomføres kommende mnd. er brannsikring av boder i oppganger. Starter etter planen med Siebkesgt. 1. Utarbeidelse av O-plan i samarbeid med Schneider Electric.

Regnskap 2025 og budsjett 2026.

Brudd i hovedrør fra JB 18 til kommunalt hovedrør i Jens Bjelkesgt. Har vært en omstendelig prosess, men ferdigstilles i løpet av mars / april.

Utbedring av fuktskader / skifte av vinduer i noen loftsleiligheter.

Diverse oppfølging vedr. beboere som har pusset opp bad, kjøkken. Samt pipeløp.

Fukt i kjellere. Vil bli fulgt opp 1 halvår.

Skifte av vaskefirma. Oppsigelse av TV avtalen med Telenor. F.o.m. 1.4.2026.

I tillegg har Hanne og Per deltatt i alle kvartal styremøter i Gråbeinkvartalet.

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Wehus
Styremedlem	Hanne Cecilie Andre-Danielsen
Styremedlem	Lene Sandvik
Styremedlem	Vibeke Skovly
Styremedlem	Thor Nielsen
Varamedlem	Katja Mlodzianowska

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post jensbjelkesgate.siebkesgate@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Brl Jens Bjelkesg./Siebkesg.
Borettslaget består av 50 andelsleiligheter.
Brl Jens Bjelkesg./Siebkesg. er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950294663, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
229 59 60 68

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

Brl Jens Bjelkesg./Siebkesg. har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er BDO AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Disponible midler

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

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2025”.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

I Oslo kommune er det lagt inn 18 % økning i vann- og avløpsavgiften og 4 % økning i renovasjonsavgiften i tråd med forslaget fra Oslo kommune. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2026, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2025.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 15 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i boligselskapet.

Lån

Boligselskapet har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BRL JENS BJELKESG./SIEBKESG.
ORG.NR. 950294663, KLIENTNR. 7009

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**636 405**	**985 577**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		172 611	166 577
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-265 540	-515 748
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-92 929**	**-349 171**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**543 476**	**636 405**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		656 461	934 999
Kortsiktig gjeld		-112 985	-298 594
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**543 476**	**636 405**

BRL JENS BJELKESG./SIEBKESG.
ORG.NR. 950294663, KLIENTNR. 7009

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 053 824	2 880 254	2 872 000	3 476 911
Andre inntekter	3	40 000	5 933	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 093 824**	**2 886 187**	**2 872 000**	**3 476 911**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-9 000	-9 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-12 425	-9 747	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-112 180	-107 055	-113 000	-118 085
Konsulenthonorar		-7 318	-7 215	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	7	-369 267	-292 175	-166 000	-166 480
Forsikringer		-497 599	-473 677	-576 000	-645 120
Kommunale avgifter	8	-660 813	-611 723	-671 000	-704 645
Kostnader sameie		-115 875	-196 913	-200 000	-200 000
Energi/fyring	9	-212 846	-197 537	-212 000	-212 000
TV-anlegg/bredbånd		-387 888	-346 541	-198 000	-203 940
Andre driftskostnader	10	-210 527	-203 830	-180 000	-180 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 655 197**	**-2 514 872**	**-2 407 000**	**-2 521 570**
DRIFTSRESULTAT		**438 627**	**371 315**	**465 000**	**955 341**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 608	3 599	0	0
Finanskostnader	12	-268 624	-208 337	-201 000	-201 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-266 017**	**-204 738**	**-201 000**	**-201 000**
ÅRSRESULTAT		**172 611**	**166 577**	**264 000**	**754 341**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		172 611	166 577		

BRL JENS BJELKESG./SIEBKESG.
ORG.NR. 950294663, KLIENTNR. 7009

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	14 159 828	14 159 828
Tomt		1 624 766	1 624 766
SUM ANLEGGSMIDLER		**15 784 594**	**15 784 594**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		7 000	140 194
Driftskonto OBOS-banken		648 331	788 447
Sparekonto OBOS-banken		1 129	6 358
SUM OMLØPSMIDLER		**656 461**	**934 999**
SUM EIENDELER		**16 441 055**	**16 719 593**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 50 * 100		5 000	5 000
Opptjent egenkapital		9 010 221	8 837 610
SUM EGENKAPITAL		**9 015 221**	**8 842 610**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 882 849	4 148 389
Borettsinnskudd	15	3 415 000	3 415 000
Annen langsiktig gjeld	16	15 000	15 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 312 849**	**7 578 389**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		25 890	19 479
Påløpte renter		87 094	18 480
Påløpte avdrag		0	260 634
SUM KORTSIKTIG GJELD		**112 985**	**298 594**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**16 441 055**	**16 719 593**
Pantstillelse	17	16 415 000	16 415 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2026
Styret i Brl Jens Bjelkesg./siebkesg.

Per Wehus/s/ Thor Nielsen/s/ Hanne Cecilie Andre-Daniel

Lene Sandvik/s/ Vibeke Skovly/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	2 692
Refusjon varmtvann	-7 752
Felleskostnader	2 714 184
Tillegg balkong lån	253 608
Tillegg bad	18 432
Felleskostander næring	72 660
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 053 824**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Forsikring	40 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**40 000**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-60 000
SUM STYREHONORAR	**-60 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 425
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 425**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-59 235
Drift/vedlikehold VVS	-43 676
Drift/vedlikehold elektro	-5 542
Drift/vedlikehold brannsikring	-260 814
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-369 267**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 405
Vann- og avløpsgebyr	-397 776
Feie- og tilsynsgebyr	-12 393
Renovasjonsgebyr	-248 239
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-660 813**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-212 846
SUM ENERGI / FYRING	**-212 846**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-3 177
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 399
Renhold ved firmaer	-176 695
Andre driftskostnader	-10 724
Kontor- og datarekvisita	-828
Andre kontorkostnader	-8 267
Bank- og kortgebyr	-2 437
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-210 527**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 837
Renter av sparekonto i OBOS-banken	771
SUM FINANSINNTEKTER	**2 608**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Rentekostnad banklån 11463886910	-204 628
Rentekostnad banklån 11463886920	-63 996
SUM FINANSKOSTNADER	**-268 624**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	14 159 828
SUM BYGNINGER	**14 159 828**

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

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,08 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2003	-8 400 000	
Nedbetalt tidligere	5 373 696	
Nedbetalt i år	154 460	
		-3 027 384
Husbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,08 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2003	-4 600 000	
Nedbetalt tidligere	3 633 455	
Nedbetalt i år	111 080	
		-855 465
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 882 849**

NOTE 15
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-3 415 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-3 415 000**

NOTE 16
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum lokaler/leiligheter	-15 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-15 000**

NOTE 17
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 415 000
Pantelån	3 882 849
TOTALT	**7 297 849**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	14 159 828
Tomt	1 624 766
TOTALT	**15 784 594**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET JENS BJELKES GT 16/18-SIEBKESGT 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET JENS BJELKES GT 16/18-SIEBKESGT 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 81M2Y-U5GGC-8FSV6-1X1II-ENFT4-8YD16

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."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-06 13:36:16 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 81M2Y-U5GGC-8FSV6-1X1II-ENFT4-8YD16

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 9.04.26
Selskapsnummer: 7009 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET JENS BJELKES GT 16/18-SIEBKESGT 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.