NORDVIK

Jens Bjelkes gate 43B

1 soverom | 35 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Jens Bjelkes gate 43B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
42	Nabolagsprofil
44	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
151	Kontaktinfo
154	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
157	Forbrukerinformasjon om budgivning
158	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.11.2026









Nøkkelinformasjon

Sjarmerende 2-roms med moderniseringsbehov | Unik utsikt | Solrik sørvestvendt balkong | Nye vinduer 2025 | Kjøkken 2017

Prisantydning	**3 500 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**3 964 717,-**
Fellesgjeld	**463 627,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 932,-**
BRA-i	**35 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1933**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Jens Bjelkes gate 43B - skap ditt drømmehjem! Dette er en bolig du må få med deg! Sjarmerende 2-roms andelsleilighet med utsikt over Oslo.
Borettslaget har fellesvaskeri og sykkelbod. Fasadeoppusset 2026. Nye vinduer og ny balkong nylig installert.

Her ligger du rett ved idylliske Botanisk Hage og har kort vei til både sentrum, Løkka og Tøyen. Sentralt og skjermet.

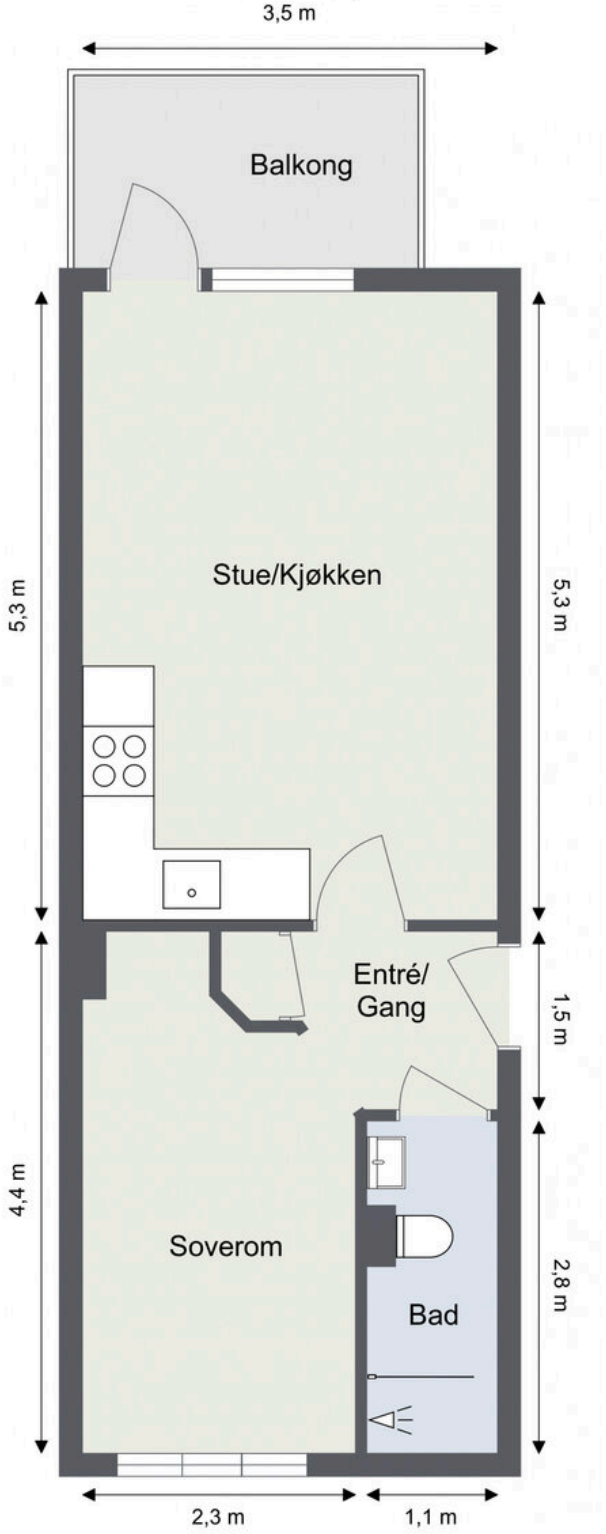
- IN-ordning for redusering av fellesgjeld og lavere f.kost om ønskelig
- Umiddelbar nærhet til Botanisk hage, Tøyen Torg, t-bane og buss
- Sørvestvendt balkong med nydelig utsikt over Oslo
- Vid utsikt og lite innsyn i høytliggende leilighet
- Rolig og sentral beliggenhet
- Moderniseringsbehov
- Kjøkken fra 2017
- En ekstern bod
- Sykkelgarasje

Planløsning

6. Etasje
BRA-i: 35 kvm
Total BRA: 35 kvm

Room Sketcher

Jens Bjelkes gate 43 B, 0578 OSLO
6. Etasje
















INGER SAMLEDE HAGERUP DIKT
INGER HAGERUP
SAMLEDE DIKT












MORGENBLADET





























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0220/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Jens Bjelkes gate 43B, 0578 OSLO
Gnr 229, bnr 66 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 19 i Jbs Borettslaget, org.nr. 952436783

Selger
Tore Witsø Rafoss

Kjøpesum og omkostninger
3 500 000,- (Prisantydning)
463 627,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 963 627,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 964 717,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 974 217,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1933

Etasje
6

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 35 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 37 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

6. etasje:
BRA-i: 35 kvm.
Total BRA: 35 kvm.
TBA: 4 kvm.

7. etasje:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealoppmåling er foretatt av byggesakskyndig.

Solforhold
Vedlig gode solforhold. På sommeren er det sol om morgenen på soverommet. På stue og balkong er det sol så og si hele dagen/ettermiddag/kveld året rundt med nydelig utsikt og solnedganger iht. selger.

Innhold
6. Etasje: Entré, bad, soverom, stue/kjøkken
Loft: Bod

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av

boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Våtrom:
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Ifølge tidligere salgsopplysninger ble badet oppgradert i regi av borettslaget i 2005.
Veggene er utført med flis på vegg, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på ca. 35 mm.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Sluk er av plast og nyere stål.
Våtrommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Murvegger.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Rør-i-rør er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) og balansert ventilasjon fra 2005.
Det er sentral varmtvannsberedning.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet.
Boligen har brannslukkingsapparat og røykvarsler.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
2017: Kjøkkenet ble flyttet, og nytt IKEA-kjøkken ble montert. Det ble utført tilhørende rørleggerarbeid og elektriske arbeider. Fakturaer og dokumentasjon foreligger.
2022: Elektriske arbeider, blant annet LED-spotter, dimmere og termostat til varmekabler på badet. Dokumentasjon foreligger.
2025: Lokal reparasjon av varmekabel ved døren til badet, utført av Mtek. Rapport og faktura foreligger. Varmekablene har fungert etter reparasjonen. Det ble også lagt fliser utenpå gamle fliser som hadde sprukket, men de etter hvert noen sprekker også i de nye flisene.
2026: Nye vinduer i leiligheten som del av borettslagets vindus- og fasadeprosjekt.

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

- Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget datert: 2017 og 2022

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere boligopplysninger ble badet rehabilitert i regi av borettslaget i 2005. Jeg har ikke navn på utførende firma eller fullstendig dokumentasjon fra dette arbeidet. I mars 2025 utførte M-tek lokal reparasjon av varmekabel ved baderomsdøren. Skaderapport og faktura foreligger. Varmekablene har fungert fint etter reparasjonen. Samme år var en flislegger har også lagt en ny rad fliser utenpå sprukne fliser nederst på veggen. Flere av de nye flisene sprakk igjen kort tid etterpå. Flisleggeren opplyste muntlig at membranen var i orde.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Ifølge tidligere boligopplysninger ble badet rehabilitert i regi av borettslaget i 2005. Jeg

kjenner ikke det nøyaktige omfanget av arbeid på membran, tettesjikt og sluk, eller om disse ble skiftet.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg har ikke funnet fullstendig dokumentasjon på badets oppbygging fra rehabiliteringen i 2005. Det foreligger skaderapport og faktura fra M-tek for lokal varmekabelreparasjon i mars 2025, men disse dokumenterer ikke hele badets oppbygging.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget gjennomførte et større fasadeprosjekt i 2025–2026, med blant annet fasadearbeider, utskifting av vinduer og balkongdører samt nye balkonger. Prosjektet ble ifølge styret overtatt våren 2026. Entreprenør var DVS, med underleverandører. Nærmere dokumentasjon finnes hos borettslaget.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2017: Elektris AS utførte elektriske arbeider i forbindelse med nytt kjøkken, blant annet komfyrvakt, stikkontakter, bryter og dimmer. Samsvarserklæring foreligger. 10.01.2022: Elektris AS skiftet spotter til LED, dimmer, termostat og topolet bryter på badet samt dimmer på kjøkkenet. Samsvarserklæring foreligger. 06.03.2025: M-tek utførte lokal reparasjon av varmekabel ved baderomsdøren. Skaderapport og faktura foreligger. Er usikker på samsvarserklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Det foreligger sluttkontrollskjemaer og samsvarserklæringer fra Elektris AS knyttet til utførte elektriske arbeider. Jeg kjenner ikke til om det er gjennomført en samlet kontroll av hele det elektriske anlegget.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Thomas Irgens utførte arbeid i forbindelse med kjøkkenet i 2017. Faktura nr. 608, datert 23.03.2017, foreligger.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Kjøkkenet ble flyttet og nytt kjøkken installert i 2017. Elektriske arbeider ble utført av Elektris AS og rørleggerarbeider av Thomas Irgens.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Dee nye kjøkkenet på stuen har en egen pumpe instalert av Thomas Irgens i 2017

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Ja, det har vært problemer med varmekabler og sprukne fliser. Det er også noe fukt og flekker som jeg er litt usikker på. Dette skal utredes av takstmann.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Ja, varmekabelfeilen i 2025 omfattes også her. M-tek reparerte den, og varmekablene har fungert fint etterpå.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Det kan dukke opp ett sølvkre på badet med ujevne mellomrom.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Komfyr har problemer med vifte.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: M-tek utarbeidet skaderapport nr. 25-0971 i forbindelse med lokal feil på varmekabel på badet i mars 2025. Feilen ble reparert, og varmekablene har fungert fint etterpå.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det finnes tidligere salgs-/kjøpsdokumenter fra 2016 og verdivurdering fra 2018 med boligopplysninger. Jeg kjenner ikke til hvordan tidligere arealmåling er utført. Arealet bør kanskje kontrolleres i forbindelse med salget.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja
Beskriv: Det over flere år vært noen få svarte prikker/flekker på veggen bak sengen. Etter utskifting av vinduene opplevdes leiligheten tettere, og det kom også svarte flekker i hjørnet bak bokhyllen i stuen. Flekkene er flere ganger behandlet med vask, blant annet med klor, men har ikke blitt helt borte. Det er ikke avklart om dette er muggsopp eller hva årsaken er. Det er også noen svarte flekker over plater på badet. Forholdet skal undersøkes av bygningssakkyndig.

Bygningssakkyndig
Olav Ramstad

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Boligblokk med flatt tak. Yttervegger i murkonstruksjon.
Utvendig fasade er kledd med malte pussede flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.
Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan. Iht. byggesakskyndig.

Innvendig:
Gulvet er belagt med laminat og furu.
Vegger har malte glatte flater og malt strie. Himlingen har malte glatte flater.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Innvendige dører er profilerte dører. Iht. byggesakskyndig.

TG2 - Overflater - vegger og himlinger:
Beskrivelse
Vegger har malte glatte flater og malt strie. Himlingen har malte glatte flater.
Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Konsekvens/tiltak
- Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG2 - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:
Beskrivelse
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Etasjeskiller er målt i stue og soverom.
Vurdering av avvik:
- Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.
Konsekvens/tiltak
- Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke både funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

TG2 - Innvendige dører:
Beskrivelse
Innvendige dører er profilerte dører.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Konsekvens/tiltak
- Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.
- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
- Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene.
- Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.
- Lokal utbedring må påregnes.

TG2 - Skadedyr og fuktkrevende insekter:
Beskrivelse
Ifølge eier kan det forekomme sølvkre på badet med ujevne mellomrom.
Vurdering av avvik:
- Det er observert fuktkrevende insekter.
Konsekvens/tiltak
- Fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.
- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

TG2 - Bad - Overflater, vegger og himling:
Beskrivelse
Veggene er utført med flis på vegg, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.
Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist svertesopp på badet.
Konsekvens/tiltak
- Sprekker i fliser kan føre til at fukt trenger inn bak flislaget, noe som kan gi skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.
- Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkdannelsen

(f.eks. bevegelser i underlaget eller feil utførelse), og skifte ut skadede fliser. Ved tegn til underliggende fuktskader bør også membran og underlag kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
- Svertesopp kan skyldes fuktige forhold og utilstrekkelig ventilasjon. Dersom forholdet vedvarer, kan det føre til ytterligere soppvekst og påvirkning av overflater.
- Det anbefales å rengjøre og fjerne svertesoppen, samt undersøke årsaken og sørge for tilfredsstillende ventilasjon og uttørking av badet.

TG2 - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk:
Beskrivelse
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Sluk er av plast og nyere stål.
Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 20 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

TGIU - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Murvegger.
Vurdering av avvik:
- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
Konsekvens/tiltak
- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

TG2 - Stue/kjøkken - Overflater og innredning:
Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Avløpspumpe i kjøkkenbenk.
Årstall: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad?
- Ifølge eier har komfyren problemer med viften.
Konsekvens/tiltak
- Forholdet er i hovedsak av kosmetisk betydning og gir noe redusert visuelt inntrykk.
- Det anbefales å utbedre skadene ved behov, eksempelvis ved reparasjon eller overflatebehandling.
- Mangelfull funksjon på viften kan medføre redusert funksjonalitet ved bruk av komfyren.
- Det anbefales å undersøke forholdet nærmere og utbedre eller skifte ut viften ved behov.

TG2 - Stue/kjøkken - Avtrekk:
Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Årstall: 2017 Kilde: Eier
Vurdering av avvik:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
- Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Vurdering av avvik:
- Det mangler samsvarserklæring i forbindelse med oppgradering av bad i 200

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag.

Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4.038 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 932,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Felleskostnadene utgjør kr 5 931,68 per måned og er fordelt slik:

Felleskostnader (ordinær drift): kr 2 191,65
Trappevask: kr 120,00
Oppvarming: kr 200,00
Internett OBOS Nett: kr 129,00
IN-lån 1 – akonto renter: kr 445,54
IN-lån 1 – akonto avdrag: kr 805,66
IN-lån 2 – akonto renter: kr 1 602,83
IN-lån 2 – akonto avdrag: kr 437,00

De ordinære felleskostnadene dekker blant annet borettslagets løpende drift og vedlikehold av bygninger og fellesarealer, bygningsforsikring, kommunale avgifter, renovasjon, vann og avløp, energi til fellesanlegg, renhold, vaktmestertjenester, snørydding, forretningsførsel og øvrige felles driftsutgifter.

Felleskostnadene inkluderer også oppvarming, internett og trappevask som særskilte poster. Kapitalkostnadene omfatter renter og avdrag på borettslagets felleslån.

Kapitalkostnadene er basert på gjeldende lånevilkår og kan endres ved renteendringer. Borettslaget har flytende rente på sine lån. De ordinære felleskostnadene kan også endres ved fremtidige vedtak, kostnadsøkninger eller behov for vedlikehold.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom borettslagets felleskostnader og betales av borettslaget. Dette omfatter blant annet vann- og avløpsgebyrer, renovasjon og øvrige kommunale avgifter.

Enkelte leiligheter i borettslaget er ilagt eiendomsskatt. For disse kreves eiendomsskatt inn via felleskostnadene i månedene mai, juni, september og november. Det fremgår ikke av meglerbrevet at det er beregnet særskilt eiendomsskatt for denne andelen per 23.10.2026. Eventuell fremtidig eiendomsskatt kommer i tillegg til ordinære felleskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 087 120,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 348 481,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget JBS består av 97 boliger og er registrert med organisasjonsnummer 952 436 783. Borettslaget er frittstående og ikke tilknyttet OBOS som boligbyggelag. OBOS Eiendomsforvaltning AS er forretningsfører.

Borettslaget omfatter boligbebyggelse i Jens Bjelkes gate og Sørligata, med tilhørende fellesarealer. Borettslaget har fellesvaskeri med vasketid alle dager mellom kl. 08.00 og 22.00. Kommunikasjon mellom styret og andelseierne skjer hovedsakelig gjennom Vibbo.

Forkjøpsrett og styregodkjenning

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget. Overdragelse av andel krever styrets godkjenning, som bare kan nektes dersom det foreligger saklig grunn. Som hovedregel kan bare fysiske personer eie andeler, og ingen fysisk person kan eie mer enn én andel. Dersom flere kjøper en andel sammen, må de som hovedregel bo eller skulle bo i boligen.

Utleie

Utleie eller annen bruksoverlating av hele boligen krever normalt styrets godkjenning. En andelseier som selv har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen i inntil tre år. Vedtektene inneholder også unntak ved blant annet midlertidig fravær som følge av arbeid, utdanning, sykdom eller andre tungtveiende grunner. Andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Fasadeprosjekt 2025/2026

Borettslaget gjennomførte i 2025/2026 et omfattende fasade- og rehabiliteringsprosjekt. Arbeidene omfattet blant annet rehabilitering av fasader, etablering av nye balkonger, utskifting av vinduer og balkongdører, nye entrédører, utskifting til LED-belysning i oppganger og uteområder, taktekking i Sørligata og installasjon av seriekoblet brannvarslingsanlegg med avstillingsknapp i hver leilighet. Det ble også gjennomført taktekking og utskifting av rekkverk på brannbalkongene i Jens Bjelkes gate.

Prosjektet ble gjennomført med DVS Entreprenør AS som entreprenør, NUNO Arkitektur AS og OBOS Prosjekt. Det ble gjennomført sluttbefaring/overtakelse 24.04.2026.

For å finansiere prosjektet ble det tatt opp et lån på kr 38 millioner i OBOS-banken. Opprinnelig budsjettert låneopptak var kr 41,5 millioner. Låneopptaket har medført økte felleskostnader for andelseierne.

Årsrapporten opplyser at det er budsjettert med kr 6 857 000 til de siste kostnadene og fakturaene for fasadeprosjektet i perioden januar–mai 2026, og at dette ligger innenfor prosjektets budsjett. Det foreligger ikke i de fremlagte dokumentene en særskilt bekreftelse på at samtlige sluttoppgjør og eventuelle reklamasjoner knyttet til prosjektet er endelig avsluttet.

Økonomi, fellesgjeld og felleskostnader

Årsregnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 25 297 666. Underskuddet skyldes i hovedsak omfattende bygningsmessig vedlikehold knyttet til fasadeprosjektet, hvor det i 2025 ble kostnadsført kr 26 885 076. Korrigert for prosjektkostnadene opplyser styret at de øvrige driftskostnadene var under budsjett.

Borettslagets arbeidskapital utgjorde kr 3 570 625 per 31.12.2025. Regnskapet viser en negativ bokført egenkapital på kr 37 922 507 ved årsskiftet.

Budsjettet for 2026 viser et forventet underskudd på kr 5 606 551, hvor resterende prosjektkostnader knyttet til fasaderehabiliteringen utgjør en vesentlig del.

De ordinære felleskostnadene ble økt med 14 % fra 01.02.2026. Ifølge årsrapporten er det ikke budsjettert med ytterligere økninger av felleskostnadene i 2026.

Borettslaget har to annuitetslån i OBOS-banken AS, begge med flytende rente. Per 23.10.2026 utgjør boligens andel av fellesgjelden kr 463 627,93. Rentesatsen på begge lånene er oppgitt til 5,19 % på samme tidspunkt.

Det er etablert ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) på begge lånene. Andelseiere kan etter nærmere avtale innbetale hele eller deler av egen andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet per innbetaling er kr 60 000, og det påløper gebyr ved inngåelse av avtale.

Det gjøres oppmerksom på at borettslagets lån har flytende rente. Endringer i renten kan medføre både økte og reduserte kapitalkostnader. Fremtidige kostnadsøkninger knyttet til drift, vedlikehold, kommunale avgifter, forsikring og eventuelle nye låneopptak kan medføre økte felleskostnader og/eller økt fellesgjeld. Opplysningen om at det ikke er budsjettert med ytterligere økninger i 2026, innebærer ingen garanti mot fremtidige kostnadsendringer.

