

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Jens Bjelkes gate 18 B
0562 OSLO
Gnr./Bnr.: 229/60
Oslo kommune

Rapportdato: 03.09.2026
Befaringsdato: 28.08.2026
Referansenummer: 15085437

Areal

Leilighet
Bruksareal: 71 m² (BRA-i: 64 m²)

Totalt bruksareal: 71 m² (BRA-i: 64 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:

Christian Ulrich Johansen
98615201

Rapportens innhold

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

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

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	28.08.2026
Referansenummer	15085437
Meglerforetakets oppdragsnummer	16-26-0207
Hjemmelshaver/selger	Vilde Skinnes Opsal/Mari Skinnes Opsal
Bygningssakkyndig inspektør	Christian Ulrich Johansen
Tilstede på befaringen	Vilde Skinnes Opsal
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	03.09.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Jens Bjelkes gate 18 B
Postnummer/sted	0562 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	229/60
Andelsnr.	17
Borettslag / Sameie	JENS BJELKESG 16/18 SIEBKESG 1 BRL
Tomt	Eiet tomt: 541 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1891		1982

Tomtebeskrivelse

Andelsleilighet beliggende i bydel Grünerløkka, Oslo kommune. Tomt opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, lekeapparater, sittebenker, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning beplantning. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1891. Bygningen har støpt såle mot grunn. Grunnmur og bærende vegger av murkonstruksjoner. Skillende dekker av trekonstruksjoner. Utvendige fasader av synlig murverk. Takkonstruksjon av saltaksform utvendig tekket med takstein. Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Tofløyet balkongdør med karm/ramme av tre fra 2015 og vinduer med karmer/rammer av tre fra 2014. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming) ildsted plassert i spisestue.

Boligen inneholder

4. etasje: Entré/gang, bad, stue, spisestue/kjøkken og soverom. Utgang fra spisestue/kjøkken til balkong.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
		Vannrør	9	
		Avløp (inkl. sluk)	9	
		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	9	
		Ventilasjon	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken		Vannrør	10	
		Innredning	10	
Tekniske anlegg		Innvendig stoppekran	10	
Andre rom		Overflate gulv	10	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		4. Etasje	11	
Yttervegger inkl. fasader		Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	11	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	11	
		Ytterdører og omramming	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4. Etasje	64	3		67	4
	Entré/gang, bad, stue, spisestue/kjøkken og soverom.	Bod.			Balkong.
Kjeller		4		4	
		Bod.			
SUM	64	7		71	4
	Total bruksareal: 71 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyden i leiligheten er målt på tilfeldig sted til ca. 2,44 meter på bad, ca. 2,73 meter i entré, ca. 2,52 og 2,56 meter på kjøkken samt ca. 2,56 meter i øvrige rom.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

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

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 2026-08-26.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Følgende dokumentasjon over arbeider utført de siste fem år er fremlagt: Faktura vedrørende el-arbeider, datert 2023-03-31. Faktura vedrørende rørarbeider, datert 18.12.2024.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 3 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 31.03.2023-06.09.2024 For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom

Baderom vurdert til å være i hovedsak fra ombyggingsår. Gulvflate belagt med pvc-fliser. Veggflater av malte baderomsplater. Himling av malt flate. Veggheng servantinnredning med ovenpåliggende servant og armatur. Speilskap og belysning samt stikkontakt på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin. Gulvstående toalett. Dusjkabinett. Naturlig avtrekksventil plassert i vegg. Vannrør av kobber og plast. Synlige avløpsrør av plast og metall.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	
TG 1	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). På grunn av bruk av dusjkabinett med dusjvegger vurderes imidlertid forholdet ikke å utgjøre et vesentlig avvik. Tiltak anses derfor ikke som nødvendige så lenge denne løsningen opprettholdes.
	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt inspeksjon av konstruksjonen via eksisterende hull og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (stue). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til under 7 vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta en fullgod undersøkelse av sluket. Konsekvensen er at eksakt utførelse av tettedetaljer og lekkasjesikkerhet derfor er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløp (inkl. sluk)	Deler av avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	Sluk under dusjkabinett er ikke lett tilgjengelig for rengjøring. Konsekvens er at forholdet kan medføre behov for ytterligere tiltak når sluket skal renses.
	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
	Sanitærutstyr og innredning	Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte mindre skader (svelleskader og lignende). Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.
TG 3	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Foreslått strakstiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. Sjablongmessig prisanslag gjelder for total oppgradering av våtrommet. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning vurdert til å være fra omkring 2010. Glatte fronter. Kjøkkenøy. Benkeplater med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Malte fliser samt stikkontakt og benkeskapsbelysning over kjøkkenbenk. Kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin,stekeovn og platetopp. Takhengt ventilator. Stoppekraner og brannslange under kjøkkenvask. Vannrør av kobber delvis fra ombyggingsår og delvis fra 2015. Synlige avløpsrør av plast delvis ombyggingsår og delvis fra 2015.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon	
TG 1	Ventilator	Selger opplyser om at to lys til ventilatoren ikke fungerer. Forholdet vurderes hovedsak til å være et mindre avvik uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
TG 2	Vannrør	TG2 gjelder vannrør av fra ombyggingsår (og tilhørende komponenter) er vurdert til å ha en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Innredning	Benkeplate har enkelte avskallinger som vurderes som skader i benkeplatens overflate. Konsekvens er manglende beskyttelse mot fukt. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Tekniske anlegg

Vannrør av kobber og plast. Synlige avløpsrør av plast og metall. Stoppekraner under kjøkkenvask. Stoppekraner til bad er plassert i kjeller. Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

TG 2	Innvendig stoppekran	Det er ikke etablert stoppekran til bad i leiligheten. Konsekvens kan være at det ikke er tilstrekkelig mulighet til å kunne stenge av vannet. Foreslått tiltak er etablering av stoppekran.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluker eller tilsvarende stakepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med fliser og herdet tregulv. Veggflater av malte flater og malt mur. Himlinger av malte flater. Slette innerdører. Garderobeskap på soverom. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon	
TG 2	Overflate gulv	Det er registrert bom (hulrom og sprekker/avskalling i flisfuger) i enkelte gulvfliser. Dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Konsekvens kan være skjulte skader. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår. Peisovn med glassdør i spisestue/kjøkken.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder	
TG 1	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger. Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

TG 2	4. Etasje	I spisestue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 30 mm og i stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 16 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Yttervegger inkl. fasader

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

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Synlige skjevheter eller deformasjoner	
TG 2	Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	Det er registrert avskalling og tegn til mindre riss i teglstein. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden og eventuelle utbedringer dersom det viser seg å være nødvendig.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Tofløyet balkongdør med karm/ramme av tre fra 2015 og vinduer med karmer/rammer av tre fra 2014.

TG 2	Vinduer og omramming	Det er registrert svelleskade i vinduskarm på bad grunnet vannsøl fra nedbør. Konsekvens/foreslått tiltak er lokal utbedring ved behov.
	Ytterdører og omramming	Balkongdøren viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Balkonger

Utgang fra spisestue/kjøkken til balkong på 4 m2. Balkong i betong- og metallkonstruksjoner. Rekkverk av glass og metall. Rekkverkshøyde er målt til 0,90 meter. Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	
TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, siden de kun er synlige fra andre boenheter. Tilstanden lot seg derfor ikke kontrollere.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

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

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

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

El-anlegget er fra ombyggingsår, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

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

Det vurderes at det med høy sannsynlighet er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, som ikke er dokumentert med samsvarserklæring. For eksempel gjelder dette arbeider utført kurs til komfyr, dobbelstikk på bad og diverse stikkontakter. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja.

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

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

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

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap plassert i entré. Inntakssikring og måler er plassert på felles tavle i kjeller.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Ikke relevant

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

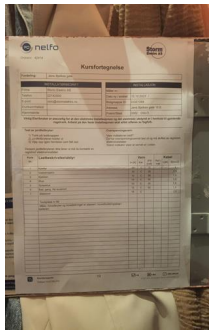
Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

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





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

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

Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja. Leiligheten har brannslukningsutstyr og brannslange.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Nei, komfyrvakt er ikke montert på kjøkkenet. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker brannsikkerheten, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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

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

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

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

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

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

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

Ikke relevant.

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

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

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

Nei.

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

Nei.

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

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

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

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



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 98615201

Egenerklæring

Jens Bjelkes gate 18 B, 0562 OSLO

02 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Jens Bjelkes gate 18 B	Jens Bjelkes gate 18 B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg/vi har bodd i boligen hele tiden

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 589202

Informasjon om selger

Selger

Opsal, Vilde Skinnes

Selger

Opsal, Mari Skinnes

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet vannlås under vasken på badet

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørhjelp AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2023

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

La vinylfliser som klistres på over linoleum på badet. Disse har kun estetisk effekt, og kan lett fjernes

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2019

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

(Fra forrige eier) Det ble satt inn nye slanger og koblinger i dusjkabinett i 2019.

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørleggervakta AS

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**

2015

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

(Fra forrige eier) Rens av sluk og rør i alle etasjer, utført av Power Clean Pipe AS i 2015. Stor-Oslo Rørleggerservice AS skiftet rør til kjøkken i 2011. Alt gjort i regi av borettslaget

2.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Power Clean Pipe + Stor-Oslo Rørleggerservice AS

2.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vinduet på badet stod oppe et par timer under en storm, og det kom vann inn i vinduskarmen. Ingen lekkasje utover dette

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det har ikke vært oversvømmelse eller synlig vann, men det er fuktig luft i kjelleren og kjellerboden

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Satte opp taklamper med Plejd dimmesystem i 4 rom (kjøkken, spisestue, gang, soverom), byttet skinne i sikringsskapet, og byttet 2 automatsikringer med jordbryter så alle sikringene var like.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Boligelektrikeren AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2023

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Flere nye stikk i spisestue / peiskrok, stue (stort soverom), soverom, og kjøkken. Egen dedikert stikk til stekeovn med egen kurs. Ny kursfortegnelse

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Storm Elektro AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2024

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Sette inn dimmebryter til taklampe i stue (stort soverom), splitte bryter så stikkontakter har strøm uavhengig av lysbryter, sette inn nye stikk stue

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Storm Elektro AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2022

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

(Fra forrige eier) Full sjekk av det elektriske anlegget. Ny 16 ampers kurs ble satt opp til komfyr og diverse stikk ble byttet ut.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Proff Elektriker AS

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bytte pakning på vannlås under vasken på kjøkkenet (samtidig med bytte av vannlås på bad som nevnt tidligere)

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørhjelp AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Bygget er fra 1890 og det er noen skjevheter i gulvet. Ingen sprekker eller skader i leiligheten, men noen sprekker i oppgangen ved inngangen til boden og inne i boden (boden er i det gamle dotårnet, en halv etasje opp). Borettslaget har sjekket og det skal være kun estetisk

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det er fuktig luft i kjellerboden og kan komme mugg om man setter treverk og lignende helt inntil veggen. Vi har det meste i lukkede bokser på hyller litt ute i rommet, og det har gått fint. Ting som er veldig sensitive for fukt står i boden oppe.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Vi skiftet gulv selv i 2022, herdede tregulv på kjøkken, spisestue, stue (stort soverom), og soverom. Rettet også ut noen skjevheter i gulvet med avrettingsmasse først.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 47328683

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Vilde Skinnes Opsal	**2026-09-02**	**Mari Skinnes Narverud**	**2026-09-02**

Identification

Vilde Skinnes Opsal

Identification

Mari Skinnes Narverud

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

enova

Energiattest



Adresse **Jens Bjelkes gate 18B, 0562 OSLO**	
Dato for energimerking **26.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-339476**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80580657**
Gårdsnummer **229**	Bruksnummer **60**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1890**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **64,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **64,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **226,25 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **226,25 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 269 kWh**



Jens Bjelkes gate 18B, 0562 OSLO

Detaljering

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

Jens Bjelkes gate 18B, 0562 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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

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

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

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

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

BRANN - HVIS DET BRENNER HOS MEG



Hvis brannen ikke er fullt utviklet:

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

Hvis brannen allerede er godt utviklet:

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

BRANNSIKKERHET



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

Av hensyn til brannsikkerhet er det forbudt:

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

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

Videre er det av hensyn til brannsikkerhet forbudt:

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

BRUK AV LEILIGHETEN OG BRUKSOVERLATING (HERUNDER FRAMLEIE OG KORTTIDSFRAMLEIE)



Bruken av leilgheten er stipulert i vedtektene:

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

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER



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

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

DYREHOLD



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

FELLESVASKERI



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

FRAMLEIE



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

HELSE OG MILJØ



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

NAVNESKILT



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

OPPSLAG



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

RENHOLD



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

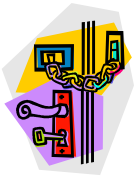
kastes i søppelkassene, men fraktes til egnet retursenter. Se A-Å for oversikt over returpunkter.

RO og ORDEN



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

SIKKERHET



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

VEDLIKEHOLD OG SKADER



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

BRUK AV BAKGÅRD

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

Borettslagets nettside og brukerhåndboken A-Å

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

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

Vedlegg 1: Regler for bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Søknaden til styret må beskrive nøyaktig:

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg 2: Krav til utbedring av baderom

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

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

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

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

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

Vedlegg 3: Dyrehold

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

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

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

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

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

Til styret

Søknad om dyrehold

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

Søker herved om å holde .....

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

Erklæring

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

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

Dyreholder (underskrift) .....

---

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

   .....

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg 6 – Branninstruks.

Branninstruks

Ved Brannalarm

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

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

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

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

Når det brenner

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

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

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

Hold deg alltid orientert om rømningsveier fra din leilighet.

Vedtekter

for

BORETTSLAGET JENS BJELKES GT 16/18-SIEBKESGT 1

org nr 950 294 663

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

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

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

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

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

3 Forkjøpsrett

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

4 Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8 Styret og dets vedtak

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

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

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

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Vedlegg: Regler for utbedring/oppussing av bad.

Vedlegg:

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

KRAV VED UTBEDRING AV BAD

(Erstatter tidligere krav av 20.04.2000.)

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Krav om melding og dokumentasjon

Før oppstart:

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

Ved ferdig utførelse:

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

2. Krav til utførende

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

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

3. Krav til utførelse

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

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

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

Brannsikring mot sjakt i bad skal oppgraderes.