Manglende tinglysing av borettsinnskudd

Revisor har i revisjonsberetningen for 2025 særskilt presisert at borettslagets samlede borettsinnskudd på kr 20 088 284 ikke er tinglyst i henhold til borettslagsloven § 2-11. Revisor opplyser samtidig at revisjonskonklusjonen ikke er modifisert som følge av dette forholdet.

Det fremgår ikke av de fremlagte dokumentene om forholdet senere er rettet. Det henvises til revisjonsberetningen for nærmere informasjon.

Vedlikehold, eldre avløpsrør og andre forhold

Styrets årsrapport for 2025/2026 opplyser at borettslaget har hatt flere lekkasjer i eldre avløpsrør. Rapporten gir ikke nærmere opplysninger om det er gjennomført en samlet tilstandskartlegging av avløpssystemet, eller om det foreligger konkrete planer om utskifting eller rehabilitering av rørene.

Det må på generelt grunnlag påregnes løpende vedlikehold og fremtidige utbedringsbehov i eldre bygningsmasse. Eventuelle fremtidige arbeider på avløpsrør eller andre fellesinstallasjoner kan medføre både økonomiske kostnader og midlertidige ulemper for beboerne, herunder støy, redusert tilgjengelighet og behov for tilgang til de enkelte leilighetene. Det er ikke dokumentert at slike arbeider er besluttet gjennomført.

Årsrapporten omtaler også flere innbrudd i boder med tilhørende skadesaker og forsikringsoppgjør.

Borettslaget har videre hatt oppfølging knyttet til et tidligere nybyggprosjekt og konkursen i KF Entreprenør AS. Styret opplyser at borettslaget mottok et endelig forsikringsoppgjør på kr 867 082,50 i starten av april 2026.

Det fremgår ikke av de fremlagte dokumentene at det er vedtatt nye større vedlikeholdsprosjekter etter fasaderehabiliteringen. Dette utelukker ikke at det kan oppstå behov for ytterligere vedlikehold, reparasjoner eller rehabilitering i fremtiden.

Forsikring og sikringsordning

Borettslagets bygningsforsikring er tegnet hos Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 81006605.

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. Avtalen innebærer at OBOS Factoring garanterer månedlige overføringer til borettslaget og overtar risikoen for eventuelt manglende innbetaling fra andelseiere. Avtalen gjelder frem til den sies opp av en av partene, med seks måneders oppsigelsestid.

Husordensregler og øvrige forhold

Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 23.00 og 07.00. Ved selskap som kan medføre mer støy enn vanlig og varer utover kl. 22.00, skal naboene varsles på forhånd via Vibbo.

Husdyrhold er tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for andre beboere. Grilling med elektrisk grill eller gassgrill er tillatt på balkongene, mens kullgrill ikke er tillatt.

Parkering i bakgården er ikke tillatt, med unntak for nødvendig av- og pålessing samt inn- og utflytting i inntil tre timer.

Ved oppussing skal styret varsles på forhånd. Andelseier må også undersøke om tiltaket er søknadspliktig og varsle naboene om arbeider som kan medføre støy.

Andelseierne har ansvar for innvendig vedlikehold av boligen i henhold til vedtektene. Borettslaget har som hovedregel ansvar for bygningsmassens ytre vedlikehold og fellesinstallasjoner.

Det henvises til vedlagte vedtekter, husordensregler, årsrapport, årsregnskap, budsjett og årsmøteprotokoller for ytterligere informasjon om borettslagets økonomi, vedlikeholdsansvar og forhold av betydning for kjøper.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget. Borettslaget er frittstående og ikke tilknyttet OBOS som boligbyggelag. Forkjøpsrett for OBOS-medlemmer gjelder derfor ikke.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier krever godkjenning fra borettslagets styre. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunn. Dersom styret ikke har sendt melding om avslag innen 20 dager etter at søknaden kom frem til borettslaget, regnes godkjenning som gitt.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før styregodkjennelse foreligger, eller det er rettskraftig avgjort at kjøper har rett til å erverve andelen. Overtakelse forutsettes derfor gjennomført etter at styregodkjennelse foreligger.

Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen, er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for nærmere informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 463 627,-pr. 23.10.2026
Avdrag: Kr 1 242,-
Rentekostnader: Kr 2 048,-

Borettslaget har to lån i OBOS-banken AS. Begge lånene er annuitetslån med flytende rente og omfattes av IN-ordning.

Lån 1

Långiver: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207794244
Lånetype: Annuitetslån
Restsaldo borettslaget: kr 7 377 268,00
Innfrielsesdato: 30.03.2035
Rente: 5,19 %
Rentetype: Flytende
Terminer per år: 12
IN-ordning: Ja
Andel restsaldo: kr 102 195,95

Lån 2
Långiver: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208816020
Lånetype: Annuitetslån
Restsaldo borettslaget: kr 44 424 997,54
Innfrielsesdato: 30.06.2056
Rente: 5,19 %
Rentetype: Flytende
Terminer per år: 12
IN-ordning: Ja
Andel restsaldo: kr 361 431,99

Samlet andel fellesgjeld: kr 463 627,93 per 23.10.2026.

Borettslaget gjennomførte et omfattende fasadeprosjekt i 2025/2026, finansiert med et lån på kr 38 millioner. Dette låneopptaket har medført økte felleskostnader for andelseierne.

Det er vedtatt og etablert IN-ordning på begge lånene. Andelseiere kan inngå særskilt avtale om individuell nedbetaling av hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet per innbetaling er kr 60 000, og innbetaling kan normalt foretas ved lånets terminforfall to ganger i året. Det påløper et gebyr på kr 5 000 ved inngåelse av IN-avtale. Innbetalinger kan ikke reverseres.

Ordningen innebærer at andelseiere som nedbetaler sin andel av fellesgjelden, får redusert rente- og avdragsdelen av sine månedlige felleskostnader. Ordinære driftskostnader kommer fortsatt i tillegg.

Begge lånene har flytende rente. Kapitalkostnadene reguleres ved renteendringer, og endringene kan føre til høyere eller lavere månedlige felleskostnader. Rentejusteringer på IN-lån skjer etterskuddsvis hvert kvartal, og det kan forekomme etterreguleringer.

Låneopplysningene er hentet fra OBOS Eiendomsforvaltning AS sitt meglerbrev datert 23.10.2026. Opplysningene kan endres som følge av ordinære avdrag, ekstraordinære innbetalinger, renteendringer eller andre endringer i låneforholdene.

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader.

OBOS Factoring garanterer månedlig overføring av felleskostnader til borettslaget og overtar ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling fra andelseiere.

Avtalen gjelder frem til den sies opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Andelens fellesgjeld utgjør kr 463 627,93 per 23.10.2026, ifølge opplysninger fra OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslaget har to annuitetslån i OBOS-banken AS med flytende rente. Begge lånene er omfattet av ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).

Lån 1:
Långiver: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207794244
Restsaldo borettslaget: kr 7 377 268,00
Andel fellesgjeld: kr 102 195,95
Rente: 5,19 % (flytende)
Innfrielsesdato: 30.03.2035
Terminer per år: 12
IN-ordning: Ja

Lån 2:
Långiver: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208816020
Restsaldo borettslaget: kr 44 424 997,54
Andel fellesgjeld: kr 361 431,99
Rente: 5,19 % (flytende)
Innfrielsesdato: 30.06.2056
Terminer per år: 12
IN-ordning: Ja

Borettslaget gjennomførte i 2025/2026 et omfattende fasadeprosjekt. Prosjektet ble finansiert med et nytt lån på kr 38 millioner, mot opprinnelig budsjettert låneopptak på kr 41,5 millioner. Låneopptaket har medført økte felleskostnader for andelseierne.

Det er etablert IN-ordning på begge borettslagets lån. Ordningen gir den enkelte andelseier mulighet til å nedbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden. Minimumsbeløpet per innbetaling er kr 60 000, og innbetaling kan normalt foretas ved lånets terminforfall to ganger årlig. Det påløper et gebyr på kr 5 000 til OBOS ved inngåelse av individuell nedbetalingsavtale. Gjennomført innbetaling kan ikke reverseres. Nedbetaling medfører reduksjon i rente- og avdragsdelen av de månedlige felleskostnadene, men ikke i de ordinære driftskostnadene.

Begge lånene har flytende rente. Endringer i renten kan medføre både økning og reduksjon av de månedlige kapitalkostnadene. Regulering av rentekostnader på IN-lån skjer etterskuddsvis, og det kan derfor oppstå etterreguleringer.

De ordinære felleskostnadene ble økt med 14 % fra 01.02.2026. Ifølge årsrapporten er det ikke budsjettert med ytterligere generell økning i 2026. Fremtidige økninger som følge av endrede rentebetingelser, økte driftskostnader, vedlikeholdsbehov eller nye låneopptak kan likevel ikke utelukkes.

Opplysningene om fellesgjeld og kapitalkostnader er basert på gjeldende lånevilkår på tidspunktet for meglerbrevet. Beløpene kan endre seg frem til overtakelse.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 28 684,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 25 297 666. Underskuddet skyldes i hovedsak større bygningsmessige vedlikeholdsarbeider i forbindelse med fasadeprosjektet, hvor det i 2025 ble kostnadsført kr 26 885 076. Korrigert for prosjektkostnadene opplyser styret at de øvrige driftskostnadene var under budsjett.

Borettslagets arbeidskapital utgjorde kr 3 570 625 per 31.12.2025. Regnskapet viser samtidig en negativ bokført egenkapital på kr 37 922 507 ved årsskiftet. Dette må ses i sammenheng med blant annet kostnadsføringen av omfattende rehabiliteringsarbeider og borettslagets finansiering.

Budsjettet for 2026 viser et forventet underskudd på kr 5 606 551. Budsjettet inkluderer kr 6 857 000 i resterende kostnader og fakturaer til fasadeprosjektet for perioden januar–mai 2026. Styret opplyser at disse kostnadene ligger innenfor prosjektets budsjett.

Borettslaget gjennomførte i 2025/2026 et omfattende fasadeprosjekt. Arbeidene omfattet blant annet rehabilitering av fasader, nye balkonger, utskifting av vinduer og balkongdører, nye entrédører, LED-belysning i oppganger og uteområder, taktekking og installasjon av seriekoblet brannvarslingsanlegg. Det ble også gjennomført takarbeider og utskifting av rekkverk på brannbalkonger i Jens Bjelkes gate.

Prosjektet ble overtatt ved sluttbefaring 24.04.2026. For å finansiere prosjektet ble det tatt opp et lån på kr 38 millioner i OBOS-banken. Opprinnelig budsjettert låneopptak var kr 41,5 millioner. Låneopptaket har medført økte felleskostnader for andelseierne.

De ordinære felleskostnadene ble økt med 14 % fra 01.02.2026. Ifølge årsrapporten er det ikke budsjettert med ytterligere generell økning av de ordinære felleskostnadene i 2026.

Borettslaget har imidlertid flytende rente på begge sine lån. Renteendringer vil kunne påvirke andelseiernes månedlige kapitalkostnader. Fremtidige økninger i driftsutgifter, offentlige avgifter, forsikringspremier, vedlikeholdskostnader eller nye låneopptak kan også medføre økte felleskostnader.

Årsrapporten omtaler lekkasjer i eldre avløpsrør, flere innbrudd i boder og tilhørende skadesaker. Dette er forhold som kan medføre fremtidig behov for vedlikehold, reparasjoner, utskiftninger eller andre tiltak. Eventuelle slike arbeider kan føre til kostnader for borettslaget og praktiske ulemper for beboerne.

Borettslaget har også hatt oppfølging av et tidligere nybyggprosjekt etter konkursen i KF Entreprenør AS. Styret opplyser at det ble mottatt endelig forsikringsoppgjør på kr 867 082,50 i april 2026.

I årsrapporten for 2025 er det ikke opplyst om nye større vedlikeholdsprosjekter som er vedtatt igangsatt etter fasadeprosjektet.

Revisor har i revisjonsberetningen for 2025 særskilt presisert at borettslagets samlede borettsinnskudd på kr 20 088 284 ikke er tinglyst i henhold til borettslagsloven § 2-11. Revisors konklusjon om årsregnskapet er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

Det er vedtatt en ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) på begge borettslagets lån. Ordningen innebærer etablerings- og administrasjonskostnader for borettslaget, og særskilte gebyrer for andelseiere som ønsker å foreta individuell nedbetaling.

Det gjøres oppmerksom på at regnskapstallene gjelder 2025 og budsjettet gjelder 2026. Budsjettallene er estimater og ikke reviderte tall. Eventuelle nye vedtak, endringer i prosjektkostnader, rentevilkår eller behov for ytterligere vedlikehold kan påvirke borettslagets økonomi og den enkelte andelseiers fremtidige kostnader.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i årsrapport, årsregnskap, budsjett, protokoller og øvrige borettslagsdokumenter som følger salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og husordensregler følger som vedlegg til salgsoppgaven. Kjøper forutsettes å gjøre seg kjent med disse.

Borettslaget har ikke forkjøpsrett. Overdragelse av andel krever styrets godkjenning.

Utleie og annen bruksoverlating reguleres av borettslagets vedtekter og borettslagsloven. Bruksoverlating av hele boligen krever normalt styrets godkjenning.

Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 23.00 og 07.00. Ved selskap som kan medføre mer støy enn vanlig og varer utover kl. 22.00, skal naboene varsles på Vibbo på forhånd. Sang- og musikkundervisning er ikke tillatt i leiligheten.

Ved oppussing skal styret varsles på forhånd, og andelseier må undersøke om tiltaket er søknadspliktig. Naboene skal varsles på Vibbo om oppussingens

varighet, forventet støy og kontaktinformasjon.

Grilling på balkong er tillatt med elektrisk grill eller gassgrill. Kullgrill er ikke tillatt på balkongene. Grilling i bakgården er tillatt så lenge dette ikke er til sjenanse for andre beboere.

Borettslaget har fellesvaskeri med vasketid alle dager mellom kl. 08.00 og 22.00.

Parkering i bakgården er ikke tillatt, med unntak for nødvendig av- og pålessing av tyngre gjenstander og ved inn- og utflytting. I slike tilfeller kan bilen stå i bakgården i maksimalt tre timer.

Husdyrhold er tillatt under forutsetning av at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre beboere. Eier er ansvarlig for eventuelle skader forårsaket av husdyret.

Andelseier plikter å sørge for nødvendig innvendig vedlikehold av boligen, herunder vedlikehold av våtrom, innvendige overflater, tekniske installasjoner og annet utstyr som etter vedtektene hører under andelseierens ansvar. Ny andelseier overtar vedlikeholdsplikten selv om vedlikeholdet skulle vært utført av tidligere eier.

Det henvises til vedlagte vedtekter og husordensregler for fullstendig informasjon.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Borettslaget arrangerer normalt én frivillig dugnad om våren og én frivillig dugnad om høsten.

Beboerne plikter å følge borettslagets vedtekter og husordensregler, ta hensyn til naboene og bidra til å holde fellesarealene ryddige.

Andelseier har ansvar for innvendig vedlikehold av egen bolig i samsvar med vedtektene. Ved oppussing skal styret og berørte naboer varsles i henhold til husordensreglene.

Skader, lekkasjer og mistanke om skadedyr skal meldes til styret. Beboerne har ansvar for å sørge for at innvendige avløp og sluk ikke tilstoppes.

Gjenstander skal ikke lagres i fellesarealer eller rømningsveier. Gjenstander som hensettes i strid med husordensreglene, kan fjernes av borettslaget.

Dyrehold
Det er anledning til å holde husdyr i borettslaget. Følgende begrensninger gjelder:
- Husdyret må ikke være til sjenanse for andre andelshavere.
- Lufting av husdyr i bakgården er ikke tillatt.
- Husdyrets eier/andelshaver er erstatningsøliktig for skader forårsaket av husdyret.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA

Polisenr. 81006605

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 212 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av Nordvik ved annonsert fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Tøyen, i et etablert og urbant boligområde med kort vei til både Grünerløkka, Kampen, Grønland og Oslo sentrum. Her bor man med et mangfold av kaféer, restauranter, dagligvarebutikker og servicetilbud i nærområdet, samtidig som flere av byens populære grøntområder ligger innen kort gangavstand.

Tøyen torg byr på et variert utvalg av serveringssteder, butikker og møteplasser. I tillegg ligger Botanisk hage like i nærheten, med flotte parkområder og grønne omgivelser. Tøyenparken, Kampen park og Ola Narr gir ytterligere muligheter for turer, trening og rekreasjon. I Tøyenparken finner man også Tøyenbadet, med tilbud for både mosjon og fritidsaktiviteter.

For den som ønsker å benytte seg av byens kultur- og uteliv, er det kort vei til Grünerløkkas populære handlegater, kaféer og restauranter. Området har også et godt utvalg av treningssentre, skoler, barnehager og øvrige hverdagstilbud. Den sentrale beliggenheten gjør det enkelt å kombinere et aktivt byliv med nærheten til grønne og rekreasjonsvennlige omgivelser.

Bebyggelse
Nærområdet består hovedsakelig av etablert bygårds- og blokkbebyggelse fra ulike tidsepoker, med innslag av nyere boligprosjekter og næringslokaler på gateplan. Området har et variert arkitektonisk uttrykk med tradisjonelle murgårder, leilighetsbygg og nyere bebyggelse, som samlet bidrar til et karakteristisk og levende bymiljø.

Eiendommen er en del av Borettslaget JBS, som består av flere boligbygg i Jens Bjelkes gate og Sørligata. Borettslaget har et felles gårdsrom med blant annet sitteplasser, lekeplass og grillmuligheter. I nærområdet finnes også flere parker, grøntområder, skoler og barnehager.

Offentlig kommunikasjon
Området har et svært godt kollektivtilbud med kort gangavstand til både buss, T-bane og trikk. Nærmeste bussholdeplass er Tøyenkirken, som ligger omtrent ett minutts gange fra eiendommen. Tøyen T-banestasjon nås på cirka 5–6 minutter til fots og gir gode forbindelser til

Oslo sentrum og øvrige deler av byen.

Det er også gangavstand til trikkeholdeplass ved Heimdalsgata, samt Tøyen togstasjon med forbindelse langs Gjøvikbanen. Oslo S er enkelt tilgjengelig med kollektivtransport og gir videre forbindelser med tog, buss og flytog.

Den sentrale beliggenheten gjør det dessuten enkelt å ta seg rundt til fots eller med sykkel, med kort vei til både sentrum, Grünerløkka, Grønland og øvrige sentrale bydeler.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 09.02.1931. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggetegninger datert 11.12.1933. Disse stemmer ikke overens med dagens bruk av boligen. Originalt tegnet kjøkken er i dag omgjort til soverom. Dette er en endring fra boligens hoveddel til hoevddel og er i utgangspunktet ikke søknadspliktig. Det gjøres dog oppmerksom på at det stilles egne krav for godkjennelse av soverom. Meglerforetaket har ikke undersøkt om rommet tilfredsstiller kravene for soverom. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold. Originalt tegnet spisskammer i forbindelse med kjøkken er i dag omgjort til del av badet. Dette er en endring fra boligens tilleggsdel til hoveddel. Dette er et søknadspliktig tiltak. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til bolig m. tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Byggesaker i nærområdet:

Saksnummer
202510287
Jens Bjelkes gate 43 - installasjon av brannalarmanlegg

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/229/66:
14.03.1933 - Dokumentnr: 942715 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

02.06.1932 - Dokumentnr: 900699 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:148

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i

borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 900,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Maks 2 betalte. 0,- etter dette til bolig er solgt. OT: 0,-) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 950,-

Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 150,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 8 450,-

Samlet skal selger betale kr. 137 475,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 6. november 2026

Ansvarlig megler
Sebastian Qvigstad, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98859121

Megler
Mathias Skjeggedal, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90404407

Meglerforetaket
Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Jens Bjelkes gate 43B

Nabolaget Munchmuseet/Enerhaugen vestre - vurdert av 186 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.)	342 elever, 19 klasser	3 min 0.2 km
Vahl skole (1-7 kl.)	203 elever, 13 klasser	4 min 0.3 km
Lakkegata skole (1-7 kl.)	451 elever, 23 klasser	8 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	431 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.)	617 elever, 44 klasser	15 min 1.2 km
Hersleb videregående skole		7 min
Elvebakken videregående skole	576 elever	16 min 1.4 km

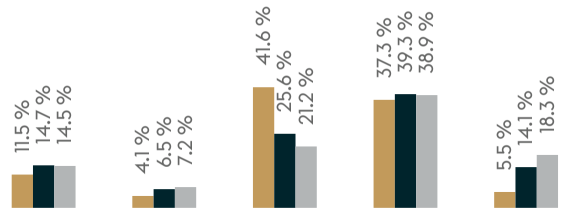
Offentlig transport

Tøyenkirken	Linje 5N, 60	1 min 0.1 km
Tøyen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.4 km
Heimdalsgata	Linje 17	10 min 0.8 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	15 min 1.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	16 min 1.3 km

Barnehager

Min Árbi		2 min
Langleiken barnehage (1-5 år)	32 barn	3 min 0.2 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år)	27 barn	3 min 0.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Munchmuseet/Enerhaugen vest	2 048	1 272
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 74/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Kvalitet på skolene
Bra 51/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående

Sport

Tøyenhagen balløkke	1 min
Schubelersgate friområde balløø...	2 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	2 min
CrossFit Gamlebyen	4 min

«Polig strøk med hyggelige mennesker og en fin park rett i nærheten»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Jens Bjelkes gate 43 B, 0578 OSLO

OSLO kommune

gnr. 229, bnr. 66

Andelsnummer 19

Sum areal alle bygg: BRA: 37 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 26.10.2026 **Rapportdato:** 30.10.2026 **Oppdragsnr.:** 14283-2203 **Eiendomsverdi ref nr:** OF1213

Autorisert foretak: Ramstad Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Ramstad

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Olav Ramstad
Uavhengig Takstingeniør
olav@ramstadtakst.no
950 40 937

RAMSTAD TAKST

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

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

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 som minimum 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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1933

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med flatt tak. Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig fasade er kledd med malte pussede flater. Etasjeskiller er av betongdekke.

Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat og furu.
Vegger har malte glatte flater og malt strie. Himlingen har malte glatte flater.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Innvendige dører er profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Ifølge tidligere salgsopplysninger ble badet oppgradert i regi av borettslaget i 2005.
Veggene er utført med flis på vegg, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på ca. 35 mm.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Sluk er av plast og nyere stål.
Våtrommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Murvegger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) og balansert ventilasjon fra 2005.
Det er sentral varmtvannsberedning.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet.
Boligen har brannslukkingsapparat og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

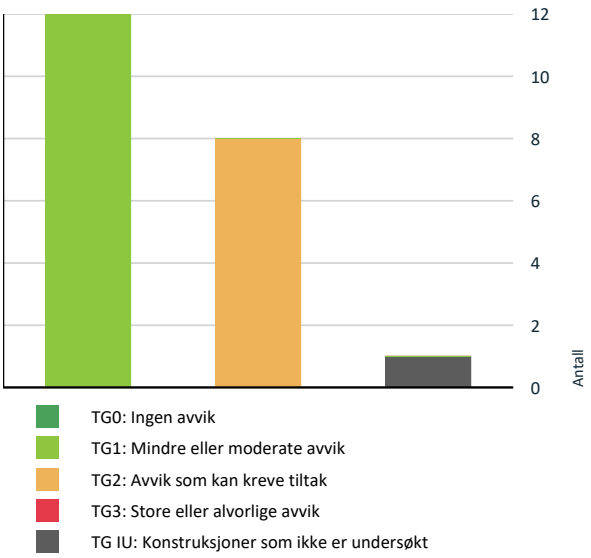
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 6. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 6. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Kjøkken > 6. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 6. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler samsvarserklæring i forbindelse med oppgradering av bad i 2005. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 6. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1933

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og har 3-lags isolerglass.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører - 1

Beskrivelse
Entrédøren er brann- og lydklassifisert.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er balkong på 4 m² med utgang fra stue/kjøkken.

Årstall: 2025 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er belagt med laminat og furu.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger har malte glatte flater og malt strie. Himlingen har malte glatte flater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Etasjeskiller er målt i stue og soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke både funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

Radon

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er profilerte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
• Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene.
• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.
• Lokal utbedring må påregnes.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Ifølge eier kan det forekomme sølvkre på badet med ujevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er observert fuktkrevende insekter.

Konsekvens/tiltak
• Fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.
• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Ifølge tidligere salgsopplysninger ble badet oppgradert i regi av borettslaget i 2005.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

6. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Veggene er utført med flis på vegg, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist svertesopp på badet.

Konsekvens/tiltak
- Sprekker i fliser kan føre til at fukt trenger inn bak flislaget, noe som kan gi skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.
- Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkdannelsen (f.eks. bevegelser i underlaget eller feil utførelse), og skifte ut skadede fliser. Ved tegn til underliggende fuktskader bør også membran og underlag kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
- Svertesopp kan skyldes fuktige forhold og utilstrekkelig ventilasjon. Dersom forholdet vedvarer, kan det føre til ytterligere soppvekst og påvirkning av overflater.
- Det anbefales å rengjøre og fjerne svertesoppen, samt undersøke årsaken og sørge for tilfredsstillende ventilasjon og uttørking av badet.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på ca. 35 mm.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

6. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Sluk er av plast og nyere stål.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 20 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

6. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har balansert ventilasjon.

6. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Murvegger.

Vurdering av avvik:
- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Avløpspumpe i kjøkkenbenk.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad?

• Ifølge eier har komfyren problemer med viften.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet er i hovedsak av kosmetisk betydning og gir noe redusert visuelt inntrykk.

• Det anbefales å utbedre skadene ved behov, eksempelvis ved reparasjon eller overflatebehandling.

• Mangelfull funksjon på viften kan medføre redusert funksjonalitet ved bruk av komfyren.

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere og utbedre eller skifte ut viften ved behov.

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er besiktiget i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) og balansert ventilasjon fra 2005.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Sikringsskap med automatsikringer.

Det er fremlagt samsvarserklæring fra 2017 og 2022.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring i forbindelse med oppgradering av bad i 2005.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannslukkingsapparat og røykvarsler.

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:

• Det mangler samsvarserklæring i forbindelse med oppgradering av bad i 2005.

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.



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)**
6. Etasje	35			35	4
Loft		2		2	
SUM	**35**	**2**			**4**
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6. Etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken		
Loft		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.10.2026	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Tore Witsø Rafoss	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	66		0	1212.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Jens Bjelkes gate 43 B

Hjemmelshaver
Borettslaget Jbs

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0601/BORETTSLAGET JBS	952436783	H0601		Rafoss Tore Witsø

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
19

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eier		Som fremviste og ga opplysninger.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 fem 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.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tore Witsø Rafoss	9578-5993-4-3858233	2026-10-22 11:57:13

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
22. okt. 2026

Oppdragsnummer
64-0220/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jens Bjelkes gate 43B, 0578 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Tore Witsø Rafoss

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere boligopplysninger ble badet rehabilitert i regi av borettslaget i 2005. Jeg har ikke navn på utførende firma eller fullstendig dokumentasjon fra dette arbeidet. I mars 2025 utførte M-tek lokal reparasjon av varmekabel ved baderomsdøren. Skaderapport og faktura foreligger. Varmekablene har fungert fint etter reparasjonen. Samme år var en flislegger har også lagt en ny rad fliser utenpå sprukne fliser nederst på veggen. Flere av de nye flisene sprakk igjen kort tid etterpå. Flisleggeren opplyste muntlig at membranen var i orde.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

Eventuell kommentar: Ifølge tidligere boligopplysninger ble badet rehabilitert i regi av borettslaget i 2005. Jeg kjenner ikke det nøyaktige omfanget av arbeid på membran, tettesjikt og sluk, eller om disse ble skiftet.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg har ikke funnet fullstendig dokumentasjon på badets oppbygging fra rehabiliteringen i 2005. Det foreligger skaderapport og faktura fra M-tek for lokal varmekabelreparasjon i mars 2025, men disse dokumenterer ikke hele badets oppbygging.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget gjennomførte et større fasadeprosjekt i 2025–2026, med blant annet fasadearbeider, utskifting av vinduer og balkongdører samt nye balkonger. Prosjektet ble ifølge styret overtatt våren 2026. Entreprenør var DVS, med underleverandører. Nærmere dokumentasjon finnes hos borettslaget.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2017: Elektris AS utførte elektriske arbeider i forbindelse med nytt kjøkken, blant annet komfyrvakt, stikkontakter, bryter og dimmer. Samsvarserklæring foreligger. 10.01.2022: Elektris AS skiftet spotter til LED, dimmer, termostat og topolet bryter på badet samt dimmer på kjøkkenet. Samsvarserklæring foreligger. 06.03.2025: M-tek utførte lokal reparasjon av varmekabel ved baderomsdøren. Skaderapport og faktura foreligger. Er usikker på samsvarserklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Det foreligger sluttkontrollskjemaer og samsvarserklæringer fra Elektris AS knyttet til utførte elektriske arbeider. Jeg kjenner ikke til om det er gjennomført en samlet kontroll av hele det elektriske anlegget.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Thomas Irgens utførte arbeid i forbindelse med kjøkkenet i 2017. Faktura nr. 608, datert 23.03.2017, foreligger.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Kjøkkenet ble flyttet og nytt kjøkken installert i 2017. Elektriske arbeider ble utført av Elektris AS og rørleggerarbeider av Thomas Irgens.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Dee nye kjøkkenet på stuen har en egen pumpe instalert av Thomas Irgens i 2017

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Ja, det har vært problemer med varmekabler og sprukne fliser. Det er også noe fukt og flekker som jeg er litt usikker på. Dette skal utredes av takstmann.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Ja, varmekabelfeilen i 2025 omfattes også her. M-tek reparerte den, og varmekablene har fungert fint etterpå.

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det kan dukke opp ett sølvkre på badet med ujevne mellomrom.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Komfyr har problemer med vifte.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: M-tek utarbeidet skaderapport nr. 25-0971 i forbindelse med lokal feil på varmekabel på badet i mars 2025. Feilen ble reparert, og varmekablene har fungert fint etterpå.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det finnes tidligere salgs-/kjøpsdokumenter fra 2016 og verdivurdering fra 2018 med boligopplysninger. Jeg kjenner ikke til hvordan tidligere arealmåling er utført. Arealet bør kanskje kontrolleres i forbindelse med salget.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du 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/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Det over flere år vært noen få svarte prikker/flekker på veggen bak sengen. Etter utskifting av vinduene opplevdes leiligheten tettere, og det kom også svarte flekker i hjørnet bak bokhyllen i stuen. Flekkene er flere ganger behandlet med vask, blant annet med klor, men har ikke blitt helt borte. Det er ikke avklart om dette er muggsopp eller hva årsaken er. Det er også noen svarte flekker over plater på badet. Forholdet skal undersøkes av bygningssakkyndig.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 64-0220/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Tore Witsø Rafoss	**2026-10-22**

Identifikasjon

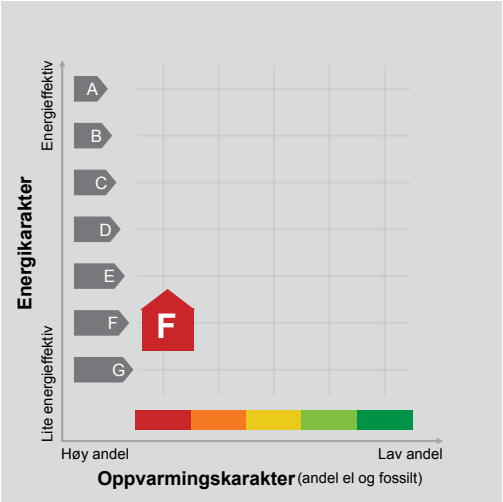
bankID Tore Witsø Rafoss

Signicat

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET ETTERSTAD I
Antall registrerte enheter	8
Postnummer	0578
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	66
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80580754
Merkenummer	Energiattest-2025-206337
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5272
BORETTSLAGET JBS

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET JBS

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. mai kl. 09:00 og lukker 10. mai kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5272

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av ordinært styrehonorar
6. Ekstraordinært styrehonorar for arbeid med fasadeprosjektet
7. Forslag om endring av husordensreglene punkt 4.5: Grilling på balkong
8. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) på lånet for fasadeprosjektet (lånenummer 9820 85 87803) og lånet for nybygget (lånenummer 9820 80 52462) som ett samlet lån.
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET JBS

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

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

Styreleder Knut Halvard Roald er valgt.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ingrid Elise Sigmundstad og Signe Pahle er valgt.

Sak 4

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. 5272 Årsrapport 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av ordinært styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180.000. Dette er samme beløp som tidligere år, og styret foreslår ikke å øke beløpet i år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 180.000.

Sak 6

Ekstraordinært styrehonorar for arbeid med fasadeprosjektet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Overordnet: Arbeidet med fasadeprosjektet har vært svært omfattende, og det har medgått mye tid til planlegging, prosjektering, gjennomføring, befaringer med OBOS Prosjekt, arkitekter og entreprenør, e-postkorrespondanse og møter gjennom hele prosjektet. Arbeidet har samlet sett gått langt utover ordinært styrearbeid.

Perioden fra september 2023 og frem til kontraktsinngåelse med DVS/byggestart i april 2025: Arbeidet med fasadeprosjektet fra oppstart høsten 2023 og frem til kontraktsinngåelse med DVS og byggestart våren 2025 har vært en lang og ressurskrevende fase med omfattende planlegging, prosjektering, avklaringer og informasjonsarbeid. Det er imidlertid ikke ført timer over alt arbeidet som er gjennomført i denne perioden. Det har vært et betydelig arbeid knyttet til informasjonsarbeid overfor beboere og styret, samt avklaringer av juridiske problemstillinger med advokater i OBOS.

Styret startet prosessen med å be OBOS Prosjekt om tilbud på full prosjektledelse og gjennomførte befaringer og oppfølgingsmøter for å etablere et profesjonelt rammeverk for prosjektet. Gjennom 2023 og 2024 hadde styret tett dialog med OBOS Prosjekt og arkitekt, og det ble gjennomført flere befaringer og møter for å avklare omfang og riktig teknisk og arkitektonisk nivå. Parallelt med disse avklaringene fulgte styret opp arbeidet med rammesøknaden til Plan og bygningsetaten. Underveis ble beboerne holdt orientert om saksgang og status, blant annet gjennom informasjon på Vibbo. Etter at rammesøknaden var godkjent, fortsatte

styret med kvalitetssikring og forberedelser til gjennomføring sammen med OBOS Prosjekt. Dette inkluderte tilbudsbefaring og vurdering av referanseleilighet i forkant av entreprenørvalg. Frem mot kontraktsinngåelse våren 2025 ble det også arbeidet betydelig med økonomi og planlegging. Sammen med OBOS Prosjekt deltok styret i arbeidet med beslutningsgrunnlag knyttet til entreprenørvalg og tilhørende kontraktsarbeid. Samlet sett la denne fasen grunnlaget for at borettslaget kunne inngå kontrakt med DVS og gå inn i byggestart med et avklart prosjektomfang, en godkjent rammesøknad, kvalitetssikrede valg og et mer robust grunnlag for økonomi og fremdrift.

Arbeid med fasadeprosjektet i byggeperioden: Fra tilbudsbefaring ble gjennomført og kontrakten med DVS ble signert, har det vært et betydelig arbeid knyttet til fasadeprosjektet. Det er ført timer i hele perioden som dokumentasjon på store deler av arbeidet. Det er likevel viktig å understreke at timelisten ikke inkluderer alt arbeidet i perioden. Dokumentasjonen omfatter ikke:

- Besvarelse og håndtering av løpende henvendelser fra beboere på Vibbo/e-post.
- Omfattende e-postkorrespondanse og avklaringer med prosjektleder i OBOS og entreprenør.
- Styrets omfattende dialog om fasadeprosjektet utenfor styremøtene.

Vi har hatt byggemøter i 1,5 time med entreprenør hver andre uke, i tillegg til flere befaringer underveis i prosjektet og ved prosjektets slutt. Det har også vært mye arbeid knyttet til låneopptak, og planlegging av utbetalinger av lånet og annet arbeid knyttet til økonomi. Samlet utgjør dette en betydelig arbeidsinnsats som har gått langt utover ordinært styrearbeid.

Oversikt over arbeid med fasadeprosjektet fra kontraktsinngåelse med DVS, gjennom byggeperioden og frem til overtakelse/sluttbefaring:

- 03.03.2025. Tilbudsbefaring med OBOS og entreprenører. **2 timer**
- 08.04.2025. Møte med OBOS og entreprenør om avklaringer og kontraktsinngåelse. **2 timer**
- 24.04.2025. Møte med OBOS. Avklaring av prosjektets fremdrift, økonomi og videre arbeid. **1 time**
- 07.05.2025. Møte med OBOS. Detaljgjennomgang før byggestart, tidsplan og kontrakter. **1,5 time**
- 11.05.2025. Utarbeidelse av utfyllende informasjonsskriv til beboere om prosjekt og tidsplan. **3 timer**
- 11.05.2025. Juridisk vurdering av styrets vedtaksmyndighet og borettslagets låneopptak. **1 time**
- 12.05.2025. E-post til OBOS-advokat, referat fra infomøte, og ny informasjon til beboere. **1 time**
- 12.05.2025. Ytterligere e-postutveksling med advokat hos OBOS. **0,5 time**
- 13.05.2025. Kort møte med OBOS. Praktisk oppfølging. **0,5 time**
- 13.05.2025. Utarbeidelse av søknad om økonomisk støtte til vindusutskifting. **2 timer**
- 13.05.2025. Møte med OBOS. **1 time**
- 14.05.2025. Videre arbeid med søknad om støtte til vinduer. **3 timer**
- 15.05.2025. Utarbeidelse av søknad om økonomisk støtte til vinduer. **2 timer**
- 15.05.2025. Gjennomgang av godkjente byggetegninger fra PBE og sammenligning mot søknad om vindusstøtte. **3 timer**
- 15.05.2025. Samling og arkivering av dokumenter på Styrerommet. **1 time**
- 19.05.2025. Arbeid med komplettering av søknad om vindusstøtte. **1 time**
- 20.05.2025. Byggemøte med entreprenør og prosjektleder. **1,5 time**
- 20.05.2025. Utfylling av søknadsdokumentasjon for støtte til vindusarbeider. **2 timer**
- 21.05.2025. Styremøte bl.a. med beslutninger om prosjektets fremdrift. **1 time**
- 22.05.2025. Videre oppdatering av informasjonsskriv og forberedelse til distribusjon. **2 timer**

- 28.05.2025. Utsendelse av innkalling til ekstraordinært styremøte. 0,5 time
- 03.06.2025. Byggemøte mellom styret, entreprenør og prosjektleder. 1,5 time
- 04.06.2025. Publisering av prosjektoppdatering på Vibbo. 0,5 time
- 08.06.2025. Kontroll og oppfølging av oppryddingsarbeider på balkonger, samt praktisk rydding i bakgården. 1 time
- 11.06.2025. Gjennomgang av lånevilkår, forberedelser til styremøte, og signering av lånedokumenter. 2 timer
- 17.06.2025. Byggemøte med rapportering på fremdrift. 1,5 time
- 01.07.2025. Byggemøte, statusgjennomgang. 1,5 time
- 29.07.2025. Byggemøte, status og detaljoppfølging. 1,5 time
- 05.08.2025. Befaring av fasadens struktur sammen med entreprenør. 1 time
- 12.08.2025. Gjennomgang av tilbud på nytt brannvarslingsanlegg. 0,5 time
- 12.08.2025. Forberedelse og distribusjon av innkalling til styremøte. 1 time
- 25.08.2025. Forberedelse av ekstraordinært årsmøte. Sakspapirer, logistikk, kommunikasjon. 2 timer
- 26.08.2025. Byggemøte med rapportering og vurdering av fremdrift. 1,5 time
- 27.08.2025. Arbeid med dokumenter og oppfølging i forbindelse med ekstraordinært årsmøte. 1 time
- 01.09.2025. Felles befaring av tak og farger med entreprenør og arkitekt. 1,5 time
- 03.09.2025. Koordineringsmøte med styret i nabogård. 2 timer
- 09.09.2025. Byggemøte med statusrapport og oppfølging. 1,5 time
- 09.09.2025. Møte med forretningsfører om prosjektøkonomi og rutiner. 2 timer
- 16.09.2025. Vurdering og sammenstilling av tilbud fra leverandører. 0,5 time
- 16.09.2025. Befaring av byggeplass og kontroll av utført arbeid. 1,5 time
- 17.09.2025. Dialog og oppfølging med forretningsfører om nye felleskostnader. 1 time
- 18.09.2025. Gjennomgang og oppdatering av prosjektregnskap og økonomi. 1 time
- 23.09.2025. Byggemøte med entreprenør, samt gjennomgang av kontrollregnskap. 2 timer
- 07.10.2025. Byggemøte med gjennomgang av fremdrift og eventuelle avvik. 1,5 time
- 14.10.2025. Befaring av utførte prosjektarbeider. 1 time
- 21.10.2025. Byggemøte med entreprenør og rådgivere. 1 time
- 28.10.2025. Befaring med kvalitetssikring. 2 timer
- 03.11.2025. Befaring av fasade mot nabogård i JBS-gate 41. 1 time
- 04.11.2025. Byggemøte. Økonomi og kvalitet. 1,5 time
- 07.11.2025. Arbeid med økonomi og beregning av forestående låneutbetalinger. 2 timer
- 11.11.2025. Koordineringsarbeid til nytt brannvarslingsanlegg for alle boenheter. 2 timer
- 12.11.2025. Oppdatere prosjektregnskap og økonomirapportering. 1 time
- 13.11.2025. Delbefaring av ferdige arbeider på gatesiden Sørligata. 2 timer
- 13.11.2025. Opplæring i bruk og drift av nytt brannvarslingsanlegg. 1,5 time
- 14.11.2025. Planlegging av neste låneutbetaling og arbeid med økonomi. 2 timer
- 17.11.2025. Utarbeidelse og utsending av informasjon til beboere om nytt brannvarslingsanlegg. 1 time
- 18.11.2025. Byggemøte med entreprenør. Fremdrift. 1,5 time
- 18.11.2025. Forberedelser til styremøte. Saksliste, økonomi, statusrapport. 2 timer

- 21.11.2025. Delbefaring i bakgård for kontroll av byggearbeider og kvalitet. **2 timer**
- 26.11.2025. Arbeid med brannvarslingsanlegg, inngåelse av kontrollavtaler med Firesafe og oppfølging av saker fra styremøte 25. november. Informasjon til borettslaget om økning av felleskostnader og utskiftning av resterende entrédører. **3 timer**
- 02.12.2025. Byggemøte. **1,5 time**
- 02.12.2025. Delbefaring av fasadene i JBS-gate på gatesiden. **1 time**
- 16.12.2025. Delbefaring av fasadene i JBS-gate. **2,5 timer**
- 06.01.2026. Byggemøte. **1,5 time**
- 10.01.2026. Arbeid med diverse informasjonstekster til Vibbo. **1 time**
- 10.01.2026. Arbeid med diverse brannhåndtering med Firesafe. **2 timer**
- 13.01.2026. Delbefaring av bakgårdsfasaden i JBS-gate. **2,5 timer**
- 20.01.2026. Byggemøte. **1,5 time**
- 03.02.2026. Byggemøte og befaring av fasader og brannbalkonger. **2 timer**
- 17.02.2026. Byggemøte. **1,5 time**
- 03.03.2026. Byggemøte. **1,5 time**
- 10.03.2026. Byggemøte. **1,5 time**
- 14.04.2026. Byggemøte. **1,5 time**
- 24.04.2026. Sluttbefaring/overtakelse. **2 timer**

Totalsum dokumenterte timer: 113,5 timer

Kommentar til tabellen: Både styreleder Knut Halvard Roald og styremedlem/nestleder Runar Sigmundstad har deltatt på store deler av arbeidet i tabellen over.

Fordeling av ekstraordinært styrehonorar: Det ekstraordinære styrehonoraret vil fordeles mellom medlemmene av styret i Borettslaget JBS. Styret er enige om intern fordeling av beløpet basert på rolle og arbeidsomfang i prosjektet. Styreleder Knut Halvard Roald og nestleder Runar Sigmundstad har hatt ansvaret for hele fasadeprosjektet og gjennomført arbeidet nevnt i listen «Oversikt over arbeid med fasadeprosjektet i byggeperioden» over. De øvrige styremedlemmene får en lik sum for ekstraarbeid knyttet til lengre og hyppige styremøter, deltakelse på befaring og gjennomgang av sakspapirer til styremøter som har gått utover ordinært styrearbeid i omfang.

Styrets innstilling

På bakgrunn av det omfattende arbeidet med fasadeprosjektet, ber styret om årsmøtets tilslutning til at det utbetales et ekstraordinært styrehonorar på kr. 200.000 for arbeid med fasadeprosjektet i hele perioden fra september 2023 til prosjektets slutt våren 2026. Summen utgjør om lag 0,5% av den totale budsjettsummen på 41.500.000kr. Beløpet er fastsatt etter en samlet vurdering av styrets ekstra arbeidsbelastning gjennom hele perioden, og timelisten for byggeperioden er delvis dokumentasjon av arbeidsinnsatsen. Styret har ikke tidligere bedt årsmøtet om ekstraordinært honorar for arbeid knyttet til fasadeprosjektet. Summen gjelder derfor for totalt 2,5 års arbeid. Det ekstraordinære styrehonoraret foreslås dekket av disponible driftsmidler på borettslagets konto.

Forslag til vedtak

Det vedtas et ekstraordinært styrehonorar som engangsbeløp på kr 200.000 for arbeid med fasadeprosjektet i perioden september 2023 til våren 2026.

Sak 7

Forslag om endring av husordensreglene punkt 4.5: Grilling på balkong

Forslag fremmet av:
Audun Wigum Arbo

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller foreslår å endre husordensreglene punkt 4.5 fra:

«4.5 Grilling (kull/propan) er ikke tillatt på balkongene, men kan foregå i bakgården når dette ikke er til sjenanse for andre andelshavere.»

til:

«4.5 Grilling på balkong er tillatt så lenge det benyttes elektrisk grill eller gassgrill. Kullgrill er ikke tillatt på balkongene. Grilling kan også foregå i bakgården når dette ikke er til sjenanse for andre andelshavere.»

Begrunnelse fra forslagsstiller
Forslagsstiller mener det er ønskelig at beboere kan grille på egen balkong. Bruk av elektrisk grill eller gassgrill anses som tryggere og gir mindre røyk og lukt enn kullgrill. Det er også vanlig i mange borettslag å tillate denne typen grilling på balkong.

Styrets innstilling
Styret har behandlet forslaget om å åpne opp for grilling på balkong med elektrisk grill eller gassgrill, samtidig som kullgrill fortsatt ikke tillates på balkonger. Styret er positive til å tillate grilling på egen balkong innenfor tydelige rammer som ivaretar brannsikkerhet og bomiljø.

Styret anbefaler derfor at årsmøtet vedtar endringen, men med enkelte presiseringer i ordlyden for å sikre forutsigbarhet og redusere risiko for konflikter, herunder at grilling skal skje uten vesentlig sjenanse for naboer, og at grill skal plasseres og brukes på en forsvarlig måte.

Forslag til vedtak (ny ordlyd i husordensreglene punkt 4.5)

Årsmøtet vedtar å endre husordensreglene punkt 4.5 fra:

«4.5 Grilling (kull/propan) er ikke tillatt på balkongene, men kan foregå i bakgården når dette ikke er til sjenanse for andre andelshavere.»

til følgende ordlyd:

«4.5 Grilling
Grilling på balkong er tillatt når det brukes **elektrisk grill eller gassgrill. Kullgrill er ikke tillatt på balkongene.** Grilling skal foregå **uten vesentlig sjenanse** for andre andelshavere/naboer, og grill skal **plasseres og brukes på en forsvarlig måte**.

Grilling kan også foregå på grillplassene i bakgården når dette ikke er til sjenanse for andre andelshavere.»

Forslag til vedtak

Forslaget om endring av husordensreglene punkt 4.5 vedtas i tråd med styrets innstilling og forslag.

Sak 8

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) på lånet for fasadeprosjektet (lånenummer 9820 85 87803) og lånet for nybygget (lånenummer 9820 80 52462) som ett samlet lån.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sammenslåing av lånet for nybygget og lånet for fasadeprosjektet

Borettslaget JBS har ett lån for nybygget (lånenummer 9820 80 52462) og ett lån for fasadeprosjektet (lånenummer 9820 85 87803). Styret har vedtatt at vi skal slå sammen disse to lånene til ett samlet lån. Vår rådgiver i OBOS-banken har sagt at dette er en fornuftig løsning, da det sparer oss for termingebyret på det ene lånet per måned, samt at effektiv rente endres jo høyere lånet er totalt. Begge lånene er fordelt etter samme ordinære fordelingsbrøk. En sammenslåing av lånene til ett samlet lån vil videre innebære at det er mulig for borettslaget å etablere IN-ordning på de to lånene som ett samlet lån.

Forslag om inngåelse av avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om IN-ordning
Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Om kostnader for avtale om IN-ordning på lån nr. 2 for fasadeprosjektet

Ettersom vi allerede har avtale om IN-ordning på ett lån, vil prisen for tilknytning av lån nr. 2 til eksisterende avtale om IN-ordning bli ytterligere kr. 32 500,-.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- inkl. mva. per lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets innstilling

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Forslag til vedtak

Årsmøtet i Borettslaget Jbs vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) på lånet for fasadeprosjektet (lånenummer 9820 85 87803) og lånet for nybygget (lånenummer 9820 80 52462) som ett samlet lån. Styret i borettslaget sørger for å slå sammen de to lånene til ett samlet lån, og å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen. Etablering av ordningen om Individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag. Pris kr 32 500,-. I tillegg påløper et engangsgebyr på kr 5 000,- for den enkelte andelseier som ønsker å innfri eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden. Beløpet skal dekke kostnader i forbindelse med etablering av avtalen samt administrasjon av fremtidige inn-betalinger. Årlig administrasjonsgebyr på 10 % av forretningsførerhonoraret, (minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- pr lån, gjelder ikke i etableringsåret).

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

I henhold til vedtektene skal det velges tillitsvalgte til følgende verv:

- Styreleder
- Styremedlemmer (3)
- Varamedlem (1)

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.

Tillitsvalgte har ansvar for å ivareta borettslagets drift, økonomi og forvaltning til det beste for fellesskapet. Styret skal blant annet sørge for forsvarlig drift av eiendommen, oppfølging av leverandører og gjennomføring av vedtak fra årsmøtet.

Innstilling

I tråd med borettslagets vedtekter og god praksis anbefalt av OBOS igangsatte styret i november 2025 en rekrutteringsprosess inn mot valg ved årsmøte i 2026. Styret utnevnte styremedlem Ingrid Elise Sigmundstad til å lede prosessen inn mot årsmøte. Siden vi ved dette valget også skal velge ny styreleder, var det viktig for styret å igangsette en prosess tidlig. Vi er glade for at det har vært interesse og engasjement for styrevervene i borettslaget.

Følgende verv er på valg på årsmøte 2026:

- Styreleder
- Styremedlemmer (3 verv)
- Varamedlem (1 verv)

Styrets sammensetning:

Styret har de siste årene planlagt og igangsatt gjennomføring av fasadeprosjektet. Når årsmøte gjennomføres i 2026 er fasadeprosjektet avsluttet. For neste periode mener nåværende styret at det ikke vil være behov for større prosjekter. Styrets periode vil i stor grad handle om drift av borettslaget. Et velfungerende styre er avgjørende for et godt bomiljø. Som borettslag er vi avhengig av at noen av oss ønsker å stille til valg og bidra i styret, på vegne av borettslaget.

Nåværende styre er fornøyd med kandidatenes samlede kompetanse, engasjement for borettslaget og at både det nye og gamle bygget er representert blant kandidatene.

Styret innstiller følgende kandidater til vervene:

Styreleder (2 år):

- Thomas Lund Salvesen

Styremedlemmer (2 år):

- Martine Rønning
- Signe Pahle (stiller til gjenvalg)
- Ingrid Elise Sigmundstad (stiller til gjenvalg)

Varamedlemmer (2 år):

- Marit Bakken

Følgende styremedlemmer er ikke på valg:

- Audun Arbo (styremedlem 2 år fra 2025-2027)

Forslag til andre kandidater kan fremmes på årsmøtet i tråd med vedtektene.

Roller og kandidater

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

- Thomas Lund Salvesen

  Thomas Lund Salvesen, JBG 43D:
  Hva gjør et sted godt å bo? I over 20 år har jeg bodd ut og inn og rundt omkring i Oslo. Hybler, leiligheter, hus – sist totalrenovering av et 200 år gammelt hus i Porsgrunn, før Oslo igjen kalte. Jeg flyttet hit første gang i 2004, som student. Til Jens Bjelkes gate i 2025, som lektor med opprykk – mennesker, organisasjon, samfunn. I tiden som gikk har jeg jobbet som leder, som gründer, som flyttemann. Jeg har erfaring med styrearbeid, med drift, regnskap og utvikling. 45 år, og har jobbet nok med formalia og teknikaliteter til å vite at de er viktige, men de er ikke endemålet. Menneskene er endemålet. Mennesker gjør steder gode å bo. Et smil i trappen, en melding på Vibbo... Det er forskjell på å ha en bolig og å ha et hjem. Et borettslag er et redskap for å skape gode hjem for menneskene som bor der. Jeg har tro på hva en gruppe mennesker som bryr seg om sitt nærmiljø og sine naboer kan utrette. Derfor stiller jeg til valg, for å skape gode hjem, her, på denne haugen, blant kirsebærtrær og graffiti. Sammen.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingrid Elise Sigmundstad

  Ingrid Elise Sigmundstad, JBG 43A:
  Jeg er 36 år, opprinnelig fra Fister i Ryfylke, og flyttet til Oslo og Tøyen i 2009. Etter å ha bodd litt andre steder innenfor ring 3, kom jeg endelig tilbake til Tøyen og JBS for snart tre år siden. Jeg jobber i en ideell organisasjon og har kompetanse innen prosjekt- og prosessledelse, styrearbeid og finansiering. Jeg stiller til gjenvalg fordi det er viktig med kontinuitet i styret, og med ønske om å bidra til et fortsatt velfungerende borettslag og et hyggelig bomiljø for alle. Jeg har blitt veldig glad i borettslaget vårt og det gode nabofellesskapet jeg opplever her.

  Ingrid Elise stiller til gjenvalg som styremedlem.

- Martine Rønning

  Martine Rønning, Sørligata 10E:
  Jeg er 29 år gammel, født og oppvokst i Kristiansand, men har bodd i Oslo i 3,5 år - hvorav 2,5 av disse har vært i JBS. Til daglig jobber jeg som energiingeniør med utvikling av fornybar energi. Her har jeg også erfaring som styreleder i bedriftens bedriftsidrettslag med rundt 1000 medlemmer, hvor jeg nå er inne i min andre periode. Gjennom dette arbeidet har jeg fått god erfaring med organisasjonsarbeid og samarbeid på tvers av

ulike interesser. Jeg mener det er viktig å bidra til felleskapet, og å belyse ulike sider av en sak. Mitt overordne ønske er å bidra til at JBS skal være et godt bomiljø for alle.

- Signe Pahle

  Signe Pahle, JBG 43A:
  Fjerde generasjon fra Oslo, fra Tøyen og Grünerløkka. 51 år gammel, jobber på Kunsthøgskolen og er frivillig turleder i DNT. Bodd i JBS siden høsten 2017. Liker borettslaget fordi det er en entusiastisk og hyggelig gjeng! Har kompetanse og erfaring innen økonomistyring, organisering, strategi, kommunikasjon. Har et stort nettverk på Tøyen. Særlig glad i dugnader fordi det er så fint å løse oppgaver i fellesskap!

  Signe stiller til gjenvalg som styremedlem.

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

- Marit Bakken

  Marit Bakken, Sørligata 10C:
  Tøyen er et fantastisk sted å bo, og jeg er skikkelig glad for at jeg bor i JBS – det er så fint med verdens beste utsikt og så mange gode naboer! Jeg har bodd her i snart 4 år, og satt i styret i JBS mellom 2023-2025. Jeg var med på oppstarten av fasadeprosjektet, og kjenner styrets arbeid godt. Jeg er 44 år og jobber i Utenriksdepartementet, og har også erfaring fra festivalarbeid og styrearbeid fra diverse korps. Jeg stiller til valg som vara og håper å raskt kunne hoppe inn der styret har behov.

Vedlegg

1. Beskrivelse av styrekandidater - oppdatert 16.03.26.pdf

Sak 10

Valg av valgkomité

Årsmøte skal velge valgkomité i henhold til vedtektene. Valgkomiteens oppgave er å foreslå kandidater til tillitsverv i borettslaget/sameiet, herunder styreleder, styremedlemmer og eventuelle varamedlemmer.

Valgkomiteen skal arbeide for å finne egnede kandidater og bidra til god kontinuitet og kompetanse i styrets arbeid. Komiteen kan innhente forslag fra beboerne og ta kontakt med aktuelle kandidater før neste ordinære årsmøte.

Valgkomiteen velges normalt for ett år av gangen.

Innstilling

Det har i de siste årene ikke vært praksis med valgkomite i vårt borettslag. Styret vil ved dette årsmøte også legge frem forslag om å velge kandidater til valgkomité. Dersom årsmøte går for styrets innstilling å opprette valgkomité vil styret ha ansvar for å komme med styrets anbefaling til kompetansesammensetning av styret innen desember 2026 og valgkomiteen utfører sitt arbeid fra da. Valgkomiteen sender inn sin innstilling innen fristen om innsendelse av saker til årsmøte. Datoen for dette avhenger av når årsmøte vil bli avholdt, i 2026 var fristen for innsendelse 1. mars.

Styret takker kandidatene som stiller seg disponible til verv i valgkomiteen og innstiller følgende kandidater til valgkomité:

- **Leder: Øystein Sebastian Johansen, Jens Bjelkes gate 43C**

- **Medlem: Harald Sakarias Brøvig Hansen, Sørligata 10C**

Årsmøte står fritt til å fremme andre forslag til kandidater under behandlingen av saken.

Roller og kandidater

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

- Øystein Sebastian Johansen

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

- Harald Sakarias Brøvig Hansen

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2025/2026

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Knut Halvard Roald, Sørligata 10 E

Nestleder

Runar Sigmundstad, Jens Bjelkes gate 43 B

Styremedlem

Audun Wigum Arbo, Jens Bjelkes gate 43 C

Styremedlem

Signe Kristina Pahle, Jens Bjelkes gate 43 A

Styremedlem

Ingrid Elise Sigmundstad, Jens Bjelkes gate 43 A

Varamedlem

Mattias Håheim Johnsen, Sørligata 10 D

Styrets arbeid

Det nye styret ble konstituert 6. mai 2025, og vi har hatt 16 møter i perioden fram til dette årsmøtet. I tillegg har styret hatt løpende uformell kontakt uke for uke, og det har vært omfattende dialog om fasadeprosjektet utenfor styremøtene.

Vanlig drift av borettslaget med sine 97 boliger krever jevnlig oppfølging. Det har vært flere innbrudd i boder med tilhørende skadesaker og forsikringsoppgjør. Det er for eksempel en del lekkasjer i eldre avløpsrør, og låsen til søppelrommet kortsluttet, slik at det tok lang tid før tømming av søppel i Sørligata kom i rute igjen. Styrets e-post (jbs.styre@gmail.com) har mottatt 1100 e-poster (spam og markedsføring ikke medregnet), og vi har selv sendt 317 eposter. Flere hundre meldinger til styret er besvart på Vibbo. Det er med andre ord stor kommunikasjonsaktivitet.

Det har fortsatt vært arbeid knyttet til nybyggprosjektet og opprydding etter konkursen i KF Entreprenør AS. Vi viser til tidligere årsrapporter om dette. Borettslaget har krevd refusjon av utgifter i byggelånsforsikringen hos Tryg Forsikring, og mottok endelig oppgjøret på 867 082,50 kr i starten av april.

Det har likevel gått mest arbeid med til fasadeprosjektet i 2025/2026. Dette arbeidet har lagt beslag på store ressurser i styret, og arbeidet er nærmere redegjort for i saken om ekstraordinært styrehonorar til dette ordinære årsmøtet. Det har, som kjent, vært helt nødvendig å gjennomføre vedlikehold av de gamle byggene, og i 2025 har vi fått nye balkonger, nye vinduer og balkongdører, nye entredører, rehabilitering av fasader, utskiftning til LED-belysning i oppganger/uteområder, taktekking i Sørligata og installasjon av seriekoblet brannvarslingsanlegg med avstillingsknapp i hver leilighet. Det er også gjennomført taktekking og utskiftning av rekkverk på brannbalkongene i Jens Bjelkes gate.