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

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

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

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

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

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

Grünerløkka Eiendomsmegling AS
Schala & Partners avd. Grünerløkka v/Matthew Johannes Leines
Postboks 2030 Grünerløkka, 0505 OSLO
E-post: MJL@schalapartners.no

Deres ref.: 16260207 . Vår ref.: 7009-1-17 Dato: 26.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	BORETTSLAGET JENS BJELKES GT 16/18-SIEBKESGT 1
Organisasjonsnr:	950294663
Andelseier:	Opsal, Vilde Skinnes
Medeier:	Opsal, Mari Skinnes
Leilighetsnummer:	17
Adresse:	Jens Bjelkes Gate 18 B, 0562 OSLO
Andelsnummer:	17
Gnr.	229
Bnr.	60
Borettsinnskudd:	Kr. 78 750,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 589202.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Se vedtekter mht regler for oppussing av bad, viktig regler som må følges. Kun gateparkering. Varmtvann er inkludert i felleskostnadene for alle, bortsett fra andel 47,48,49,50,51 og 52. Opplysninger om selskapets lån: Det minste lånet fordeles kun på de andelseiere som har balkong. Kapitalkostnader for balkonglånet fremkommer som egen post under felleskostnader for den enkelte bolig, mens kapitalkostnader for det store lånet er inkludert i felleskostnader. De av andelseierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av borettslaget. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig, og følger terminene til kommunale avgifter (mars, mai, august og oktober). kategori 101 Felleskostnader og 107 sekjonertelokaler øker 15% fra 01.01.2026 NB! Felleskostnader og 107 sekjonertelokaler øker 10% fra 01.08.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11463886910
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,06%
Restsaldo	2 701 530,00
Innfrielsesdato:	01.07.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11463886920

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,06%
Restsaldo	623 569,00
Innfrielsesdato:	01.01.2029
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 271,89,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Tillegg balkong lån	568,00	
Felleskostnader	5 703,89	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	0,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 870,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	86 342,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11463886910
Restsaldo:	53 862,14
Kapitalkostnader:	
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11463886920
Restsaldo:	16 753,91
Kapitalkostnader:	
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 70 616,05,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode

forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martina Helene Baldacchino pr. e-post: martina.helene.baldacchino@obos.no eller telefon: 22 86 54 36.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Per Wehus, e-post:jensbjelkesgate.siebkesgate@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

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

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 60 000.

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

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Per Wehus

Følgende stilte til valg:
Per Wehus

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Terje Rene Ekelund Nilsen
Vibeke Skovly

Følgende stilte til valg:
Terje Rene Ekelund Nilsen
Vibeke Skovly

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Katja Mlodzianowska Steen

Følgende stilte til valg:
Katja Mlodzianowska Steen

Martina Helene Baldacchino/s/
Møteleder

Katja Mlodzianowska Steen/s/
Protokollvitne

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

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

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

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

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

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino (OBOS) er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

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

Utover vanlig drift vil vi nevne følgende saker:

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

Regnskap 2025 og budsjett 2026.

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

Utbedring av fuktskader / skifte av vinduer i noen loftsleiligheter.

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

Fukt i kjellere. Vil bli fulgt opp 1 halvår.

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

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

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

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

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

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

Gårds- og bruksnummer:
229 59 60 68

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

Brl Jens Bjelkesg./Siebkesg. har ingen ansatte.

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

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

Felleskostnader

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

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

Lene Sandvik/s/ Vibeke Skovly/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 13
BYGNINGER

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

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

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE 15
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 16
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE 17
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

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

Konklusjon

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

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

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

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

QES

bankID

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

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2026

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Plan- og bygningsetaten

Dato: 27.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538617
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 229, BNR. 60.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 229, bnr. 60.

GNR. 229 BNR. 60

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.12.1948.

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

541 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

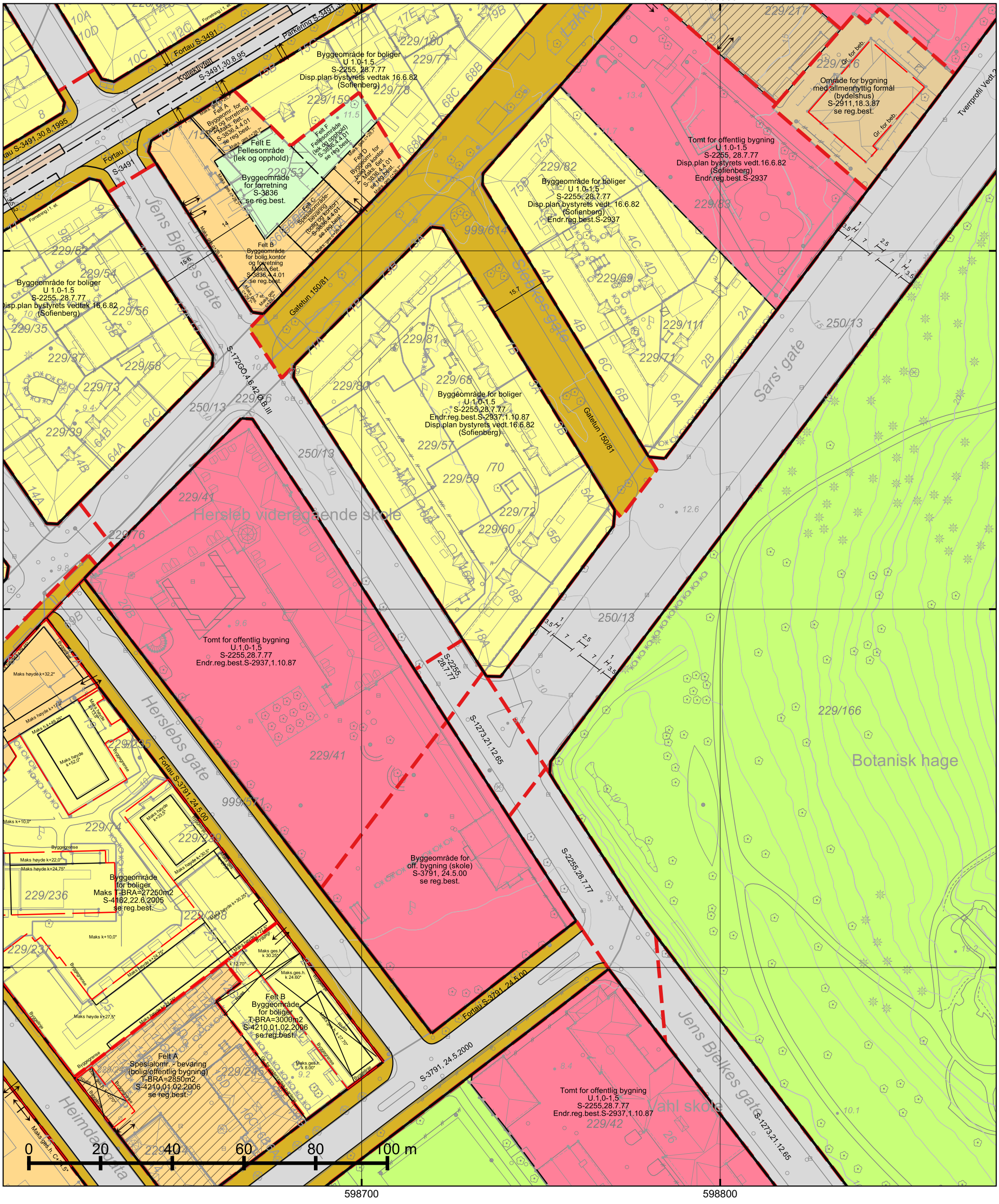
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.08.2026
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, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162149/ 86538617