I forbindelse med fasadeprosjektet har styret lagt ned et omfattende og løpende arbeid. Arbeidet har omfattet møter og byggemøter med OBOS, prosjektleder og entreprenør, befaringer og kvalitetssikring av utført arbeid, oppfølging av prosjektøkonomi, lånevilkår og utbetalinger, samt praktisk koordinering og arkivering av prosjektgrunnlag. I tillegg har styret gjennomført betydelig informasjonsarbeid overfor beboerne via Vibbo, håndtert søknadsarbeid knyttet til vinduer, forberedt og fulgt opp ekstraordinær generalforsamling, og koordinert anskaffelse, opplæring og videre oppfølging av nytt brannvarslingsanlegg. Hovedformålet med innsatsen har vært å sikre fremdrift, kvalitet, god økonomistyring og tydelig beboerkommunikasjon gjennom hele prosjektperioden.

For å finansiere fasadeprosjektet har det vært nødvendig å ta opp et lån på 38 millioner kroner i OBOS-banken. Dette har medført en økning av felleskostnadene for hver enkelt andel og kostnadene er fordelt etter ordinær fordelingsbrøk. Det var opprinnelig budsjettert med et lån på 41,5 millioner kroner, men endelig lånesum ble 38 millioner kroner. Styret har gjennom 2,5 års arbeid med fasadeprosjektet løpende informert om fasadeprosjektet, og all informasjon ligger tilgjengelig under temaet «Fasadeprosjektet» på Vibbo.

Styret har hatt et godt samarbeid med DVS Entreprenør AS, NUNO ARKITEKTUR AS og OBOS Prosjekt. Prosjektledelse fra OBOS Prosjekt har vært helt nødvendig for at styret kunne gjennomføre dette omfattende arbeidet. Styret vil takke alle beboere for å ha holdt ut gjennom byggeperioden, og for at dere har holdt dere løpende orientert om all informasjon på Vibbo. Vi vil også takke for at alle beboere stiller på dugnad med god innsats.

I 2025 har styret også inngått avtaler med Firesafe AS for å styrke brannsikkerheten i borettslaget. Vi har inngått avtale om årlig kontroll av brannvarslingsanleggene i de gamle byggene, årlig kontroll av manuelt slokkeutstyr i fellesområder og årlig kontroll av sprinkleranlegget og røykventilasjonen i nybygget. I januar 2026 gjennomførte også Firesafe kontroll av manuelt slokkeutstyr i leilighetene. Styrets arbeid med HMS dokumenteres i HMS-modulen på Styrerommet.

Vibbo har også fått en oppgradering i 2025. Styret har lagt inn mange nye temaer, slik at det skal være enkelt for beboere å finne informasjon. Flere temaer inneholder også skjemaer for henvendelse til styret. Under hvert tema kan man også finne nyheter/oppslag som har blitt postet om det aktuelle temaet tidligere. Dette arbeidet bidrar til at Vibbo fungerer som en utmerket plattform for borettslaget, og er et godt verktøy i det løpende styrearbeidet.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Kommentarer til årsregnskapet
Innkrevde felleskostnader stemmer overens med fastsatte priser i 2025. Kapitalkostnadene er ikke postert under egen kostnadspost i budsjettet. Se note 2 for spesifisering av innkrevde felleskostnader.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes fasadeprosjektet. Se note 6 i regnskapet. Styret budsjetterte ikke for fasadeprosjektet i 2025 fordi kostnadene først ble avklart etter tilbudsbefaring og kontraktsinngåelse våren 2025. Korrigert for kostnader til prosjektet er resterende driftskostnader under budsjett.

De fleste driftskostnadene er under budsjett, og det er brukt vesentlig mindre til konsulenthonorar, forsikring, kommunale avgifter og energi/fyring, enn hva som var avsatt i budsjettet. Andre driftskostnader har derimot vært noe over budsjett og skyldes flere poster som renhold, containerleie og snørydding.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 3 570 625.

Budsjett 2026
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Det er budsjettert med kr 6 857 000 til ferdigstilling av fasadeprosjektet. Dette gjelder de siste kostnadene/fakturaene for fasadeprosjektet fra januar til mai 2026. Den estimerte kostnaden ligger innenfor fasadeprosjektets budsjett.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 14 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2026, som er effektuert allerede. Det er ikke budsjettert med flere økninger av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget JBS.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget JBS.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2025 • Resultatregnskap for 2025 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av

Penneo Dokumentnøkkel: K8S83-1W6J3-KRW00-61FZ3-SPJ5J-02RO1

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

Andre forhold

Uavhengig av vår konklusjon ovenfor, ønsker vi å presisere at borettsinnskuddet på kr 20 088 284,- ikke er tinglyst i henhold til borettslagsloven § 2-11. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: K8S83-1W6J3-KRW00-61FZ3-SPJSJ-02RO1

BORETTSLAGET JBS
ORG.NR. 952436783, KLIENTNR. 5272

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.		**3 673 343**	**5 393 244**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-25 297 666	-1 120 852
Fradrag for gjennomført påkostn.		0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	26 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-805 052	-748 064
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg			149 014
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-102 718**	**-1 719 902**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 570 625**	**3 673 343**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 762 019	3 884 958
Kortsiktig gjeld		-191 394	-211 615
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 570 625**	**3 673 343**

BORETTSLAGET JBS
ORG.NR. 952436783, KLIENTNR. 5272

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	1 162 812	1 179 993	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	4 705 382	4 203 640	5 594 308	8 020 289
Andre inntekter		0	190 813	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 868 194**	**5 574 446**	**5 594 308**	**8 020 289**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-25 380	-25 380	-25 000	-25 000
Styrehonorar	4	-180 000	-180 000	-180 000	-180 000
Revisjonshonorar	5	-16 014	-13 721	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-179 803	-171 590	-184 000	-192 280
Konsulenthonorar		-59 116	-178 972	-325 000	-30 000
Drift og vedlikehold	6	-27 437 508	-2 836 163	-436 000	-6 857 000
Forsikringer		-499 169	-502 792	-618 000	-677 760
Kommunale avgifter	7	-633 817	-822 673	-905 600	-1 212 800
Andre anlegg		0	-149 014	0	0
Energi/fyring	8	-298 590	-290 244	-610 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-288 889	-280 911	-295 000	-300 000
Andre driftskostnader	9	-437 453	-435 867	-375 000	-402 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-30 055 738**	**-5 887 327**	**-3 962 600**	**-10 186 840**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**-24 187 544**	**-312 881**	**1 631 708**	**-2 166 551**
DRIFTSRESULTAT		**-24 187 544**	**-312 881**	**1 631 708**	**-2 166 551**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	157 074	186 364	0	0
Finanskostnader	11	-1 267 197	-994 335	-1 905 000	-3 440 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 110 123**	**-807 971**	**-1 905 000**	**-3 440 000**
ÅRSRESULTAT		**-25 297 666**	**-1 120 852**	**-273 292**	**-5 606 551**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital:		-25 297 666	-1 120 852		

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	20 691 949	20 691 949
SUM ANLEGGSMIDLER		**20 691 949**	**20 691 949**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer		0	147 563
Energiavregning	13	199 017	0
Driftskonto OBOS-banken		2 238 214	224 068
Sparekonto OBOS-banken		1 324 525	3 479 205
Sparekonto OBOS-banken II		264	34 122
SUM OMLØPSMIDLER		**3 762 019**	**3 884 958**
SUM EIENDELER		**24 453 968**	**24 576 907**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 97 * 100		9 700	9 700
Annen egenkapital	14 , 15	-37 932 207	-12 634 540
SUM EGENKAPITAL		**-37 922 507**	**-12 624 840**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	42 096 797	16 901 848
Borettsinnskudd	17	20 088 284	20 088 284
SUM LANGSIKTIG GJELD		**62 185 081**	**36 990 132**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		163 594	197 304
Påløpte renter		11 510	5 311
Annen kortsiktig gjeld	18	16 291	9 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**191 394**	**211 615**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**24 453 968**	**24 576 907**
Pantstillelse	19	149 611 484	108 111 484
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.04.2026
Styret i Borettslaget Jbs

Knut Halvard Roald /s/ Ingrid Elise Sigmundstad /s/ Runar Sigmundstad /s/

Signe Kristina Pahle /s/ Audun Wigum Arbo /s/

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

INNTEKTER
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 verdi-fallet 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 verdi-forringelse. 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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	1 448
Oppvarming	218 400
Felleskostnader	4 098 846
Homenet	255 048
Trappevask	131 640
Kapitalkostnader IN I	1 171 337
Reg.kapitalkostnader IN I	-8 525
Fratrekk kapitalkostnader	-1 162 812
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 705 382**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-25 380
SUM PERSONALKOSTNADER	**-25 380**

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 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-180 000
SUM STYREHONORAR	**-180 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-7 009

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-16 014
SUM REVISJONSHONORAR	**-16 014**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Arkitethonorar, Nuno Arkitekt	-53 814
Prosjektledelse, OBOS Prosjekt	-916 339
Hovedentreprenør, DVS Entreprenør AS	-25 903 270
Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten	-11 654
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-26 885 076**
Drift/vedlikehold bygninger	-99 127
Drift/vedlikehold VVS	-226 292
Drift/vedlikehold elektro	-20 188
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 106
Drift/vedlikehold heisanlegg	-33 362
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-27 753
Drift/vedlikehold brannsikring	-58 061
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-12 195
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-53 002
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 344
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-27 437 508**

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 450
Vann- og avløpsgebyr	-256 894
Feie- og tilsynsgebyr	-15 552
Renovasjonsgebyr	-359 922
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-633 817**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-298 590
SUM ENERGI / FYRING	**-298 590**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 097
Container	-24 660
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 354
Annet driftsmateriale	-1 372
Lyspærer og sikringer	-4 778
Vaktmestertjenester	-98 475
Renhold ved firmaer	-194 911
Snørydding	-53 396
Andre driftskostnader	-31 627
Kontor- og datarekvisita	-599
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 009
Andre kontorkostnader	-545
Telefon, annet	-2 235
Kontingenter	-800
Bank- og kortgebyr	-2 462
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-1 134
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-437 453**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	43 831
Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 867
Renter av sparekonto i OBOS-banken	95 462
Andre renteinntekter	10 914
SUM FINANSINNTEKTER	**157 074**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-480 555
Pantegjeldsrenter	-420 879
Pantegjeldsrenter	-365 687
Renter på leverandørgjeld	-76
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 267 197**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	3 792 310
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	16 899 639
SUM BYGNINGER	**20 691 949**

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

NOTE 13
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-90 720
SUM INNTEKTER	**-90 720**

KOSTNADER

Fjernvarme	289 737
SUM KOSTNADER	**289 737**

SUM ENERGIAVREGNING	**199 017**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-38 357 765
Egenkapital fra IN tidligere	978 133
Egenkapital fra IN 2025	0
Reduksjon EK fra IN	-552 575
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-37 932 207**

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

NOTE 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig, 2004	-20 380 272	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	10 278 568	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	682 257	
Nedbetalt tidligere, IN	978 133	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-8 441 314
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-15 204 497	
Nedbetalt tidligere	7 426 217	
Nedbetalt i år	122 794	
		-7 655 486
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 30 år, avdragsfritt frem til 31.05.2026		
Opprinnelig 2025	-26 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-26 000 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-42 096 800**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-20 088 284
SUM BORETTSINNSKUDD	**-20 088 284**

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Midlertidig deposita	-9 000
Gjeld til ansatte og eiere	-7 291
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-16 291**

NOTE 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 088 284
Pantelån	42 096 797
Beregnede IN forpliktelser	425 558
TOTALT	**62 610 639**

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

Bygninger	20 691 949
TOTALT	**20 691 949**

Beskrivelse av kandidater til valg i JBS borettslag våren 2026 - Oppdatert 16.03.2026

Thomas Lund Salvesen, JBG 43D: kandidat som styreleder



Hva gjør et sted godt å bo? I over 20 år har jeg bodd ut og inn og rundt omkring i Oslo. Hybler, leiligheter, hus – sist totalrenovering av et 200 år gammelt hus i Porsgrunn, før Oslo igjen kalte. Jeg flyttet hit første gang i 2004, som student. Til Jens Bjelkes gate i 2025, som lektor med opprykk – mennesker, organisasjon, samfunn. I tiden som gikk har jeg jobbet som leder, som gründer, som flyttemann. Jeg har erfaring med styrearbeid, med drift, regnskap og utvikling. 45 år, og har jobbet nok med formalia og teknikaliteter til å vite at de er viktige, men de er ikke endemålet. Menneskene er endemålet. Mennesker gjør steder gode å bo. Et smil i trappen, en melding på Vibbo... Det er forskjell på å ha en bolig og å ha et hjem. Et borettslag er et redskap for å skape gode hjem for menneskene som bor der. Jeg har tro på hva en gruppe mennesker som bryr seg om sitt nærmiljø og sine naboer kan utrette. Derfor stiller jeg til valg, for å skape gode hjem, her, på denne haugen, blant kirsebærtrær og graffiti. Sammen.



Martine Rønning, Sørligata 10E: kandidat som styremedlem

Jeg er 29 år gammel, født og oppvokst i Kristiansand, men har bodd i Oslo i 3,5 år - hvorav 2,5 av disse har vært i JBS. Til daglig jobber jeg som energiingeniør med utvikling av fornybar energi. Her har jeg også erfaring som styreleder i bedriftens bedriftsidrettslag med rundt 1000 medlemmer, hvor jeg nå er inne i min andre periode. Gjennom dette arbeidet har jeg fått god erfaring med organisasjonsarbeid og samarbeid på tvers av ulike interesser. Jeg mener det er viktig å bidra til felleskapet, og å belyse ulike sider av en sak. Mitt overordne ønske er å bidra til at JBS skal være et godt bomiljø for alle.



Signe Pahle, JBG 43A: kandidat som styremedlem (styremedlem 2024-2026).

Fjerde generasjon fra Oslo, fra Tøyen og Grünerløkka. 51 år gammel, jobber på Kunsthøgskolen og er frivillig turleder i DNT. Bodd i JBS siden høsten 2017. Liker borettslaget fordi det er en entusiastisk og hyggelig gjeng! Har kompetanse og erfaring innen økonomistyring, organisering, strategi, kommunikasjon. Har et stort nettverk på Tøyen. Særlig glad i dugnader fordi det er så fint å løse oppgaver i fellesskap!



Ingrid Elise Sigmundstad, JBG 43A: kandidat som styremedlem (styremedlem 2024-2026).

Jeg er 36 år, opprinnelig fra Fister i Ryfylke, og flyttet til Oslo og Tøyen i 2009. Etter å ha bodd litt andre steder innenfor ring 3, kom jeg endelig tilbake til Tøyen og JBS for snart tre år siden. Jeg jobber i en ideell organisasjon og har kompetanse innen prosjekt- og prosessledelse, styrearbeid og finansiering. Jeg stiller til gjenvalg fordi det er viktig med kontinuitet i styret, og med ønske om å bidra til et fortsatt velfungerende borettslag og et hyggelig bomiljø for alle. Jeg har blitt veldig glad i borettslaget vårt og det gode nabofellesskapet jeg opplever her.



Marit Bakken, Sørligata 10C: kandidat som vara

Tøyen er et fantastisk sted å bo, og jeg er skikkelig glad for at jeg bor i JBS – det er så fint med verdens beste utsikt og så mange gode naboer! Jeg har bodd her i snart 4 år, og satt i styret i JBS mellom 2023-2025. Jeg var med på oppstarten av fasadeprosjektet, og kjenner styrets arbeid godt. Jeg er 44 år og jobber i Utenriksdepartementet, og har også erfaring fra festivalarbeid og styrearbeid fra diverse korps. Jeg stiller til valg som vara og håper å raskt kunne hoppe inn der styret har behov.



Audun Aarbo, JBG 43C: ikke på valg, er valgt som styremedlem fra 2025-2027.

Jeg er 29 år, opprinnelig fra Trondheim men har bodd i Oslo i 5 år. For snart 1,5 år siden flyttet jeg hit til JBS, og jeg går nå inn i mitt andre år i styret. Borettslaget vårt ligger virkelig perfekt til på Tøyen, og jeg liker hvor luftig og rolig det er, samtidig som det er gåavstand til alt man kan ønske seg. Jeg gikk inn i styret for å være med og drive borettslaget på en bærekraftig måte, og bruke min bakgrunn innen IT og selskapsdrift så vi får så mye som mulig igjen for felleskostnadene vi betaler.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 7.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 10.05.26
Selskapsnummer: 5272 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET JBS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av møteleder

Styreleder Knut Halvard Roald er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Ingrid Elise Sigmundstad og Signe Pahle er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av ordinært styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til kr 180.000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Ekstraordinært styrehonorar for arbeid med fasadeprosjektet

Det vedtas et ekstraordinært styrehonorar som engangsbeløp på kr 200.000 for arbeid med fasadeprosjektet i perioden september 2023 til våren 2026.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag om endring av husordensreglene punkt 4.5: Grilling på balkong

Forslaget om endring av husordensreglene punkt 4.5 vedtas i tråd med styrets innstilling og forslag.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) på lånet for fasadeprosjektet (lånenummer 9820 85 87803) og lånet for nybygget (lånenummer 9820 80 52462) som ett samlet lån.

Årsmøtet i Borettslaget Jbs vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) på lånet for fasadeprosjektet (lånenummer 9820 85 87803) og lånet for nybygget (lånenummer 9820 80 52462) som ett samlet lån. Styret i borettslaget sørger for å slå sammen de to lånene til ett samlet lån, og å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen. Etablering av ordningen om Individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag. Pris kr 32 500,-. I tillegg påløper et engangsgebyr på kr 5 000,- for den enkelte andelseier som ønsker å innfri eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden. Beløpet skal dekke kostnader i forbindelse med etablering av avtalen samt administrasjon av fremtidige inn-betalinger. Årlig administrasjonsgebyr på 10 % av forretningsførerhonoraret, (minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- pr lån, gjelder ikke i etableringsåret).

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Thomas Lund Salvesen

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Ingrid Elise Sigmundstad

☐ Martine Rønning

☐ Signe Pahle

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Marit Bakken

Sak 10 Valg av valgkomité

Leder (kun 1 skal velges)

☐ Øystein Sebastian Johansen

Medlem (kun 1 skal velges)

☐ Harald Sakarias Brøvig Hansen

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for BORETTSLAGET JBS

Organisasjonsnummer: 952436783
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. oktober kl. 09:00 til 13. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 36.

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:**
> Audun Wigum Arbo er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Marit Bakken og Signe Kristina Pahle er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Vår nåværende styreleder Thomas Lund har nylig trådt inn i ny jobb. Som følge av dette blir kapasiteten til å skjøtte vervet for begrenset fremover. Thomas har derfor valgt å trekke seg for å sikre at styrearbeidet blir ivaretatt på best mulig måte. Styret takker Thomas for innsatsen.

For å sikre kontinuitet og et beslutningsdyktig styre frem til ordinert årsmøte inviteres deg til suppleringsvalget.

Det har blitt lagt frem for nåværende styremedlemmer og varamedlem. Valgkomiteen er orientert, og 19. september ble det lagt ut informasjon på VIBBO om mulighet til å melde interesse for å stille som kandidat til borettslaget.

Ingen har meldt seg til valgkomiteen innen lørdag 26. september. Valgkomiteens leder Øystein Sebastian Johansen har stilt seg disponibel for varaplassen frem til ordinært årsmøte i 2027.

Det legges frem følgende kandidater til valg:

Innstilling
Styret mener at kandidatene som er på valg gir en god sammensetning av styret frem til ordinært årsmøte.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Ingrid Elise Sigmundstad (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ingrid Elise Sigmundstad

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Marit Bakken (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marit Bakken

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Øystein Sebastian Johansen (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Øystein Sebastian Johansen

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET JBS

Organisasjonsnummer: 952436783
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. mai kl. 09:00 til 10. mai kl. 23:59.

Antall stemmeberettigede som deltok: 54.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

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

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. 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:**
> Styreleder Knut Halvard Roald er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Ingrid Elise Sigmundstad og Signe Pahle er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. 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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av ordinært styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180.000. Dette er samme beløp som tidligere år, og styret foreslår ikke å øke beløpet i år.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 180.000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Ekstraordinært styrehonorar for arbeid med fasadeprosjektet

Overordnet: Arbeidet med fasadeprosjektet har vært svært omfattende, og det har medgått mye tid til planlegging, prosjektering, gjennomføring, befaringer med OBOS Prosjekt, arkitekter og entreprenør, e-postkorrespondanse og møter gjennom hele prosjektet. Arbeidet har samlet sett gått langt utover ordinært styrearbeid.