Adresse: Jens Bjelkes gate 18

Gnr/Bnr: 229/60

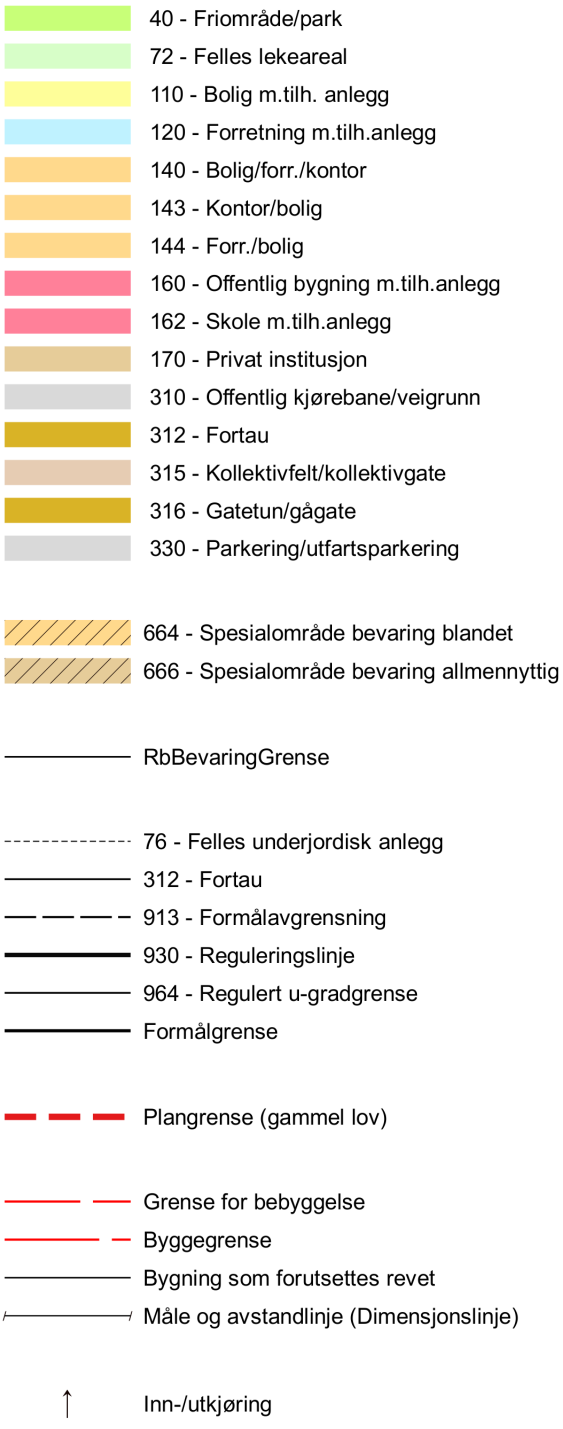
Deres ref.:

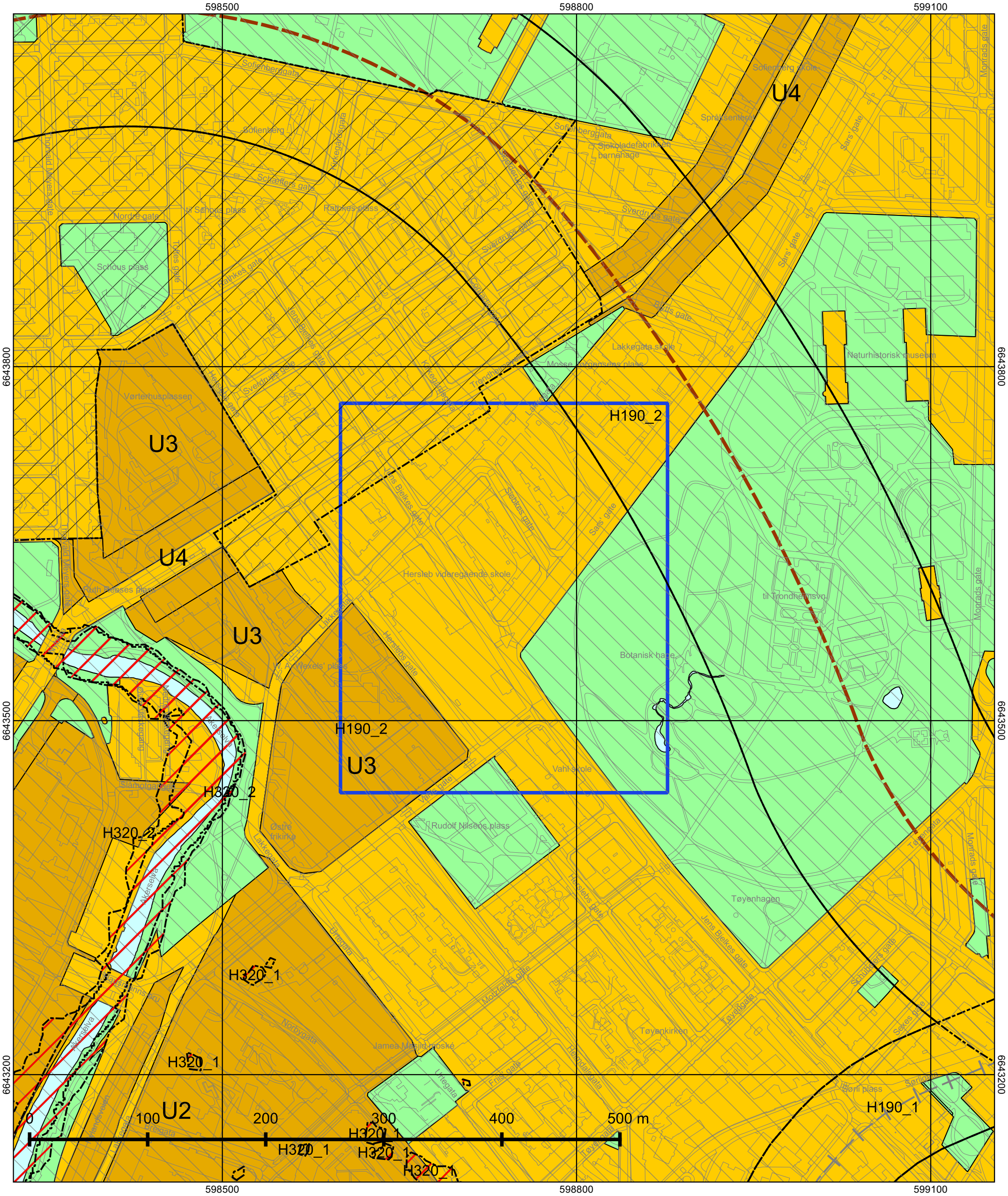
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162149/86538617
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oversiktskart

Adr.: Jens Bjelkes gate 18 B

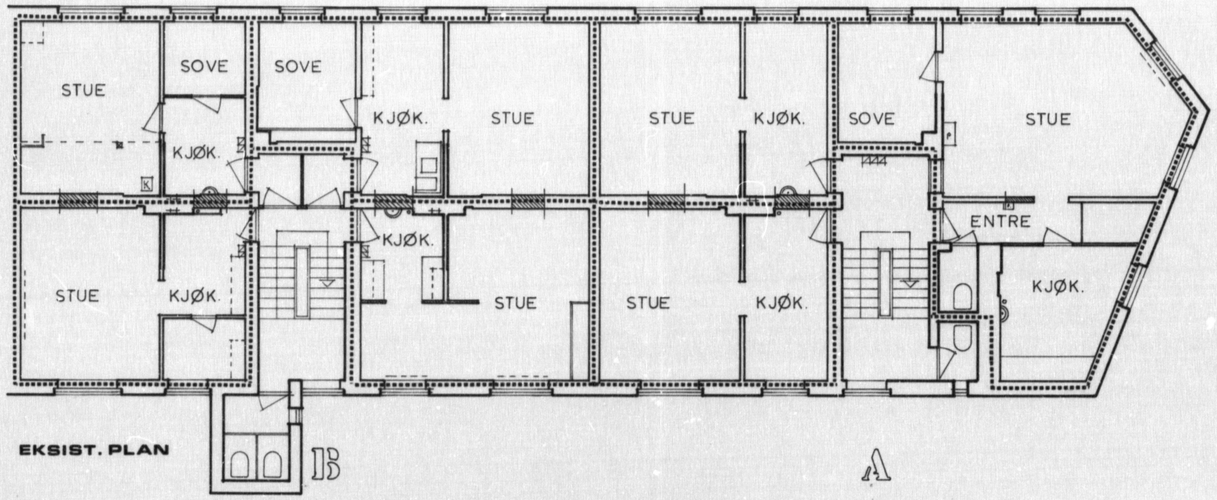
Gnr bnr : 229 / 60



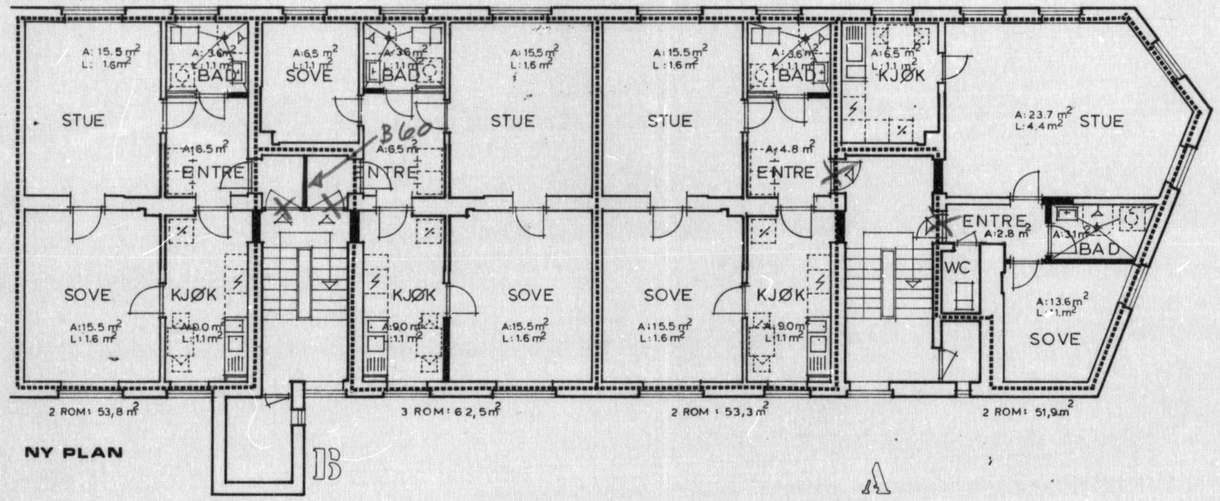
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten 2026

Dato: 27.08.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



EKSIST. PLAN



NY PLAN

TEGNFORKLARING

EKSISTERENDE PLAN:

- riving av vegger, hulltaking i vegger ect.
- riving / demontering av fast inventar, lettvegger ect.

NY PLAN:

- 1,2,3 — romtype (ref. romskjema)
- plass for eks. kamin/vedovn
- nye vegger og igjenkledning av hull
- eks. dør
- platekledning av vegg s = spon g = gips
- ny dør
- gips i tak n = nedforing, spikerslag
- ny wc
- ny servant
- spon på gulv 12mm/22mm
- ny dusj
- ny horisontal ventilasjonskanal
- plass for badekar
- plass for vaskemask.
- ny vertikal ventilasjonskanal
- ny oppvaskbenk
- ny reguleringsventil i vegg
- plass for komfyr og kjøleskap
- avløpsrør, vannledn, sluk
- eks. elovn
- lejlighetsavgrensning
- ny elovn
- dobbelt stikkontakt
- lampepunkt vegg/tak
- sikringsskap/stigeledn.

INDEKS	ANTALL		DATO	SIGN

5

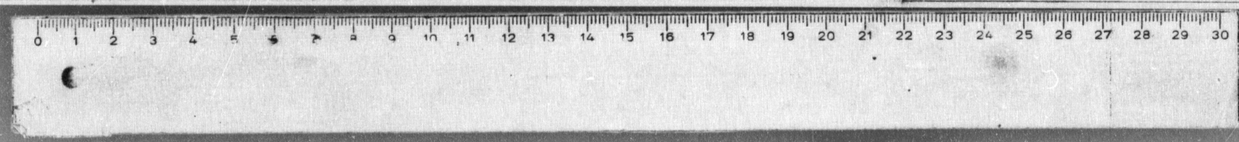
UTBEDRING AV: JENS BJELKES GATE 18

4. ETASJE

BYGGHERRE: OSLO BYFORNYELSE A.S

TRULS THORENFELDT — ARKITEKT MNAL
RAGNHILD THORENFELDT — LANDSKAPSARKITEKT MNLA
FREDENSBORGVEIEN 11 — OSLO 1 — TELEFON: 114044

MÅL 1:100 — DATO: 25.02.81 — TEGN. NR. 0.34



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 XII *11 50 60

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Gnr./nr.) (Adresse)	Jens Bjelkes gate 18	Journalnr 81/589
Arbeidets og bygningens art	Sammenslåing leil.,innr.bad/w.c. m.m.	Innlevert 6.3.81
Byggherre	Oslo Byfornyelse A/S, Fredensborgveien 11, Oslo 1	
Anmelder	Ark.ene Ragnhild og Trula Thorenfeldt,Fredensborgvn.11,Oslo 1	

SAS/RJ

Oslo, den 24. april 1981

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10- approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vedlagte gjenparter av byantikvarens, brannvesenets og planleggingsavdelingens uttalelser datert 12.3., 17.3 og 30.3.81.
De stilte betingelser må følges.
Rørleggerarbeidet må anmeldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.
Etasjeskillere og leilighetsbegrensende vegger bes lydisolert så langt dette er praktisk mulig.
Sammenslåing av leiligheter krever også samtykke etter husleielovens § 41, nr.3. I denne forbindelse bes De henvende Dem til boligdirektørens kontor, Akersgt. 55,Oslo 1.
Gjenpart sendt boligformidlingsnemnda.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringslovvn foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.
Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Skj.B 17

I. Sundvè.
fung. sjefarkitekt.

Sven Sandberg.

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00. Evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Sammenslåing leil.innr. bad/w.c.
Arbeidets art

Arbeidssted: Bjølkes gate 18	Matr.nr.	31/589

Byggherre

Oslo byfornyelse A/S
Fredensborgveien 11

OSLO 1

Ansvarshavende

Kjeld Vik
c/o Johan Olsen & Sønner A/S
Storgt.26
OSLO 1

PMB/BS

Dato

16.november 1983.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M.Berglie

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
Plan- og bygningsetaten

Ressurssenteret

Sana Bygg AS
Postboks 64 Holmlia
1201 OSLO

Dato: – 4 AUG. 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200008222-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Thomas Ruyter | Arkivkode: 531

Byggeplass:	JENS BJELKES GATE 18	Eiendom:	229/60/0/0
Tiltakshaver:	Brl. Jens Bjelkes gate 16/18 v/ Arne Johnsen	Adresse:	Jens Bjelkes gt. 16 B, 0562 OSLO
Søker:	K.E.Larsson A/S	Adresse:	Oscars gate 52, 0258 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som er krever godkjenning etter plan - og bygningslovens § 93 i bruk

Midlertidig brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap.V.

Midlertidig brukstillatelse gjelder for hele tiltaket. I følge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal ansvarlig utførende skriftlig anmode etaten om ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Følgende dokumentasjon må følge anmodningen om ferdigattest:

- Kontrollerklæring for utførelse avkrysset for ferdigattest

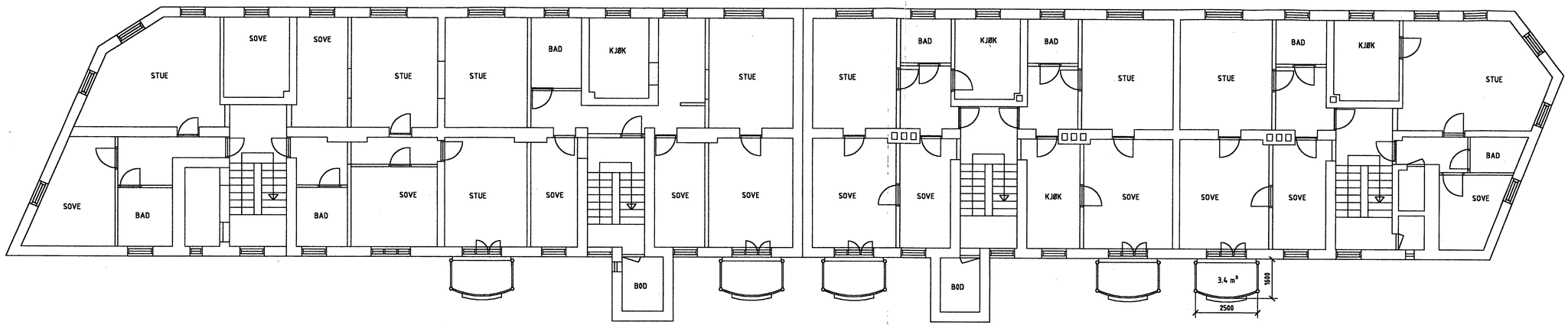
Denne tillatelse skal sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer alltid være tilstede på byggeplassen.

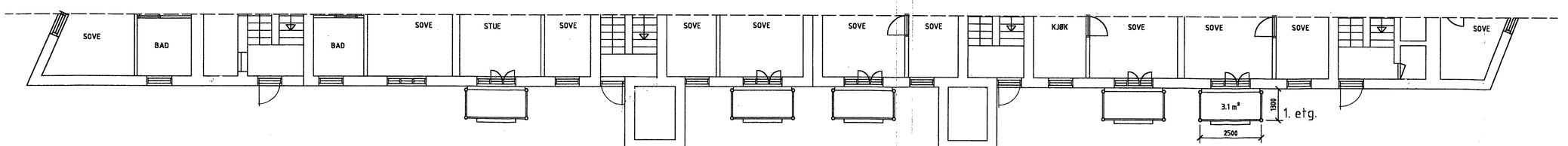
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ressurssenteret
Byggfagkompetanse

Tor Valstad
Avdelingsleder

Thomas Ruyter
Saksbehandler

Kopi til:
- Tiltakshaver





tegn.nr.			rev.
J. BJ. GT. 18/S.GT.5 –PLAN–NY	397–26		

5

REV.	Antall	REVISJON GJELDER	DATO:	TEGN	KONT
A	1	BALKONGER–1–ETG	23.12.02	PFK	KEL

tiltakshaver

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

SIV. ARKITEKTER MNAL NPA
K.E. LARSSON A.S
URANIENBORG TERRASSE 9 - 0303 OSLO
TELEFON: 22 59 86 45
TELEFAX: 22 59 86 46
E-MAIL : klarsson@c2i.net

prosjekt navn: Nye balkonger	tegnet av: SAM
	kontrollert av: KEL
adresse inkl. gnr–bnr: Jens Bjelkes gt. 18 gnr.229 Siebkes gt. 5 bnr.060/072	godkjent av: KEL
	status
tegn.navn: JENS BJELKES GT. 18 / SIEBKES GT. 5 PLAN–NY	dato: 01.03.00
	mål: 1:100
	erk.prosjekt nr.
tegn.nr. 397–26	revisjon

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 08.01.2014**
Fra:
Saksbehandler: Erik Rolt **Saksnr: 200008222 - 15**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Jens Bjelkes gate 18

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
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
X	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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 II 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid
Mindre arbeider

Arbeidets art

Arbeidssted | Matr. nr

Byggherre | Ansvarshavende

Dato

15. august 1960.

Det meddeles at man ved syn og besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

Bygningsinspektør

Knare Aarbo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Sana Bygg AS
Holmlia Sentervei 1 B
1255 OSLO

Dato: 14 MAY 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200010365-15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	JENS BJELKES GATE 18	Eiendom:	229/59/0/0
Tiltakshaver:	Brl. Jens Bjelkesgt.16/18 v/A. Johnsen	Adresse:	Jens Bjelkes gate 16B, 0562 OSLO
Søker:	K.E.Larsson A/S	Adresse:	Postboks 5284 Majorstua, 0303 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

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 ramme- og igangsettingstillatelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

for Pål Ravnsborg-Gjertsen
Avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Rosenkrantz gate 1B1 Tlf. 42 50 40

Ferdigattest
for mindre arbeider

Arbeidets art: Sammenslåing leil.innr. bad/w.c.

Adresse: Bjølsen gate 18	Matr.nr.	31/589

Rettighetshaver:
Oslo Bytømrerlag A/S
Fredensborgveien 11
0350 1

Ansvarshavende:
Kjeld Vik
c/o Johan Olsen & Sønner A/S
Storgt.26
OSLO 1

PMB/BS

Dato: 16.november 1983.

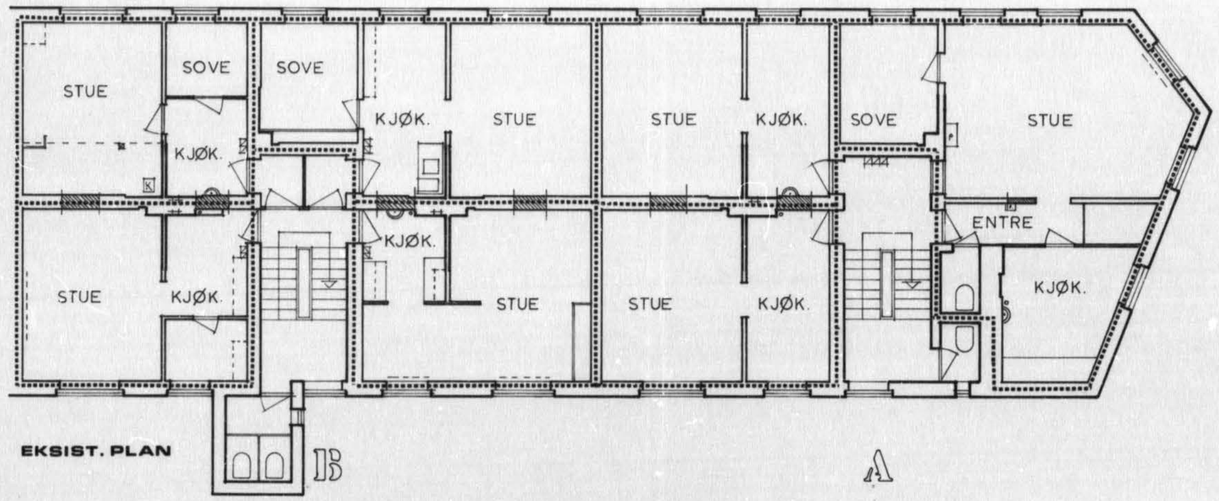
Det meddeles at man ved side besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

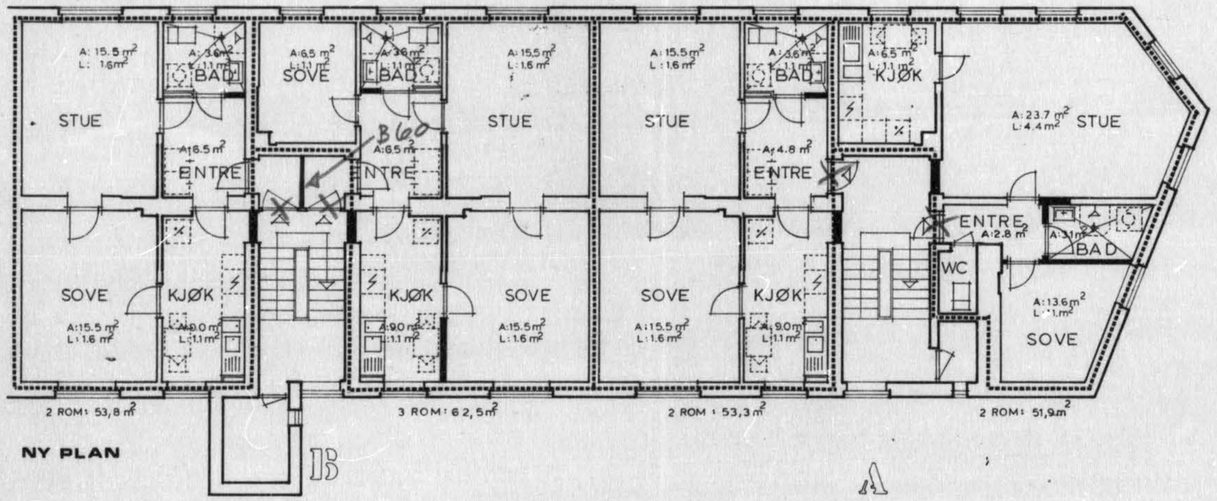
For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M.Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

BK 0-14 ARKIVKORT





TEGNFORKLARING

EKSISTERENDE PLAN:

- riving av vegger, hull-taking i vegger ect.
- riving / demontering av fast inventar, lett-vegger ect.

NY PLAN:

- 1,2,3 — romtype (ref. romskjema)
- plass for eks. kamin/vedovn
- nye vegger og igjenkledning av hull
- eks. dør
- platekledning av vegg s = spon g = gips
- ny dør
- gips i tak n = nedforing, spikerslag
- ny wc
- ny servant
- spon på gulv 12mm/22mm
- ny dusj
- ny horisontal ventilasjonskanal
- plass for badekar
- plass for vaskemask.
- ny vertikal ventilasjonskanal
- ny oppvaskbenk
- ny reguleringsventil i vegg
- plass for komfyr og kjøleskap
- avløpsrør, vannledn, sluk
- eks. elovn
- lejlighetsavgrensning
- ny elovn
- dobbelt stikkontakt
- lampepunkt vegg/tak
- sikringsskap/stigeledn.

INDEKS	ANTALL		DATO	SIGN

5

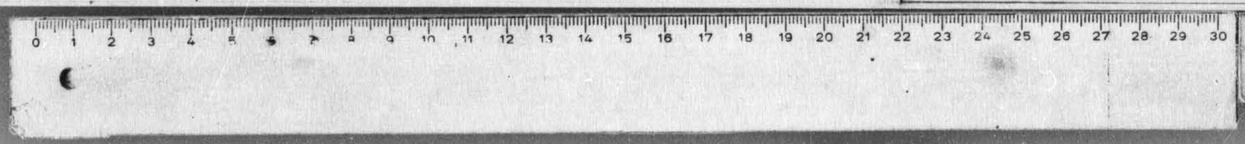
UTBEDRING AV: JENS BJELKES GATE 18

4. ETASJE

BYGGHERRE: OSLO BYFORNYELSE A.S

TRULS THORENFELDT — ARKITEKT MNAL
RAGNHILD THORENFELDT — LANDSKAPSARKITEKT MNLA
FREDENSBORGVEIEN 11 — OSLO 1 — TELEFON: 114044

MÅL 1:100 — DATO: 25.02.81 — TEGN. NR. 0.34



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III · 417200

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet gir

Ny åpning i vegg, for sammenslåing av leiligheter.

Adresse	Husnr.	Gnr.
Jens Bjelkes gt.18 A		63/3468/HF

Eiendom

Hans Haugen ,
Jens Bjelkes gt.18 a,

Oslo 5.

Ansvarshavende

Tømmermester A.R.Fjeldem,
Ole Vigs gt.3,

Oslo 3.

Dato

7.februar 1964.

Det meddeles at man ved ovnte besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Byggesaksbehandler

K.Regbo

G.Torp

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ING. MASKIN/BYGG Svetomir Manojlovic
Ole Rytteragersvei 110
3530 RØYSE

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.10.2023
	202112272 - 14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Belin Fatahi	

Adresse:	JENS BJELKES GATE 18B	Eiendom:	229/60/0/0
Tiltakshaver:	JARDAR BIRKELAND	Søker:	ING. MASKIN/BYGG Svetomir Manojlovic
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Jens Bjelkes gate 18 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving av bærevegg og oppføring av bærebjelke, mottatt 28.09.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202112272			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan ny	2	05.07.2021	1/9

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Belin Fatahi - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
JARDAR BIRKELAND, JENS BJELKES GATE 18 B, 0562 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Audhild Jerdal
Jens Bjelkes gate 18 B

0562 OSLO

Dato: 27 NOV. 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200102248-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Leif O. Solheim	Arkivkode: 531

Byggeplass:	JENS BJELKES GATE 18B	Eiendom:	229/60/0/0
Tiltakshaver:	Audhild Jerdal	Adresse:	Jens Bjelkes gate 18B, 0562 OSLO
Søker:	Møller Byggeledelse AS v/Ole Møller	Adresse:	Linjeveien 36A, 1087 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring – utvidelse av bad

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 ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Cristina D. Vernhardsson
Overingeniør

Leif O. Solheim
saksbehandler

Kopi til: Møller Byggeledelse A.S, v/Ole Møller, Linjeveien 36 A, 1087 Oslo

Plan- og bygningsetaten Byggestart *Tilsynsprosjektet*
Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823
epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Jens Bjelkes gate 18B

Nabolaget Nedre Grünerløkka øst/Lakkegata skole - vurdert av 155 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	5 min 0.3 km
Lakkegata skole Linje 17	5 min 0.4 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 1.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.3 km

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	3 min 0.2 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	3 min 0.2 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	8 min 0.6 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	21 min 1.7 km
Hersleb videregående skole	3 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	12 min 1 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 71/100

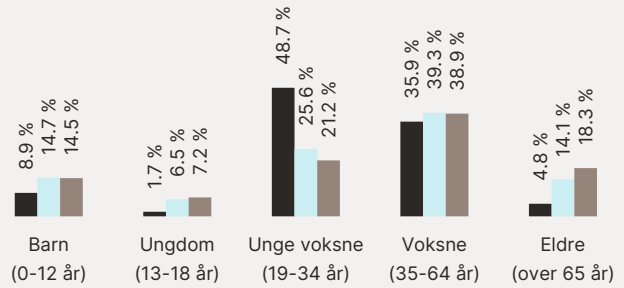
Kvalitet på skolene

Bra 62/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Lakkegården barnehage (0-5 år) 57 barn	5 min 0.3 km
Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 ... 100 barn	7 min 0.5 km
Grønland Urtehagen barnehager (0-... 87 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Schous Plass	3 min
Rema 1000 Lakkegata	3 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Gående
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

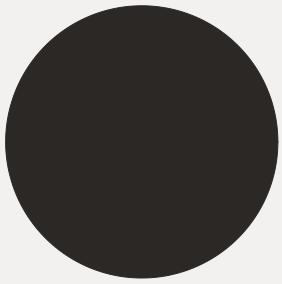
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Hersleb skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.2 km
Lakkegata skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 0.3 km
SATS Schous plass	6 min
EVO Grünerløkka	7 min

Boligmasse



100% blokk

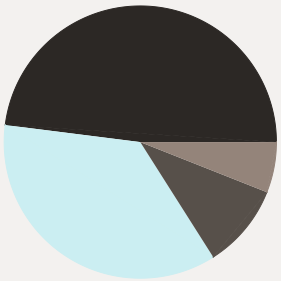
«Dette nabolaget har en god "vibe", og det er kort til alt :)»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

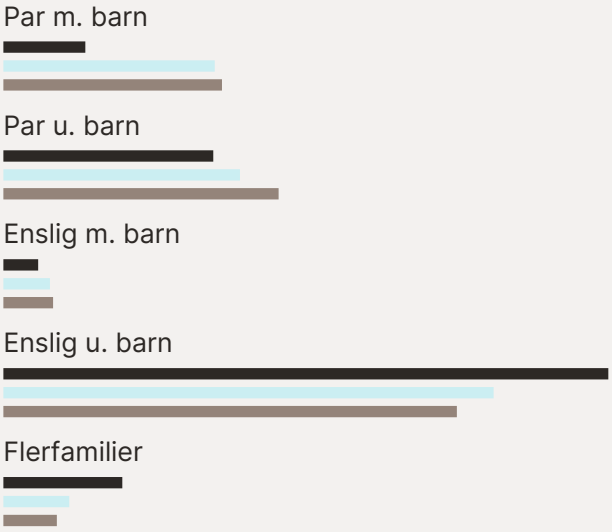
Grønland Basar	10 min
Apotek 1 Legevakten	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



48% i barnehagealder
36% 6-12 år
6% 13-15 år
10% 16-18 år

Familiesammensetning

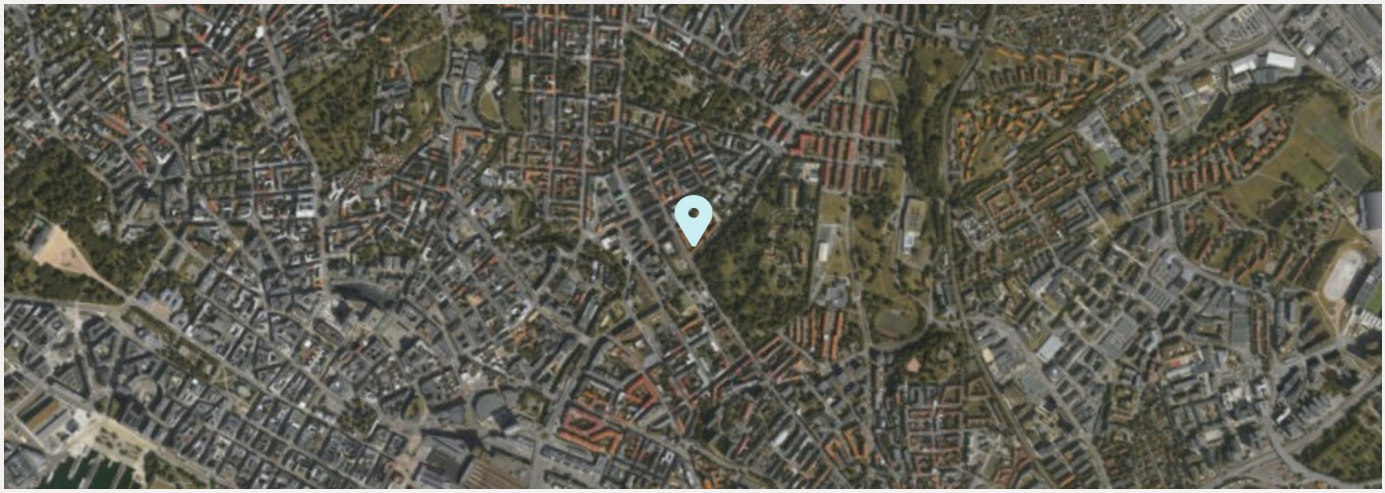


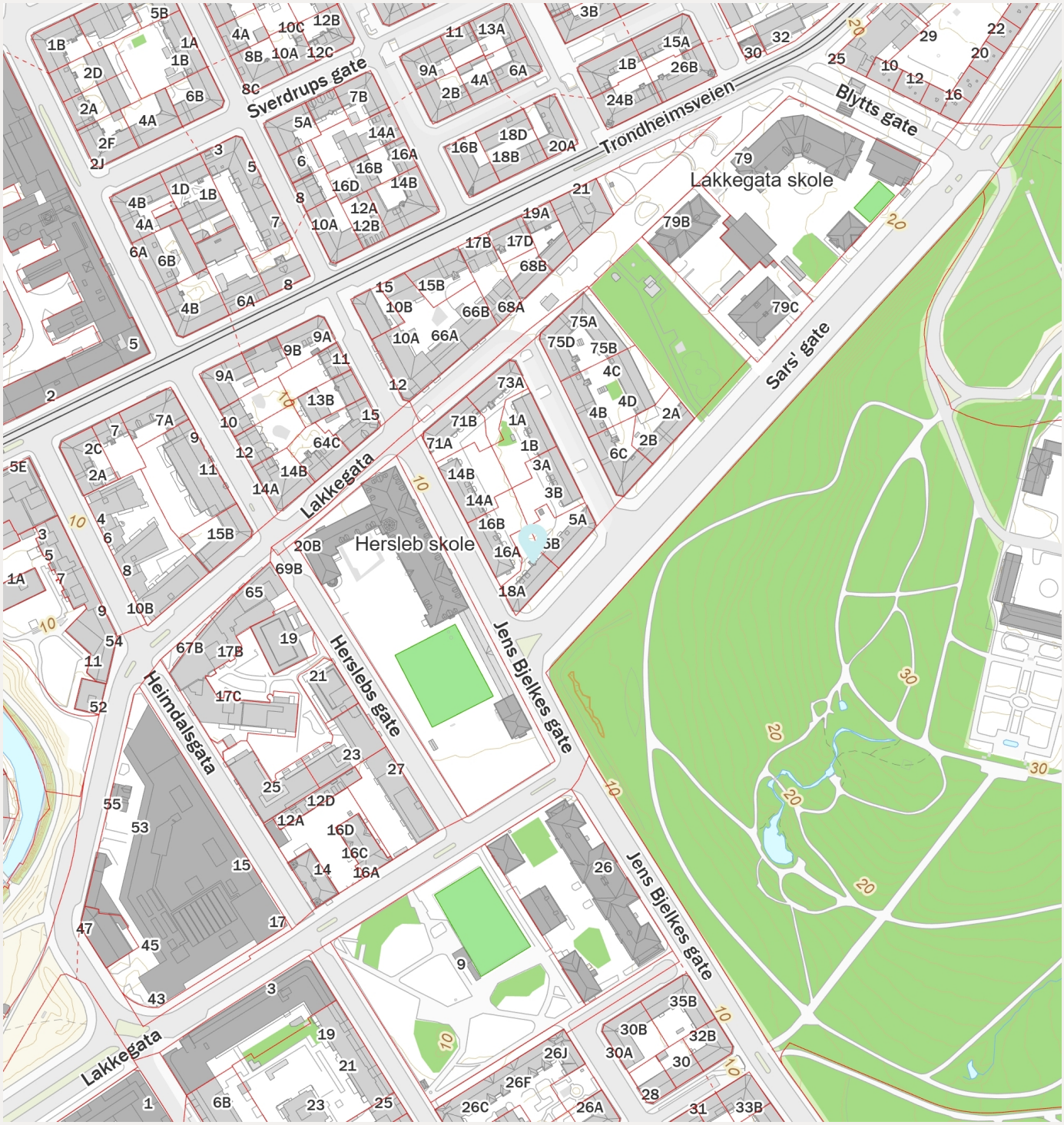
Nedre Grünerløkka øst/Lakkegata skole
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

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

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





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