Perioden fra september 2023 og frem til kontraktsinngåelse med DVS/byggestart i april 2025: Arbeidet med fasadeprosjektet fra oppstart høsten 2023 og frem til kontraktsinngåelse med DVS og byggestart våren 2025 har vært en lang og ressurskrevende fase med omfattende planlegging, prosjektering, avklaringer og informasjonsarbeid. Det er imidlertid ikke ført timer over alt arbeidet som er gjennomført i denne perioden. Det har vært et betydelig arbeid knyttet til informasjonsarbeid overfor beboere og styret, samt avklaringer av juridiske problemstillinger med advokater i OBOS.

Styret startet prosessen med å be OBOS Prosjekt om tilbud på full prosjektledelse og gjennomførte befaringer og oppfølgingsmøter for å etablere et profesjonelt rammeverk for prosjektet. Gjennom 2023 og 2024 hadde styret tett dialog med OBOS Prosjekt og arkitekt, og det ble gjennomført flere befaringer og møter for å avklare omfang og riktig teknisk og arkitektonisk nivå. Parallelt med disse avklaringene fulgte styret opp arbeidet med rammesøknaden til Plan og bygningsetaten. Underveis ble beboerne holdt orientert om saksgang og status, blant annet gjennom informasjon på Vibbo. Etter at rammesøknaden var godkjent, fortsatte styret med kvalitetssikring og forberedelser til gjennomføring sammen med OBOS Prosjekt. Dette inkluderte tilbudsbefaring og vurdering av referanseleilighet i forkant av entreprenørvalg. Frem mot kontraktsinngåelse våren 2025 ble det også arbeidet betydelig med økonomi og planlegging. Sammen med OBOS Prosjekt deltok styret i arbeidet med beslutningsgrunnlag knyttet til entreprenørvalg og tilhørende kontraktsarbeid. Samlet

sett la denne fasen grunnlaget for at borettslaget kunne inngå kontrakt med DVS og gå inn i byggestart med et avklart prosjektomfang, en godkjent rammesøknad, kvalitetssikrede valg og et mer robust grunnlag for økonomi og fremdrift.

Arbeid med fasadeprosjektet i byggeperioden: Fra tilbudsbefaring ble gjennomført og kontrakten med DVS ble signert, har det vært et betydelig arbeid knyttet til fasadeprosjektet. Det er ført timer i hele perioden som dokumentasjon på store deler av arbeidet. Det er likevel viktig å understreke at timelisten ikke inkluderer alt arbeidet i perioden. Dokumentasjonen omfatter ikke:

- Besvarelse og håndtering av løpende henvendelser fra beboere på Vibbo/e-post.
- Omfattende e-postkorrespondanse og avklaringer med prosjektleder i OBOS og entreprenør.
- Styrets omfattende dialog om fasadeprosjektet utenfor styremøtene.

Vi har hatt byggemøter i 1,5 time med entreprenør hver andre uke, i tillegg til flere befaringer underveis i prosjektet og ved prosjektets slutt. Det har også vært mye arbeid knyttet til låneopptak, og planlegging av utbetalinger av lånet og annet arbeid knyttet til økonomi. Samlet utgjør dette en betydelig arbeidsinnsats som har gått langt utover ordinært styrearbeid.

Oversikt over arbeid med fasadeprosjektet fra kontraktsinngåelse med DVS, gjennom byggeperioden og frem til overtakelse/sluttbefaring:

- 03.03.2025. Tilbudsbefaring med OBOS og entreprenører. **2 timer**
- 08.04.2025. Møte med OBOS og entreprenør om avklaringer og kontraktsinngåelse. **2 timer**
- 24.04.2025. Møte med OBOS. Avklaring av prosjektets fremdrift, økonomi og videre arbeid. **1 time**
- 07.05.2025. Møte med OBOS. Detaljgjennomgang før byggestart, tidsplan og kontrakter. **1,5 time**
- 11.05.2025. Utarbeidelse av utfyllende informasjonsskriv til beboere om prosjekt og tidsplan. **3 timer**
- 11.05.2025. Juridisk vurdering av styrets vedtaksmyndighet og borettslagets låneopptak. **1 time**
- 12.05.2025. E-post til OBOS-advokat, referat fra infomøte, og ny informasjon til beboere. **1 time**
- 12.05.2025. Ytterligere e-postutveksling med advokat hos OBOS. **0,5 time**
- 13.05.2025. Kort møte med OBOS. Praktisk oppfølging. **0,5 time**
- 13.05.2025. Utarbeidelse av søknad om økonomisk støtte til vindusutskifting. **2 timer**
- 13.05.2025. Møte med OBOS. **1 time**
- 14.05.2025. Videre arbeid med søknad om støtte til vinduer. **3 timer**
- 15.05.2025. Utarbeidelse av søknad om økonomisk støtte til vinduer. **2 timer**
- 15.05.2025. Gjennomgang av godkjente byggetegninger fra PBE og sammenligning mot søknad om vindusstøtte. **3 timer**
- 15.05.2025. Samling og arkivering av dokumenter på Styrerommet. **1 time**
- 19.05.2025. Arbeid med komplettering av søknad om vindusstøtte. **1 time**
- 20.05.2025. Byggemøte med entreprenør og prosjektleder. **1,5 time**
- 20.05.2025. Utfylling av søknadsdokumentasjon for støtte til vindusarbeider. **2 timer**
- 21.05.2025. Styremøte bl.a. med beslutninger om prosjektets fremdrift. **1 time**
- 22.05.2025. Videre oppdatering av informasjonsskriv og forberedelse til distribusjon. **2 timer**
- 28.05.2025. Utsendelse av innkalling til ekstraordinært styremøte. **0,5 time**
- 03.06.2025. Byggemøte mellom styret, entreprenør og prosjektleder. **1,5 time**
- 04.06.2025. Publisering av prosjektoppdatering på Vibbo. **0,5 time**

- 08.06.2025. Kontroll og oppfølging av oppryddingsarbeider på balkonger, samt praktisk rydding i bakgården. 1 time
- 11.06.2025. Gjennomgang av lånevilkår, forberedelser til styremøte, og signering av lånedokumenter. 2 timer
- 17.06.2025. Byggemøte med rapportering på fremdrift. 1,5 time
- 01.07.2025. Byggemøte, statusgjennomgang. 1,5 time
- 29.07.2025. Byggemøte, status og detaljoppfølging. 1,5 time
- 05.08.2025. Befaring av fasadens struktur sammen med entreprenør. 1 time
- 12.08.2025. Gjennomgang av tilbud på nytt brannvarslingsanlegg. 0,5 time
- 12.08.2025. Forberedelse og distribusjon av innkalling til styremøte. 1 time
- 25.08.2025. Forberedelse av ekstraordinært årsmøte. Sakspapirer, logistikk, kommunikasjon. 2 timer
- 26.08.2025. Byggemøte med rapportering og vurdering av fremdrift. 1,5 time
- 27.08.2025. Arbeid med dokumenter og oppfølging i forbindelse med ekstraordinært årsmøte. 1 time
- 01.09.2025. Felles befaring av tak og farger med entreprenør og arkitekt. 1,5 time
- 03.09.2025. Koordineringsmøte med styret i nabogård. 2 timer
- 09.09.2025. Byggemøte med statusrapport og oppfølging. 1,5 time
- 09.09.2025. Møte med forretningsfører om prosjektøkonomi og rutiner. 2 timer
- 16.09.2025. Vurdering og sammenstilling av tilbud fra leverandører. 0,5 time
- 16.09.2025. Befaring av byggeplass og kontroll av utført arbeid. 1,5 time
- 17.09.2025. Dialog og oppfølging med forretningsfører om nye felleskostnader. 1 time
- 18.09.2025. Gjennomgang og oppdatering av prosjektregnskap og økonomi. 1 time
- 23.09.2025. Byggemøte med entreprenør, samt gjennomgang av kontrollregnskap. 2 timer
- 07.10.2025. Byggemøte med gjennomgang av fremdrift og eventuelle avvik. 1,5 time
- 14.10.2025. Befaring av utførte prosjektarbeider. 1 time
- 21.10.2025. Byggemøte med entreprenør og rådgivere. 1 time
- 28.10.2025. Befaring med kvalitetssikring. 2 timer
- 03.11.2025. Befaring av fasade mot nabogård i JBS-gate 41. 1 time
- 04.11.2025. Byggemøte. Økonomi og kvalitet. 1,5 time
- 07.11.2025. Arbeid med økonomi og beregning av forestående låneutbetalinger. 2 timer
- 11.11.2025. Koordineringsarbeid til nytt brannvarslingsanlegg for alle boenheter. 2 timer
- 12.11.2025. Oppdatere prosjektregnskap og økonomirapportering. 1 time
- 13.11.2025. Delbefaring av ferdige arbeider på gatesiden Sørligata. 2 timer
- 13.11.2025. Opplæring i bruk og drift av nytt brannvarslingsanlegg. 1,5 time
- 14.11.2025. Planlegging av neste låneutbetaling og arbeid med økonomi. 2 timer
- 17.11.2025. Utarbeidelse og utsending av informasjon til beboere om nytt brannvarslingsanlegg. 1 time
- 18.11.2025. Byggemøte med entreprenør. Fremdrift. 1,5 time
- 18.11.2025. Forberedelser til styremøte. Saksliste, økonomi, statusrapport. 2 timer
- 21.11.2025. Delbefaring i bakgård for kontroll av byggearbeider og kvalitet. 2 timer
- 26.11.2025. Arbeid med brannvarslingsanlegg, inngåelse av kontrollavtaler med Firesafe og oppfølging av saker fra styremøte 25. november. Informasjon til borettslaget om økning av felleskostnader og utskiftning av resterende entrédører. 3 timer

- 02.12.2025. Byggemøte. **1,5 time**
- 02.12.2025. Delbefaring av fasadene i JBS-gate på gatesiden. **1 time**
- 16.12.2025. Delbefaring av fasadene i JBS-gate. **2,5 timer**
- 06.01.2026. Byggemøte. **1,5 time**
- 10.01.2026. Arbeid med diverse informasjonstekster til Vibbo. **1 time**
- 10.01.2026. Arbeid med diverse brannhåndtering med Firesafe. **2 timer**
- 13.01.2026. Delbefaring av bakgårdsfasaden i JBS-gate. **2,5 timer**
- 20.01.2026. Byggemøte. **1,5 time**
- 03.02.2026. Byggemøte og befaring av fasader og brannbalkonger. **2 timer**
- 17.02.2026. Byggemøte. **1,5 time**
- 03.03.2026. Byggemøte. **1,5 time**
- 10.03.2026. Byggemøte. **1,5 time**
- 14.04.2026. Byggemøte. **1,5 time**
- 24.04.2026. Sluttbefaring/overtakelse. **2 timer**

Totalsum dokumenterte timer: 113,5 timer

Kommentar til tabellen: Både styreleder Knut Halvard Roald og styremedlem/nestleder Runar Sigmundstad har deltatt på store deler av arbeidet i tabellen over.

Fordeling av ekstraordinært styrehonorar: Det ekstraordinære styrehonoraret vil fordeles mellom medlemmene av styret i Borettslaget JBS. Styret er enige om intern fordeling av beløpet basert på rolle og arbeidsomfang i prosjektet. Styreleder Knut Halvard Roald og nestleder Runar Sigmundstad har hatt ansvaret for hele fasadeprosjektet og gjennomført arbeidet nevnt i listen «Oversikt over arbeid med fasadeprosjektet i byggeperioden» over. De øvrige styremedlemmene får en lik sum for ekstraarbeid knyttet til lengre og hyppige styremøter, deltakelse på befaring og gjennomgang av sakspapirer til styremøter som har gått utover ordinært styrearbeid i omfang.

Styrets innstilling
På bakgrunn av det omfattende arbeidet med fasadeprosjektet, ber styret om årsmøtets tilslutning til at det utbetales et ekstraordinært styrehonorar på kr. 200.000 for arbeid med fasadeprosjektet i hele perioden fra september 2023 til prosjektets slutt våren 2026. Summen utgjør om lag 0,5% av den totale budsjettsummen på 41.500.000kr. Beløpet er fastsatt etter en samlet vurdering av styrets ekstra arbeidsbelastning gjennom hele perioden, og timelisten for byggeperioden er delvis dokumentasjon av arbeidsinnsatsen. Styret har ikke tidligere bedt årsmøtet om ekstraordinært honorar for arbeid knyttet til fasadeprosjektet. Summen gjelder derfor for totalt 2,5 års arbeid. Det ekstraordinære styrehonoraret foreslås dekket av disponible driftsmidler på borettslagets konto.

> **Forslag til vedtak:**
> Det vedtas et ekstraordinært styrehonorar som engangsbeløp på kr 200.000 for arbeid med fasadeprosjektet i perioden september 2023 til våren 2026.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Forslag om endring av husordensreglene punkt 4.5: Grilling på balkong

Fremmet av: Audun Wigum Arbo

Forslagsstiller foreslår å endre husordensreglene punkt 4.5 fra:

«4.5 Grilling (kull/propan) er ikke tillatt på balkongene, men kan foregå i bakgården når dette ikke er til sjenanse for andre andelshavere.»

til:

«4.5 Grilling på balkong er tillatt så lenge det benyttes elektrisk grill eller gassgrill. Kullgrill er ikke tillatt på balkongene. Grilling kan også foregå i bakgården når dette ikke er til sjenanse for andre andelshavere.»

Begrunnelse fra forslagsstiller

Forslagsstiller mener det er ønskelig at beboere kan grille på egen balkong. Bruk av elektrisk grill eller gassgrill anses som tryggere og gir mindre røyk og lukt enn kullgrill. Det er også vanlig i mange borettslag å tillate denne typen grilling på balkong.

Styrets innstilling

Styret har behandlet forslaget om å åpne opp for grilling på balkong med elektrisk grill eller gassgrill, samtidig som kullgrill fortsatt ikke tillates på balkonger. Styret er positive til å tillate grilling på egen balkong innenfor tydelige rammer som ivaretar brannsikkerhet og bomiljø.

Styret anbefaler derfor at årsmøtet vedtar endringen, men med enkelte presiseringer i ordlyden for å sikre forutsigbarhet og redusere risiko for konflikter, herunder at grilling skal skje uten vesentlig sjenanse for naboer, og at grill skal plasseres og brukes på en forsvarlig måte.

Forslag til vedtak (ny ordlyd i husordensreglene punkt 4.5)

Årsmøtet vedtar å endre husordensreglene punkt 4.5 fra:

«4.5 Grilling (kull/propan) er ikke tillatt på balkongene, men kan foregå i bakgården når dette ikke er til sjenanse for andre andelshavere.»

til følgende ordlyd:

«4.5 Grilling
Grilling på balkong er tillatt når det brukes **elektrisk grill eller gassgrill. Kullgrill er ikke tillatt på balkongene.** Grilling skal foregå **uten vesentlig sjenanse** for andre andelshavere/naboer, og grill skal **plasseres og brukes på en forsvarlig måte**.

Grilling kan også foregå på grillplassene i bakgården når dette ikke er til sjenanse for andre andelshavere.»

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget om endring av husordensreglene punkt 4.5 vedtas i tråd med styrets innstilling og forslag.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) på lånet for fasadeprosjektet (lånenummer 9820 85 87803) og lånet for nybygget (lånenummer 9820 80 52462) som ett samlet lån.

Sammenslåing av lånet for nybygget og lånet for fasadeprosjektet

Borettslaget JBS har ett lån for nybygget (lånenummer 9820 80 52462) og ett lån for fasadeprosjektet (lånenummer 9820 85 87803). Styret har vedtatt at vi skal slå sammen disse to lånene til ett samlet lån. Vår rådgiver i OBOS-banken har sagt at dette er en fornuftig løsning, da det sparer oss for termingebyret på det ene lånet per måned, samt at effektiv rente endres jo høyere lånet er totalt. Begge lånene er fordelt etter samme ordinære fordelingsbrøk. En sammenslåing av lånene til ett samlet lån vil videre innebære at det er mulig for borettslaget å etablere IN-ordning på de to lånene som ett samlet lån.

Forslag om inngåelse av avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om IN-ordning
Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Om kostnader for avtale om IN-ordning på lån nr. 2 for fasadeprosjektet

Ettersom vi allerede har avtale om IN-ordning på ett lån, vil prisen for tilknytning av lån nr. 2 til eksisterende avtale om IN-ordning bli ytterligere kr. 32 500,-.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- inkl. mva. per lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets innstilling
Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet i Borettslaget Jbs vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) på lånet for fasadeprosjektet (lånenummer 9820 85 87803) og lånet for nybygget (lånenummer 9820 80 52462) som ett samlet lån. Styret i borettslaget sørger for å slå sammen de to lånene til ett samlet lån, og å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen. Etablering av ordningen om Individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag. Pris kr 32 500,-. I tillegg påløper et engangsgebyr på kr 5 000,- for den enkelte andelseier som ønsker å innfri eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden. Beløpet skal dekke kostnader i forbindelse med etablering av avtalen samt administrasjon av fremtidige inn-betalinger. Årlig administrasjonsgebyr på 10 % av forretningsførerhonoraret, (minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- pr lån, gjelder ikke i etableringsåret).
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

I henhold til vedtektene skal det velges tillitsvalgte til følgende verv:

- Styreleder
- Styremedlemmer (3)

- Varamedlem (1)

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.

Tillitsvalgte har ansvar for å ivareta borettslagets drift, økonomi og forvaltning til det beste for fellesskapet. Styret skal blant annet sørge for forsvarlig drift av eiendommen, oppfølging av leverandører og gjennomføring av vedtak fra årsmøtet.

Innstilling
I tråd med borettslagets vedtekter og god praksis anbefalt av OBOS igangsatte styret i november 2025 en rekrutteringsprosess inn mot valg ved årsmøte i 2026. Styret utnevnte styremedlem Ingrid Elise Sigmundstad til å lede prosessen inn mot årsmøte. Siden vi ved dette valget også skal velge ny styreleder, var det viktig for styret å igangsette en prosess tidlig. Vi er glade for at det har vært interesse og engasjement for styrevervene i borettslaget.

Følgende verv er på valg på årsmøte 2026:

- Styreleder
- Styremedlemmer (3 verv)
- Varamedlem (1 verv)

Styrets sammensetning:

Styret har de siste årene planlagt og igangsatt gjennomføring av fasadeprosjektet. Når årsmøte gjennomføres i 2026 er fasadeprosjektet avsluttet. For neste periode mener nåværende styret at det ikke vil være behov for større prosjekter. Styrets periode vil i stor grad handle om drift av borettslaget. Et velfungerende styre er avgjørende for et godt bomiljø. Som borettslag er vi avhengig av at noen av oss ønsker å stille til valg og bidra i styret, på vegne av borettslaget.

Nåværende styre er fornøyd med kandidatenes samlede kompetanse, engasjement for borettslaget og at både det nye og gamle bygget er representert blant kandidatene.

Styret innstiller følgende kandidater til vervene:

Styreleder (2 år):

- Thomas Lund Salvesen

Styremedlemmer (2 år):

- Martine Rønning
- Signe Pahle (stiller til gjenvalg)
- Ingrid Elise Sigmundstad (stiller til gjenvalg)

Varamedlemmer (2 år):

- Marit Bakken

Følgende styremedlemmer er ikke på valg:

- Audun Arbo (styremedlem 2 år fra 2025-2027)

Forslag til andre kandidater kan fremmes på årsmøtet i tråd med vedtektene.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Thomas Lund Salvesen (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Thomas Lund Salvesen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Signe Pahle (42 stemmer)
Martine Rønning (43 stemmer)
Ingrid Elise Sigmundstad (41 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Signe Pahle
Martine Rønning
Ingrid Elise Sigmundstad

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Marit Bakken (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marit Bakken

10. Valg av valgkomité

Årsmøte skal velge valgkomité i henhold til vedtektene. Valgkomiteens oppgave er å foreslå kandidater til tillitsverv i borettslaget/sameiet, herunder styreleder, styremedlemmer og eventuelle varamedlemmer.

Valgkomiteen skal arbeide for å finne egnede kandidater og bidra til god kontinuitet og kompetanse i styrets arbeid. Komiteen kan innhente forslag fra beboerne og ta kontakt med aktuelle kandidater før neste ordinære årsmøte.

Valgkomiteen velges normalt for ett år av gangen.

Innstilling
Det har i de siste årene ikke vært praksis med valgkomite i vårt borettslag. Styret vil ved dette årsmøte også legge frem forslag om å velge kandidater til valgkomité. Dersom årsmøte går for styrets innstilling å opprette valgkomité vil styret ha ansvar for å komme med styrets anbefaling til kompetansesammensetning av styret innen desember 2026 og valgkomiteen utfører sitt arbeid fra da. Valgkomiteen sender inn sin innstilling innen fristen om innsendelse av saker til årsmøte. Datoen for dette avhenger av når årsmøte vil bli avholdt, i 2026 var fristen for innsendelse 1. mars.

Styret takker kandidatene som stiller seg disponible til verv i valgkomiteen og innstiller følgende kandidater til valgkomité:

- **Leder: Øystein Sebastian Johansen, Jens Bjelkes gate 43C**
- **Medlem: Harald Sakarias Brøvig Hansen, Sørligata 10C**

Årsmøte står fritt til å fremme andre forslag til kandidater under behandlingen av saken.

Leder (1 år)

Følgende ble valgt:
Øystein Sebastian Johansen (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Øystein Sebastian Johansen

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Harald Sakarias Brøvig Hansen (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Harald Sakarias Brøvig Hansen

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5272
BORETTSLAGET JBS

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET JBS

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 10. oktober kl. 09:00 og lukker 13. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5272

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET JBS

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

Audun Wigum Arbo er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Marit Bakken og Signe Kristina Pahle er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Vår nåværende styreleder Thomas Lund har nylig trådt inn i ny jobb. Som følge av dette blir kapasiteten til å skjøtte vervet for begrenset fremover. Thomas har derfor valgt å trekke seg for å sikre at styrearbeidet blir ivaretatt på best mulig måte. Styret takker Thomas for innsatsen.

For å sikre kontinuitet og et beslutningsdyktig styre frem til ordinert årsmøte inviteres deg til suppleringsvalget.

Det har blitt lagt frem for nåværende styremedlemmer og varamedlem. Valgkomiteen er orientert, og 19. september ble det lagt ut informasjon på VIBBO om mulighet til å melde interesse for å stille som kandidat til borettslaget.

Ingen har meldt seg til valgkomiteen innen lørdag 26. september. Valgkomiteens leder Øystein Sebastian Johansen har stilt seg disponibel for varaplassen frem til ordinært årsmøte i 2027.

Det legges frem følgende kandidater til valg:

Innstilling

Styret mener at kandidatene som er på valg gir en god sammensetning av styret frem til ordinært årsmøte.

Roller og kandidater

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

- Ingrid Elise Sigmundstad

  Ingrid Elise Sigmundstad er valgt inn som styremedlem for to år fra 2026 og har sittet i en toårsperiode før det. Sigmundstad har stilt seg disponibel for styreleder vervet frem til ordinært årsmøte for å sikre kontinuitet i styret.

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

- Marit Bakken

  Marit Bakken har vært tidligere styremedlem og er for nåværende periode valg som vara. Bakken stiller seg til disposisjon som styremedlem frem til ordinært årsmøte.

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

- Øystein Sebastian Johansen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 10.10.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.10.26
Selskapsnummer: 5272 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET JBS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Audun Wigum Arbo er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Marit Bakken og Signe Kristina Pahle er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Ingrid Elise Sigmundstad

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Marit Bakken

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Øystein Sebastian Johansen

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

Husordensregler

Gjeldende fra juni 2026

§ 1 Formål og felles ansvar

Husordensreglene skal bidra til gode boforhold, orden og trivsel. Alle beboere skal vise hensyn til naboer og bidra til å ta vare på felles eiendom.

§ 2 Henvendelser til styret og kommunikasjon i borettslaget

Henvendelser, spørsmål og forslag til saker som ønskes behandlet av styret, sendes skriftlig i Vibbo. Styret svarer når saken er tilstrekkelig opplyst og ferdigbehandlet.

§ 3 Alminnelige ordensregler og fellesarealer

3.1 Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 23.00 og 07.00.

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

3.3 Sang- og musikkundervisning er ikke tillatt i leiligheten.

3.4 Ved selskap som kan gi mer støy enn vanlig og varer utover kl. 22.00, skal naboer varsles på Vibbo i forkant. Varsling fritar ikke fra hensyn til naboene.

3.5 Utgangsdører og dører til fellesrom skal alltid holdes lukket og låst.

3.6 Lek og unødig opphold i oppganger og fellesrom er ikke tillatt.

3.7 Gjenstander som hensettes i fellesrom/fellesarealer kan når som helst fjernes og kastes av borettslagets styre/vaktmester.

§ 4 Balkong, lufting og grilling

4.1 Lufting og tørking av tøy er ikke tillatt på helligdager, 1. mai og 17. mai. Tørking av tøy på balkong skal ikke skje høyere enn rekkverket.

4.2 Grilling på balkong er tillatt så lenge det benyttes elektrisk grill eller gassgrill. Kullgrill er ikke tillatt på balkongene. Grilling kan også foregå i bakgården når dette ikke er til sjenanse for andre andelshavere.

§ 5 Vann, avløp og forebygging av skader

5.1 Beboere plikter å sørge for at innvendige avløpsrør og sluk ikke tilstoppes og forårsaker vannskader.

5.2 Vannskader som skyldes skjødesløshet, må dekkes av ansvarlig beboer.

5.3 Brannfarlige eller etsende væsker må ikke helles i sluk, avløp eller WC.

§ 6 Oppussing

6.1 Ved oppussing skal styret varsles på forhånd, og andelseier må sjekke om oppussingen er søknadspliktig. Se temaet «Oppussing» på Vibbo.

6.2 Før oppussingen setter i gang, skal naboer varsles på Vibbo med informasjon om hvor lenge oppussingen skal vare, når det vil være ekstra støy og telefonnummer som naboer kan kontakte hvis bråket blir for ille eller de har ekstra behov for ro en dag.

§ 7 Skadedyr

Dersom du oppdager skadedyr i din leilighet, eller tegn til det utenfor din leilighet, må du melde fra til styret med en gang.

§ 8 Vaskeri – hovedregler

8.1 Vasketiden er alle dager fra klokken 08.00–22.00.

8.2 Ved bruk av fellesvaskeriene skal ordensreglene for vaskeriet følges, se temaet «Fellesvaskeri» på Vibbo.

8.3 Etter bruk: Fjern tøyet rett etter vask. Blir tøy liggende, kan styret fjerne det. Vaskerommet skal ryddes og rengjøres etter bruk.

8.4 Skånsom bruk av maskiner:

- BH med bøyle skal vaskes i vaskepose.
- Det er ikke tillatt å vaske mopper i vaskemaskinen eller å farge tøy i maskinene.
- Ikke fyll vaskemaskin og tørketrommel helt fulle.
- Lofilter tømmes hver gang tørketrommel har vært i bruk.
- Lukk dører forsiktig – ikke spark dem igjen.

8.5 Vaskeriet skal etter bruk forlates i rengjort stand. Brudd på ordensreglene for vaskeriet vil i de fleste tilfeller føre til utelukkelse fra vaskeriet i maksimum 2 år.

§ 9 Avfall og større gjenstander

9.1 Alt husholdningsavfall skal pakkes i plast før det legges i søppelkassene. Skarpe gjenstander pakkes ekstra godt.

9.2 Ildsfarlig eller selvantennelig avfall skal ikke kastes i søppelkassene.

9.3 Alt søppel skal legges i søppelkassen, ikke utenfor.

9.4 Større gjenstander må fjernes av den enkelte beboer. Midlertidig lagring skal skje i egen leilighet eller bod. Gjenstander lagret på fellesarealer kan bli fjernet og kastet uten varsel.

§ 10 Parkering

Det er ikke tillatt å parkere i bakgården. Unntaket er av- og pålessing av tyngre ting, og ved inn- og utflytting. I slike tilfeller kan bilen stå i bakgården i maksimum 3 timer.

§ 11 Husdyrhold

11.1 Husdyr er tillatt i borettslaget. Følgende begrensninger gjelder:

- Husdyret må ikke være til sjenanse for andre.
- Eier/andelshaver er ansvarlig for skader forårsaket av husdyret.

Vedtekter
for
Borettslaget J.B.S. Org. nr. 952436783

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 8. mai 2006.
Endret på ordinær generalforsamling 16. april 2013 og i digitalt avholdt årsmøte 02.06.20-10.06.20.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget J.B.S. 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.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(4) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, 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.

(5) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene 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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 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 husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt 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 innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og 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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

(5) Nyinstallasjon eller fjerning av ildsted samt generelle arbeid med brannmuren rundt pipene skal utføres av autoriserte fagfolk.

a) Nye ildsteder skal være rentbrennende og kun tilkobles til fungerende pipeløp.
b) Alt arbeid som skal gjøres med pipene eller brannmuren rundt , må godkjennes av styret. Søknad sendes i forkant.
c) Andeleseier har ansvaret for å oversende styret attest fra utførende håndverker som dokumenterer fagmessig arbeid
d) Andelseier står fullt ansvarlig for alle skader som skjer med pipene som følge av arbeidet.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 10. i 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.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 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.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal

gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 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. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, fire andre medlemmer og ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(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 borettslaget 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, eller av andelsbolig som borettslaget eier
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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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, skriftlig 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 forretningsfører.

(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 være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg 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 borettslaget 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 andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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.

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

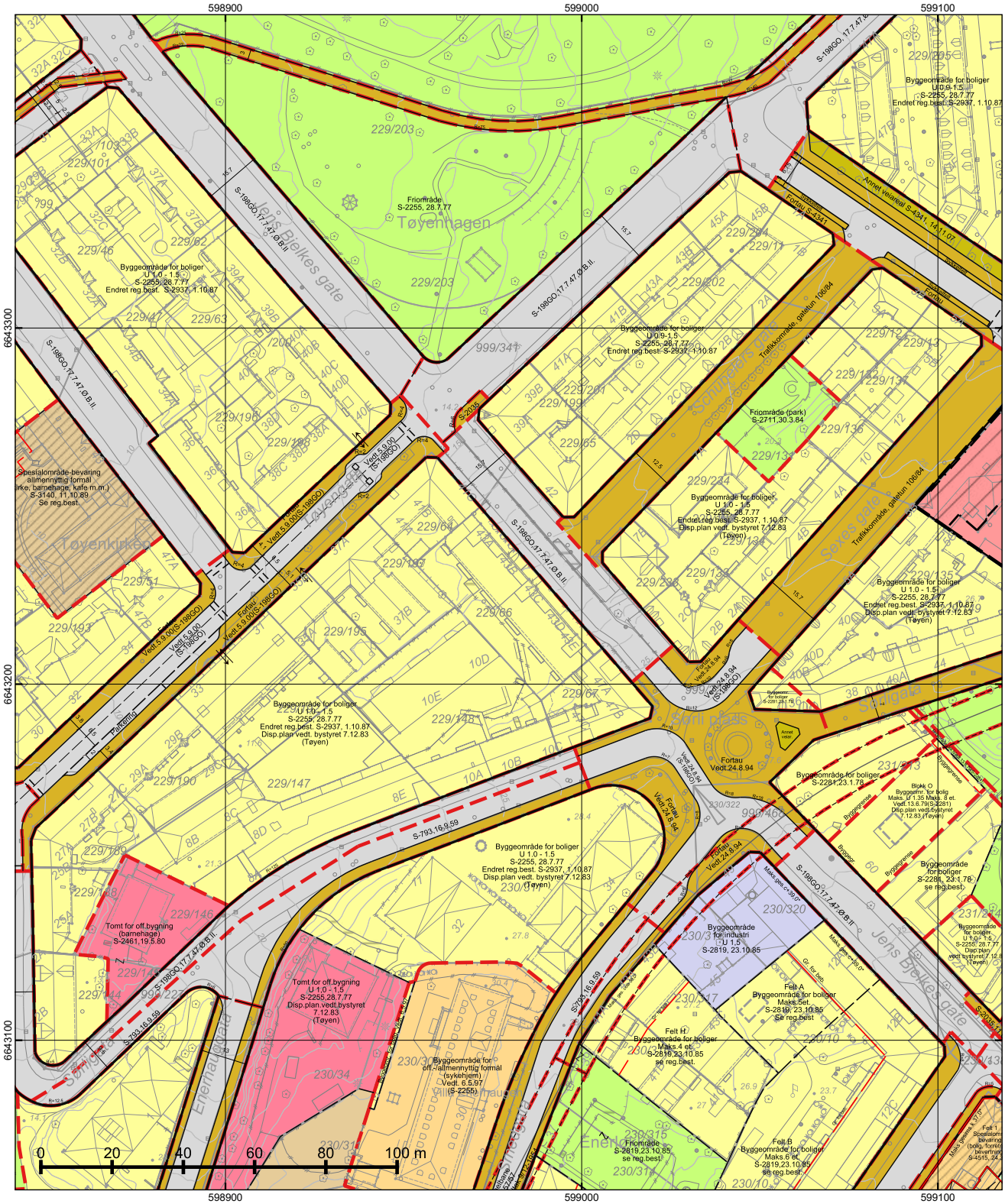
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

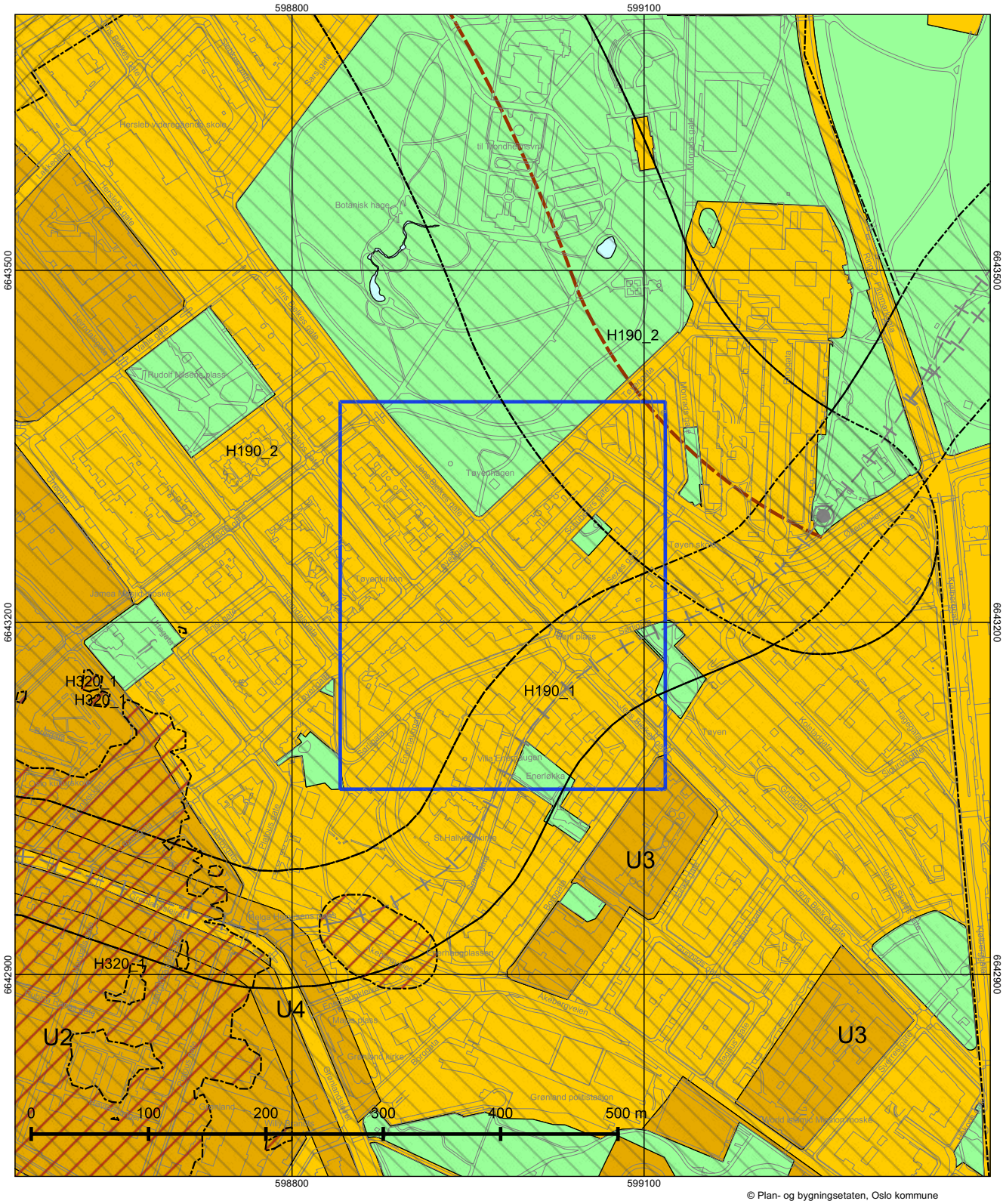
PlottID/Best.nr: 160952/ 86537125
Deres ref.:
Adresse: Jens Bjelkes gate 43
Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/66

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160952/86537125
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 08012014**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 200410169-4**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Jens Bjelkes gate 43 A-E

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
x	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Anmeldelse & Tegninger

BYGNINGSCHEFEN J.-Nr. 114 1931 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 43/45 Jens Bjelkesgate

Innlevert 9 feb. 1931 Attestert Duplikat sendt branndirektøren

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

Oslo den 9/2 1931

A. Kielland

Opm.chefen jr. nr. 124 Mottt 11. FEB. 1931

Sørligt. 10

Oversendes hr. reguleringssjefen.

Den anmeldte bebyggelse ligger på nr. 10 Sørligaten, hvis grenser på Bl. 1 er rødt merket. Under 7/2-1907 er følgende erklæring innlevert på nr. 23 Tøyengaten, hvorfra 10 Sørligaten i 1918 er utskilt, nemlig:

"Erklæring

Undertegnede eier av tomtene nr. 23 Tøyengaten og 23 Tøyengaten, der støter til Jens Bjelkes gt. fra Tøyengaten ut Schibstedsgt. og til disponente Gabr. Hefts tidligere Klosgaten, erklærer herved at formandskabets beslutning om disse skraverede strøkers overtagelse til vedligehold av byens vedkommende, ikke skal være til hinder for

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ressurssenteret

KOPI

Oker Arkitektur AS
Kjølberggaten 21
0653 OSLO

Dato: - 2 OCT 2

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200006237-20 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Thomas Ruyter	Arkivkode: 531

Byggeplass:	JENS BJELKES GATE 43	Eiendom:	229/66
Tiltakshaver:	Borettslaget JBS v/ Roger-Andrè Amundsen	Adresse:	Jens Bjelkes gate 43, 0588 OSLO
Søker:	Oker Arkitektur AS	Adresse:	Kjølberggaten 21, 0653 OSLO
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i etatens tillatelser.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ressurssenteret
Byggfagkompetanse

for Tor Valstad
Avdelingsleder

Thomas Ruyter
Saksbehandler

Kopi til:
- Tiltakshaver
- Bjørn Orseth AS, Vestengveien 5, 2007 KJELLER

Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret
Byggefagkompetanse
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[a] • 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: **Nye balkonger m.m.**

Meldes ikke GAB

Adresse: Jens Bjelkes gate 43	Matr.nr.	86/4853

Byggherre
Brl. Jens Bjelkesgt.
v/Hanne Grimstvedt
Jens Bjelkes gt. 43
0578 OSLO 5

Ansvarshavende
Ing. Arne Amundsen
c/o Selmer-Furuholmen Oslo A/S
P.b. 9007 - Vaterland
0134 OSLO 1

THE/tfn
Dato 21.juli 1989

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SKI. C-16 ANDVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[a] • 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: **Nye balkonger m.m.**

Meldes ikke GAB

Adresse: Jens Bjelkes gate 43	Matr.nr.	86/4853

Byggherre
Brl. Jens Bjelkesgt.
v/Hanne Grimstvedt
Jens Bjelkes gt. 43
0578 OSLO 5

Ansvarshavende
Ing. Arne Amundsen
c/o Selmer-Furuholmen Oslo A/S
P.b. 9007 - Vaterland
0134 OSLO 1

THE/tfn
Dato 21.juli 1989

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SKI. C-16 ANDVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[a] • 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: **Nye balkonger m.m.**

Meldes ikke GAB

Adresse: Jens Bjelkes gate 43	Matr.nr.	86/4853

Byggherre
Brl. Jens Bjelkesgt.
v/Hanne Grimstvedt
Jens Bjelkes gt. 43
0578 OSLO 5

Ansvarshavende
Ing. Arne Amundsen
c/o Selmer-Furuholmen Oslo A/S
P.b. 9007 - Vaterland
0134 OSLO 1

THE/tfn
Dato 21.juli 1989

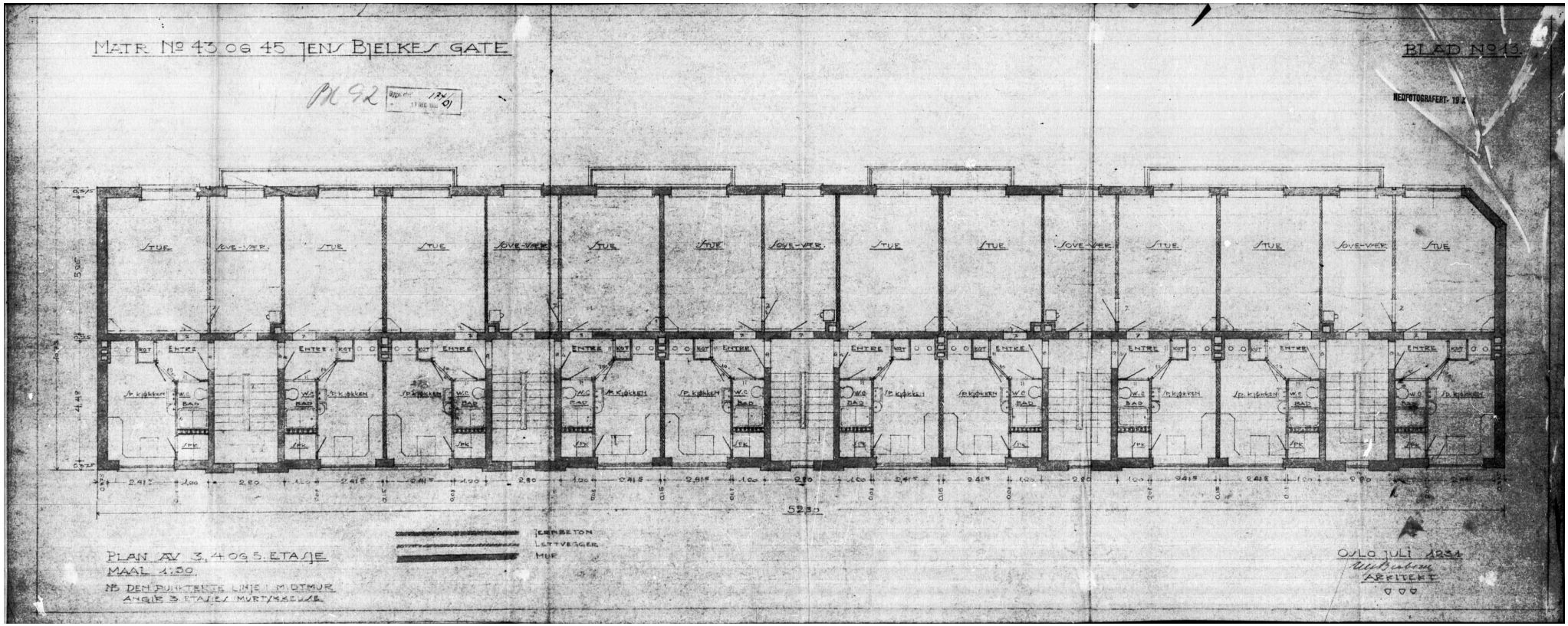
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

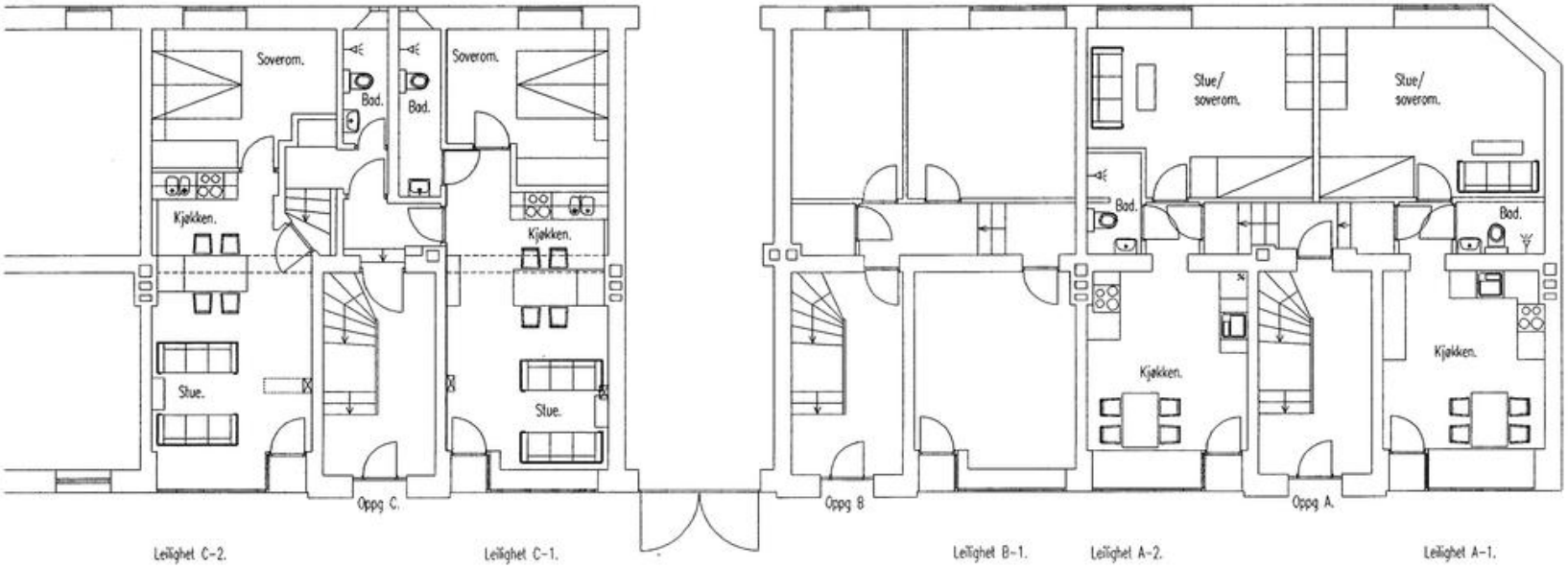
For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SKI. C-16 ANDVORD


MATR. Nº 43 OG 45 JENS BJELKES GATE
BLAD Nº 13.
REDFOTOGRAFERT- 19
STUE
SOVE-VÆR.
ENTRE
KJØKKEN
W.C
BAD
523
JERNBETON
LETTVEGGER
MUR
PLAN AV 3, 4 OG 5. ETASJE
MAAL 1:50
OSLO JULI 1934
ARKITEKT



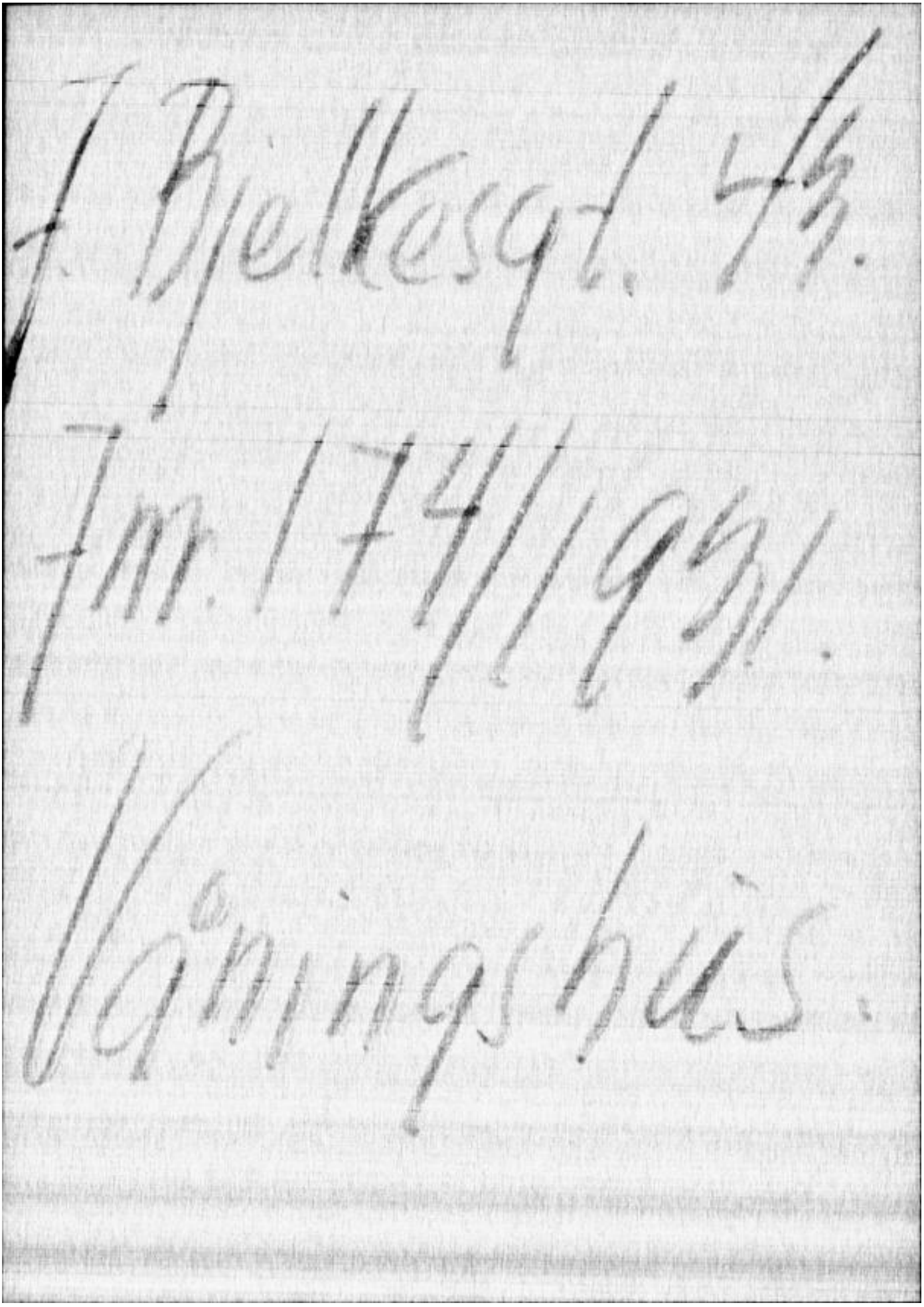
5

-

Vedlegg E-1.

Prosjekt: Jens Bjelkes gate. 43 (Gnr 229, bnr.66)		Dato: 18.03.02.	Målestokk: 1:100.	Tegningsnummer: A-001.
Tittel: Ny plan.		Prosjekt nr: .	Rev: .	

Oker Arkitektur as Kjølberggaten 21, 0653 Oslo. tlf: 22197966. fax: 22198955. E-mail: oker@oker.no


J. Bjelkesgt. 44.
fm. 1741/1931.
Konungshus.

Anmeldelse & Tegninger

BYGNINGSCHEFEN J.-Nr. 114 1931 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 43/45 Jens Bjelkesgate

Innlevert 9 feb. 1931 Attestert Duplikat sendt Brannvesenet

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

Oslo den 9/2 1931

A. Kielland

Opm.chefen jr. nr. 124 Mottt 1 1. FEB. 1931

Sörligt. 10

Oversendes hr. reguleringschefen.

Den anmeldte bebyggelse ligger på nr. 10 Sörlejaden, hvis grenser på Bl. 1 er rödt merket. Under 7/2-1907 er følgende erklæring innlevert på nr. 23 Töiengaten, hvorfra 10 Sörlejaden i 1918 er utgått, nemlig:

„Erklæring

Undertegnede eier av tomtene nr. 23 Trondhjo. og 23 Töiengaten, der støter til Jens Bjelkes gt. fra Töiengaten til Schübelers gt. og til oppkommende gate herfra til Storgaten, erklærer herved at formandskabets beslutning om disse skraasnitters overtagelse til vedtægtsmæssig bygningslinie, ikke skal være til hinder for

at bygningsloven § 14 komme til anvendelse
paa foretaget ved fremtidig bebyggelse
af eiendommen.
Forsaavidt byggetillatelse gives, vil jeg
eventuelt
" ellers fremtidig eier derfor børe at deponere
" hos magistraten det for foretaget anfaldende
" forsikringsbeløb. — — —
— — — "

Oslo opmålingsvesen 11/2 -1931

196

OSLO
VANN & KLOAKVESEN

OSLO
HOVEDKONTORET

196
31 PH/O

Sørligaten 10 j. 13. gt.

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringslinjer er inntegnet på bl. 1 med blått. Jens Bjelkes gate er regulert i 15,7 m. bredde.

Den anmeldte bygning er ca. 3 m. tilbaketrukket fra reguleringslinjen.

Gatens oparbeidede høideforhold vil bli beholdt. De nivellerte kotetall ved innerkant fortåg er: ved tomtens sydgrense 23,24, ved et punkt 13,8 m. lenger nord 21,39, ved tomtens nordgrense 16,81.

De mellemliggende stigninger er 1:7,46 og 1:8,36.

Oslo reguleringsvesen den 6/3 1931.

3

19G
31 OH/O

Sørligaten 10

Efterat foranstående var skrevet blev byggeanmeldelsen den 10/3 1931 forelagt reguleringsrådet som fattet følgende beslutning:

"Reguleringsrådet har intet å bemerke til 3 m. tilbaketrekning av bygning mot Jens Bjelkes gate og anbefaler den forutsatte gesimshøide godkjent."

Oslo reguleringsvesen den 11/3 1931.

OSLO VANN og KLOAKKVESEN JNR 000928 12 MRS 1931 RØRLEGGERAVD.

Harald Hals

O. Hjelli

Fl./T.v.K.

J.nr. 928/1931. Matr.nr. 10 Sørligaten. J. 13/3 31.

Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen.

Snitt av uttrekkskloakken mangler. Når sådant innkommer bes saken tilbakesendt hertil til fornyet behandling.

Oslo vann-og kloakkvesen den 16. mars 1931.

Bygn. ch[illegible] 18 MRS. 1931 174/31.

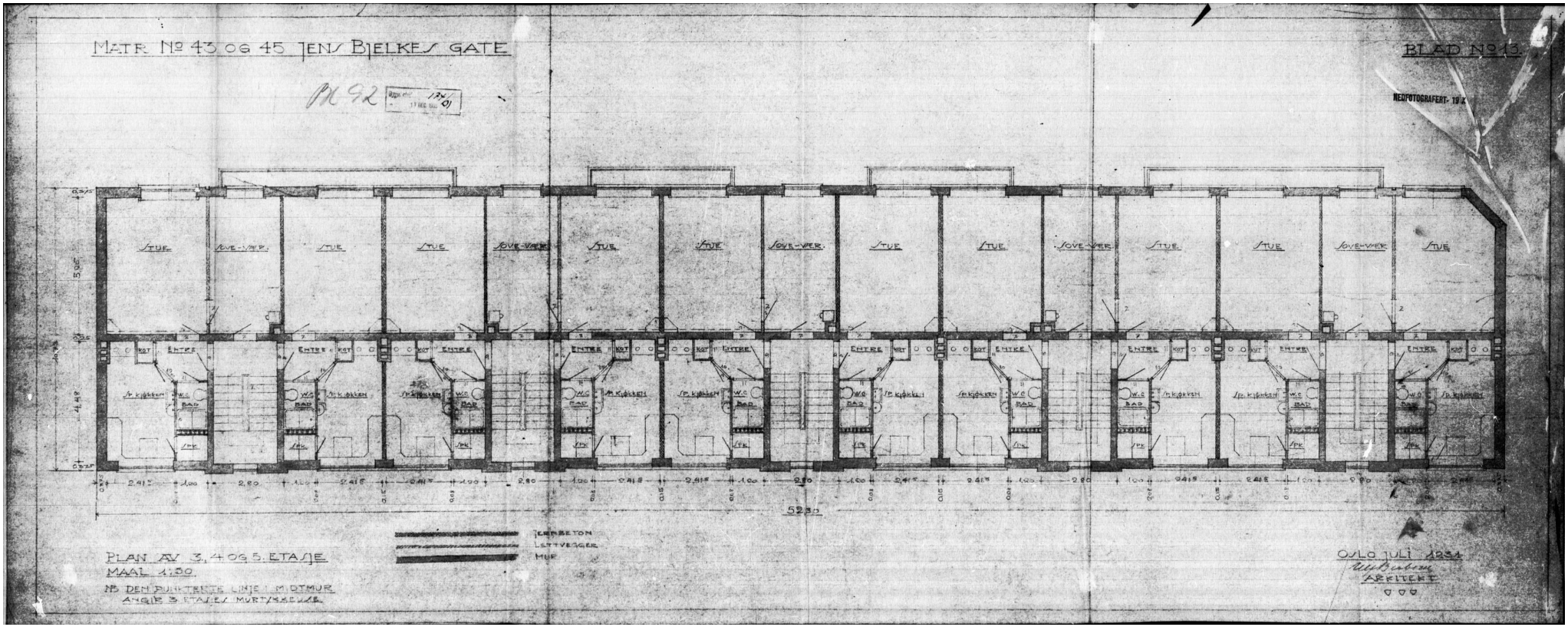
Sparlin.

Ernst Ashan

Oversendes Oslo teknisk til utbedelse.

Oslo 21/3-31

A. Skilland

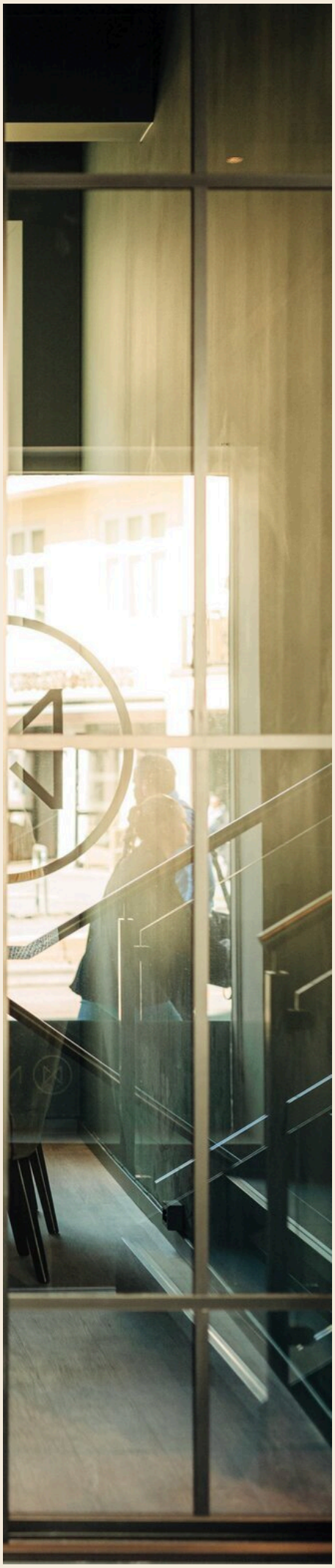

MATR. Nº 43 OG 45 JENS BJELKES GATE
BLAD Nº 13.
REDFOTOGRAFERT- 19
STUE
SOVE-VÆR.
ENTRE
KJØKKEN
W.C
BAD
523
JERNBETON
LETTVEGGER
MUR
PLAN AV 3, 4 OG 5. ETASJE
MAAL 1:50
OSLO JULI 1934
ARKITEKT

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Grünerløkka, Sofienberg, Rodeløkka og Løren er nabolag med en helt egen sjel og et boligmarked som beveger seg raskt. Vi kjenner disse områdene godt og vet hva som appellerer til kjøperne her, hva som driver prisene og hvordan en bolig bør presenteres for å skille seg ut. Hos oss møter du en megler med faglig tyngde og ekte interesse for å gjøre et godt salg på dine premisser, og som er tilgjengelig gjennom hele prosessen og ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

Oppdragsnummer: 64-0220/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Jens Bjelkes gate 43B, 0578 OSLO

Matrikkel: Gnr 229, bnr 66 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 03.11.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Grünerløkka **Saksbehandler:** Mathias Skjeggedal **Telefon:** 904 04 407 **E-post:** m.skjeggedal@nordvikbolig.no

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Mathias Skjeggedal
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Grünerløkka
m.skjeggedal@nordvikbolig.no
904 04 407



Sebastian Qvigstad
Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Grünerløkka
s.qvigstad@nordvikbolig.no
988 59 121

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: