PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

SØRLIGATA 10 D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Sørligata 10 D, 0577 OSLO

OSLO kommune

gnr. 229, bnr. 148

Andelsnummer 84

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 22.06.2026 **Rapportdato:** 28.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22030-26257 **Eiendomsverdi ref nr:** ZK3959

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940

Norsk takst

taksator

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 1.etasje med markterrasse.
Beliggende i bydel Gamle Oslo.

Leiligheten er basert på balansert ventilasjon.
Oppvarming via radiatorer.

Utgang fra stue til markterrasse i trekonstruksjoner.
Terrassen er målt til ca 9,6 m².
Tregulv mot dekke.
Fasade med fasadeplater.
Lysarmatur og stikkontakt er montert på vegg.

Flislagt baderom fra byggeår.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med foldedører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt/plast.
Belysning under overskap.
Glatt, malt vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl frys.

Leiligheten disponerer ekstern bod i nabobygg.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2-roms leilighet i 1.etasje med markterrasse:

• Det foreligger ikke tegninger

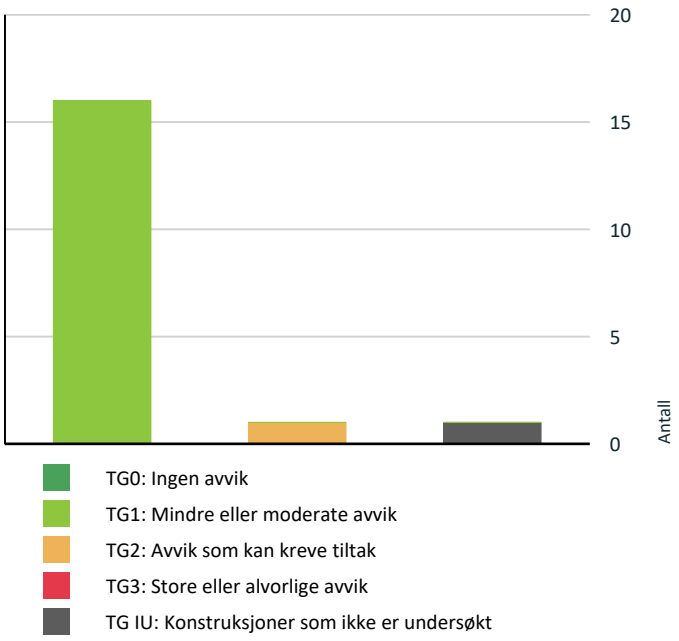
I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 1.etasje med markterrasse:

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 1.ETASJE MED MARKTERRASSE:



Byggeår
2021

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2021.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det er ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og tilgjengelige observasjoner på befaringstidspunktet

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes
stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for
justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

Terrasse med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2021.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til markterrasse i trekonstruksjoner.
Terrassen er målt til ca 9,6 m².

Tregulv mot dekke.
Fasade med fasadeplater.
Lysarmatur og stikkontakt er montert på vegg.

___

Som utvendig konstruksjon er bygningsdelen naturlig eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger. Overflatepreg og slitasje vurderes derfor som følge av normal bruk og forventet værpåvirkning, og ikke ut fra estetiske forhold.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer vesentlig funksjonsnedsettelse eller behov for umiddelbare tiltak. Det bemerkes at utvendige konstruksjoner kan forringes raskere over tid som følge av værpåvirkning, og jevnlig ettersyn anbefales.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Bygning oppført i 2021 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Utvendig kledning av fasadeplater.
Flatt tak, tekket med papp/folie (ikke besiktiget)
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 2021, i en periode hvor nåtidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 3-stavs parkett.

____

Tilstandsrapport

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad og i entré.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,41 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom).
Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Største målbare avvik som ble registrert basert på stikkprøvetest:
Stue: 9 mm over hele rommet.
Soverom: 5 mm over hele rommet.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, folierte innerdører.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje.
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra byggeår.

___

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

____

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 40 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm
mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom
topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i
tilstøtende rom)

Fallforhold i dusjsone er funksjonstestet på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelse på nivå 1 etter NS 3600. Det ble ved denne enkle funksjonstesten observert at vann rant tilfredsstillende mot sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig membran og klemring.

——

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med foldedører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

——

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på befaringstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal slitasje eller redusert funksjon.
Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil plassert i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Baderommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på oppbygging.
Det er derfor ikke påkrevd med hulltaking.

___

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med
fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.
Gulv måles ikke

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt/plast.
Belysning under overskap.
Glatt, malt vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl frys.

___

Komfyrvakt er installert.
Det bør installeres vannstopper med sensor og magnetventil for økt sikkerhet og forebygging av skader.

___

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med
fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen
indikasjoner på fukt.

Normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekket på kjøkkenet går via kjøkkenventilatoren ut til balansert anlegg.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast, utført som rør-i-rør-system.
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.

Rørføringer er i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller innkasset, og vurderingen er derfor begrenset til synlige deler på befaringstidspunktet. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje eller andre avvik ved denne kontrollen.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner samt opplysninger gitt av eier, som opplyser at anlegget fungerer som forutsatt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke monter lekkasjevarsler med vannstoppventil på kjøkken. Kravet kom i 2010 og gjelder også ved rehabilitering/oppgradering av eldre boliger. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende lekkasjestopper i rom uten sluk eller vanntett gulv øker risikoen for omfattende vannskader ved lekkasje. Skader kan utvikle seg raskt og medføre betydelige følgeskader på gulv, innredning og tilstøtende konstruksjoner, samt økte utbedringskostnader.

Tiltak:
Det anbefales å installere lekkasjestopper (Aquastop) med sensorer og magnetventil på kjøkken, tilpasset eksisterende vanninstallasjoner, i henhold til gjeldende regelverk.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er basert på balansert ventilasjon.
Spalter under dører bidrar til luftgjennomstrømmning,

Det er ikke fremlagt beskrivelse av anlegget som er kontrollert ut fa luftstrøm i de ulike ventiler.

—

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av synlige observasjoner, alder og at anlegget fungerer som tiltenkt under befaringstidspunktet.



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet varmeanlegg.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler knyttet til bygningsdelen, og det ble på befaringstidspunktet ikke observert synlige tegn til lekkasje.

Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert, og effekt eller reguleringsfunksjon er ikke målt.

——

Tilstandsgrad er fastsatt basert på visuelle observasjoner ved befaring, samt opplysninger gitt av eier.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i bod.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedsikring på 63 A og 9 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert i felles tavle.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut.

___

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.

    Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
    EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

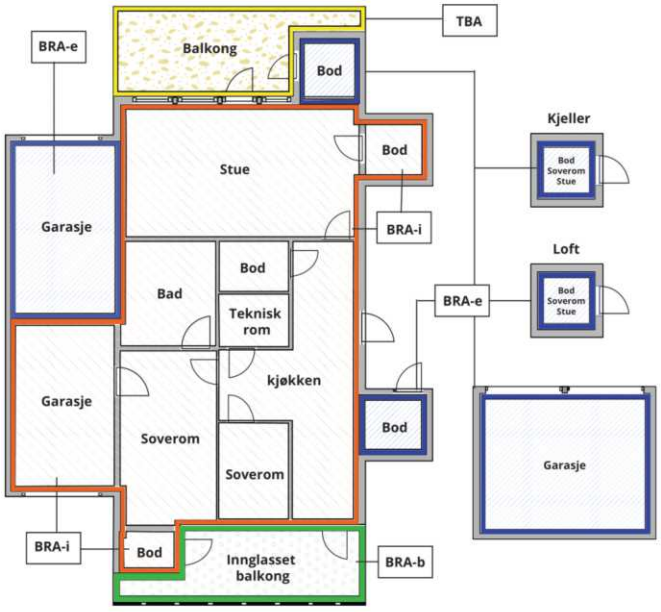
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet i 1.etasje med markterrasse:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	48	5		53	10
SUM	**48**	**5**			**10**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, bod, bad, stue/kjøkken, soverom	Ekstern bod i nabobygg	

Kommentar

Entré/gang, bad, bod, soverom og kjøkken/stue.

Leiligheten ble målt til ca 47,5 m².
I henhold til avrundingsreglene skal måleverdig areal rundes opp til nærmeste hele kvadratmeter.
Det er imidlertid viktig å presisere at kjøper må belage seg på mindre variasjoner ved en eventuell ny oppmåling, ettersom arealet ligger svært nær grensen som utløser opp- eller nedrunding.
Små forskjeller i målemetode, plassering av laser, eller hvilket punkt det tas utgangspunkt i kan gi avvik ved senere målinger.
Dette vurderes som normale variasjoner innenfor metodens nøyaktighet.

___

Utgang fra stuen til markterrasse.
Markterrassen ble målt til ca 9,6 m².
Arealet er medtatt i arealoppstillingen under TBA.

___

Eier har påvist en stk bod i nabobygg som opplyses og tilhøre seksjonen.
Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Boden er målt til ca 5,4 m².
Boden er merket med nr 84.

___

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.6.2026	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Ingvild Fredvang Falck-Ytter	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	148		0	1773.7 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Sørligata 10 D

Hjemmelshaver
Borettslaget Jbs

Kommentar
Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/BORETTSLAGET JBS	952436783	H0102		Falck-Ytter Ingvild Fredvang, Hansen-Møllerud Magnus Kjernsli

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
84

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av tradisjonelle bygårder.
Bygning oppført i 2021 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Utvendig kledning av fasadeplater.
Flatt tak, tekket med papp/folie (ikke besiktiget)
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke oversendt - Utfylt av selger	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Megler		Ikke oversendt - Megleropplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.
Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i

Forutsetninger

rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.
Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.



TILTAKSHAVER:
JBS BORETTSLAG
c/o OBOS
PB 6666 ST. OLAVS PLASS
0129 OSLO

ARKITEKT:
GASA ARKITEKTKONTORET GASA AS
Mellergata 12
0179 OSLO

TILTAKETS BETEGNELSE:
Gnr/Bnr: 229/148, SØRLIGATA 10
Gnr/Bnr: 229/66, JENS BJELKES GATE 43

TILTAKET GJELDER:
229/148:
NYTT 3 ETASJES LEILIGHETSBYGG SAMMENKNYTTET MED EKSISTERENDE BYGG
229/66:
TILTAK UTOMHUS FOR FELLES GÅRDSROM

TEGNEMÅTE	DATO(ER)	MÅLESTOKK
SOM BYGGET	2017-04-01 2022-06-23	A1 = 1:100 A3 = 1:200

NY PLAN 1

TEGN. NR.	FAG - SEKSJ. - TYPE - LØPENR.(SEKSJ)	TEGNINGSNR.
E1	**A-01-11-10**	SB 01

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Sigurd Bergseng
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: sigurd.bergseng@privatmegleren.no

Deres ref.: 92260383 . Vår ref.: 5272-1-84 Dato: 27.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Jbs
Organisasjonsnr:	952436783
Andelseier:	Falck-Ytter, Ingvild Fredvang
Medeier:	Hansen-Møllerud, Magnus
Leilighetsnummer:	84
Adresse:	Sørligata 10 D, 0577 OSLO
Andelsnummer:	84
Gnr.	229
Bnr.	148
Borettsinnskudd:	Kr. 700 300,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 81006605.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- 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.

Det er IN-ordning kun på det ene lånet, OBOS04. Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse (evt.tilgodebeløp ved rentenedgang), selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er viktig at megler kontakter forretningsfører før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt slik restanse (evt. til godebeløp). Selger bør gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse blir etterfakturert. Boligselskapet har hjemmeside jbsborettslag.no Andel 80-94 skal melde inn eventuelle reklamasjoner via www.viscenario.no Selger må gi tilgang til ny eier. Denne linken viser hvordan det gjøres: https://www.youtube.com/watch?v=a4dDFAIrsFg Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207794244
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	7 662 873,00

Innfrielsesdato:	30.03.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208816020
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	45 596 472,00
Innfrielsesdato:	30.06.2056
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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: 6 535,72,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto strøm	560,00	
Lån nr: 9820881602; IN lån 2 - Akonto renter		1 969,23 fra 01.09.2026
Lån nr: 9820881602; IN lån 2 - Akonto avdrag		552,37 fra 01.09.2026
Felleskostnader	5 436,72	
Trappevask	120,00	
Oppvarming	200,00	
Homenet	219,00	129,00 fra 01.09.2026

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:	1 626,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 145,-
Annen formue:	37 274,-
Gjeld:	348 465,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207794244
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208816020
Restsaldo:	472 100,98
Kapitalkostnader:	2 858,48
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 472 100,99,-, 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 Asgeir Tannum pr. e-post: asgeir.tannum@obos.no eller telefon: 22 86 82 06.

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/Thomas Lund Salvesen, e-post:jbs.styre@gmail.com

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

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 10. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Husordensregler

Gjeldende fra juni 2026

§ 1 Formål og felles ansvar

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

§ 2 Henvendelser til styret og kommunikasjon i borettslaget

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

§ 3 Alminnelige ordensregler og fellesarealer

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

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

3.3 Sang- og musikkundervisning er ikke tillatt i leiligheten.

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

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

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

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

§ 4 Balkong, lufting og grilling

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

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

§ 5 Vann, avløp og forebygging av skader

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

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

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

§ 6 Oppussing

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

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

§ 7 Skadedyr

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

§ 8 Vaskeri – hovedregler

8.1 Vasketiden er alle dager fra klokken 08.00–22.00.

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

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

8.4 Skånsom bruk av maskiner:

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

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

§ 9 Avfall og større gjenstander

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

9.2 Ildsfarlig eller selvantennelig avfall skal ikke kastes i søppelkassene.

9.3 Alt søppel skal legges i søppelkassen, ikke utenfor.

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

§ 10 Parkering

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

§ 11 Husdyrhold

11.1 Husdyr er tillatt i borettslaget. Følgende begrensninger gjelder:

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5272
BORETTSLAGET JBS

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET JBS

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5272

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET JBS

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Knut Halvard Roald er valgt.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ingrid Elise Sigmundstad og Signe Pahle er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5272 Årsrapport 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av ordinært styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 180.000.

Sak 6

Ekstraordinært styrehonorar for arbeid med fasadeprosjektet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Totalsum dokumenterte timer: 113,5 timer

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Forslag om endring av husordensreglene punkt 4.5: Grilling på balkong

Forslag fremmet av:
Audun Wigum Arbo

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller foreslår å endre husordensreglene punkt 4.5 fra:

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

til:

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

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

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

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

Forslag til vedtak (ny ordlyd i husordensreglene punkt 4.5)

Årsmøtet vedtar å endre husordensreglene punkt 4.5 fra:

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

til følgende ordlyd:

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sammenslåing av lånet for nybygget og lånet for fasadeprosjektet

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

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

Hva går ordningen ut på?

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

Avtaleforholdene

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

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

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

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

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

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

Er det mulig å reversere innbetalingene?

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

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

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

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

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.

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

Innstilling

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

Følgende verv er på valg på årsmøte 2026:

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

Styrets sammensetning:

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

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

Styret innstiller følgende kandidater til vervene:

Styreleder (2 år):

- Thomas Lund Salvesen

Styremedlemmer (2 år):

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

Varamedlemmer (2 år):

- Marit Bakken

Følgende styremedlemmer er ikke på valg:

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

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

Roller og kandidater

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

- Thomas Lund Salvesen

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

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

- Ingrid Elise Sigmundstad

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

  Ingrid Elise stiller til gjenvalg som styremedlem.

- Martine Rønning

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

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

- Signe Pahle

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

  Signe stiller til gjenvalg som styremedlem.

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

- Marit Bakken

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

Vedlegg

1. Beskrivelse av styrekandidater - oppdatert 16.03.26.pdf

Sak 10

Valg av valgkomité

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

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

Valgkomiteen velges normalt for ett år av gangen.

Innstilling

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

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

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

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

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

Roller og kandidater

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

- Øystein Sebastian Johansen

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

- Harald Sakarias Brøvig Hansen

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2025/2026

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Knut Halvard Roald, Sørligata 10 E

Nestleder

Runar Sigmundstad, Jens Bjelkes gate 43 B

Styremedlem

Audun Wigum Arbo, Jens Bjelkes gate 43 C

Styremedlem

Signe Kristina Pahle, Jens Bjelkes gate 43 A

Styremedlem

Ingrid Elise Sigmundstad, Jens Bjelkes gate 43 A

Varamedlem

Mattias Håheim Johnsen, Sørligata 10 D

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

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

Budsjett 2026

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

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget JBS.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget JBS.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Andre forhold

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

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: K8583-1W6J3-KRW00-61FZ3-SPJ5J-02RO1

BORETTSLAGET JBS
ORG.NR. 952436783, KLIENTNR. 5272

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 673 343**	**5 393 244**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-25 297 666	-1 120 852
Fradrag for gjennomført påkostn.		0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	26 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-805 052	-748 064
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg			149 014
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-102 718**	**-1 719 902**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 570 625**	**3 673 343**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 762 019	3 884 958
Kortsiktig gjeld		-191 394	-211 615
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 570 625**	**3 673 343**

BORETTSLAGET JBS
ORG.NR. 952436783, KLIENTNR. 5272

RESULTATREGNSKAP

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

BALANSE

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

Oslo, 22.04.2026
Styret i Borettslaget Jbs

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

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

BESKYTTET

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.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 4
STYREHONORAR

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

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 8
ENERGI/FYRING

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

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 12
BYGNINGER

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

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

NOTE 13
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

Fjernvarme	289 737
SUM KOSTNADER	**289 737**

SUM ENERGIAVREGNING	**199 017**

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

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

NOTE 14
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

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

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

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

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

Thomas Lund Salvesen, JBG 43D: kandidat som styreleder



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



Martine Rønning, Sørligata 10E: kandidat som styremedlem

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



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

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



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

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



Marit Bakken, Sørligata 10C: kandidat som vara

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



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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av møteleder

Styreleder Knut Halvard Roald er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Ingrid Elise Sigmundstad og Signe Pahle er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av ordinært styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til kr 180.000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Ekstraordinært styrehonorar for arbeid med fasadeprosjektet

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

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Thomas Lund Salvesen

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Ingrid Elise Sigmundstad

☐ Martine Rønning

☐ Signe Pahle

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Marit Bakken

Sak 10 Valg av valgkomité

Leder (kun 1 skal velges)

☐ Øystein Sebastian Johansen

Medlem (kun 1 skal velges)

☐ Harald Sakarias Brøvig Hansen

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET JBS

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 54.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

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

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

2. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Knut Halvard Roald er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

5. Fastsettelse av ordinært styrehonorar

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

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

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

6. Ekstraordinært styrehonorar for arbeid med fasadeprosjektet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Totalsum dokumenterte timer: 113,5 timer

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

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

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

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

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

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

Fremmet av: Audun Wigum Arbo

Forslagsstiller foreslår å endre husordensreglene punkt 4.5 fra:

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

til:

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

Begrunnelse fra forslagsstiller

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak (ny ordlyd i husordensreglene punkt 4.5)

Årsmøtet vedtar å endre husordensreglene punkt 4.5 fra:

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

til følgende ordlyd:

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

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

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

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

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

Sammenslåing av lånet for nybygget og lånet for fasadeprosjektet

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

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

Hva går ordningen ut på?

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

Avtaleforholdene

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

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

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

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

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

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

Er det mulig å reversere innbetalingene?

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

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Valg av tillitsvalgte

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

- Styreleder
- Styremedlemmer (3)

- Varamedlem (1)

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.

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

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

Følgende verv er på valg på årsmøte 2026:

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

Styrets sammensetning:

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

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

Styret innstiller følgende kandidater til vervene:

Styreleder (2 år):

- Thomas Lund Salvesen

Styremedlemmer (2 år):

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

Varamedlemmer (2 år):

- Marit Bakken

Følgende styremedlemmer er ikke på valg:

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

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

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Thomas Lund Salvesen (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Thomas Lund Salvesen

Styremedlem (2 år)

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

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

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Marit Bakken (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marit Bakken

10. Valg av valgkomité

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

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

Valgkomiteen velges normalt for ett år av gangen.

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

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

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

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

Leder (1 år)

Følgende ble valgt:
Øystein Sebastian Johansen (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Øystein Sebastian Johansen

Medlem (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
Harald Sakarias Brøvig Hansen

Arkitektkontoret GASA AS
Møllergata 12
0179 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.10.2023
EINAR HAGNESS	201708007 - 65 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Andreas Juul Bergene	

Adresse:	SØRLIGATA 10 D-E	Eiendom:	229/148/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET JBS	Søker:	Arkitektkontoret GASA AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Sørligata 10 D-E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligblokk, mottatt 24.06.2022.

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 201708007			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		17.03.2017	17/5
Plan tak	A-01-11-40	18.01.2018	17/9
Snitt 1	A-01-12-10	18.01.2018	17/10
Fasade sørvest	A01-13-40	18.01.2018	17/14
Plan 1 etasje	A-01-11-10	23.06.2022	62/4
Plan 2 etasje	A-01-11-20	23.06.2022	62/5
Plan 3 etasje	A-01-11-30	23.06.2022	62/6
Fasade sørøst	A-01-13-10	11.10.2022	69/5
Fasade nordvest	A-01-13-30	11.10.2022	69/6
Fasade nordøst	A-01-13-20	11.10.2022	69/7
Utomhusplan	L01	30.11.2022	79/7

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 24.06.2022.

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 13.09.2022.

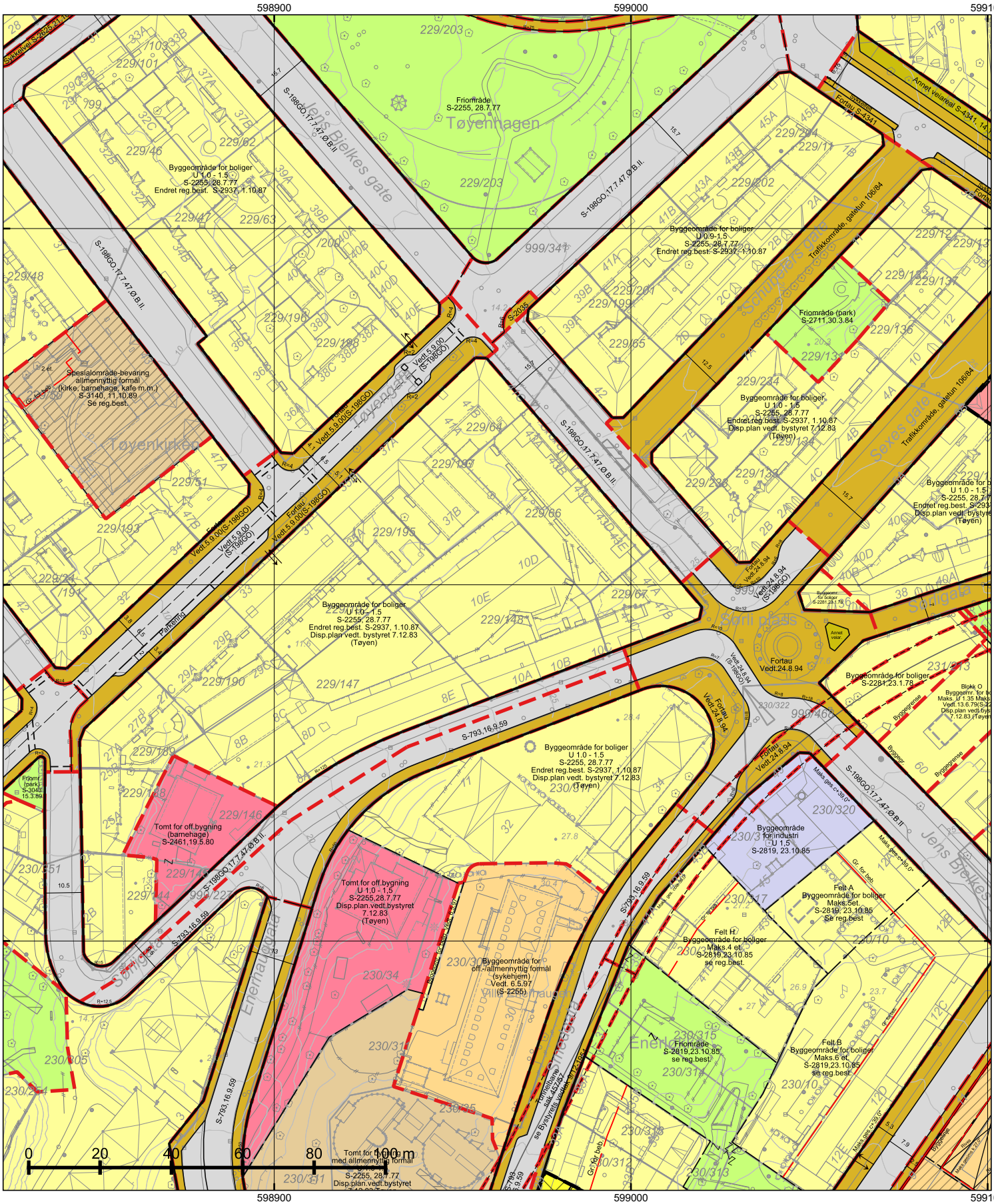
Klagefristen er tre uker

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

Andreas Juul Bergene - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
BORETTSLAGET JBS, Postboks 6668, St. Olavs plass, 0129 OSLO


598900
599000
599100
6643300
6643200
6643100
Tøyenhagen
Tøyenkirken
Jens Bjelkes gate
Sørligata
Enerhaugveien
Sørligata
Sørligata
Sørligata

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygning som forutsettes revet
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense

↑ Inn-/utkjøring

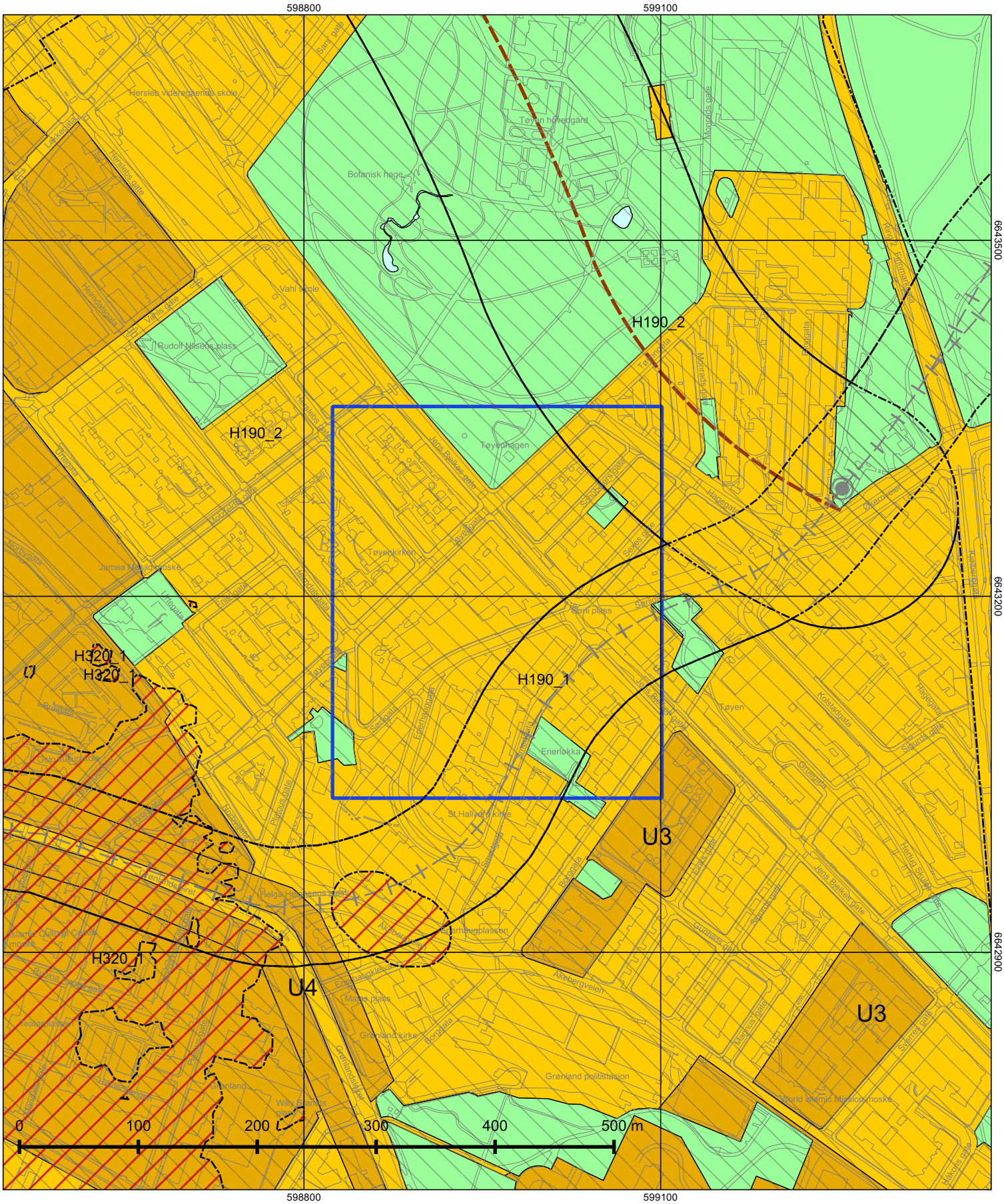
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1162 - Undervisning

- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160715/86536803
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



Plan- og bygningsetaten

Dato: 27.07.2026
Kunde: Sigurd Bergseng
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536803
Deres ref: 9362446

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 229, BNR. 148.

Vi viser til bestilling av 27.07.2026 for eiendom gnr. 229, bnr. 148.

GNR. 229 BNR. 148

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.05.1918.

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

1774 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

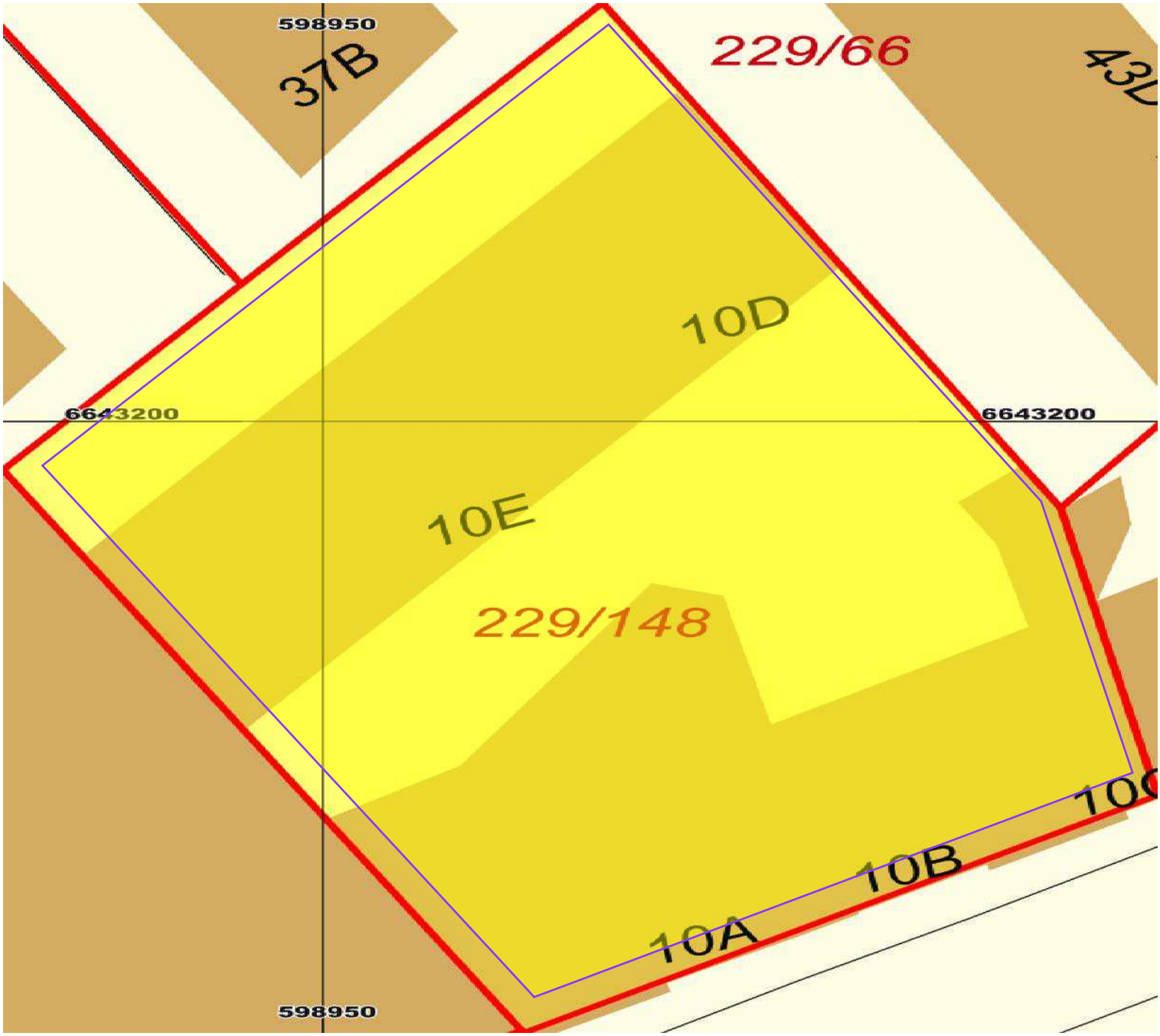
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

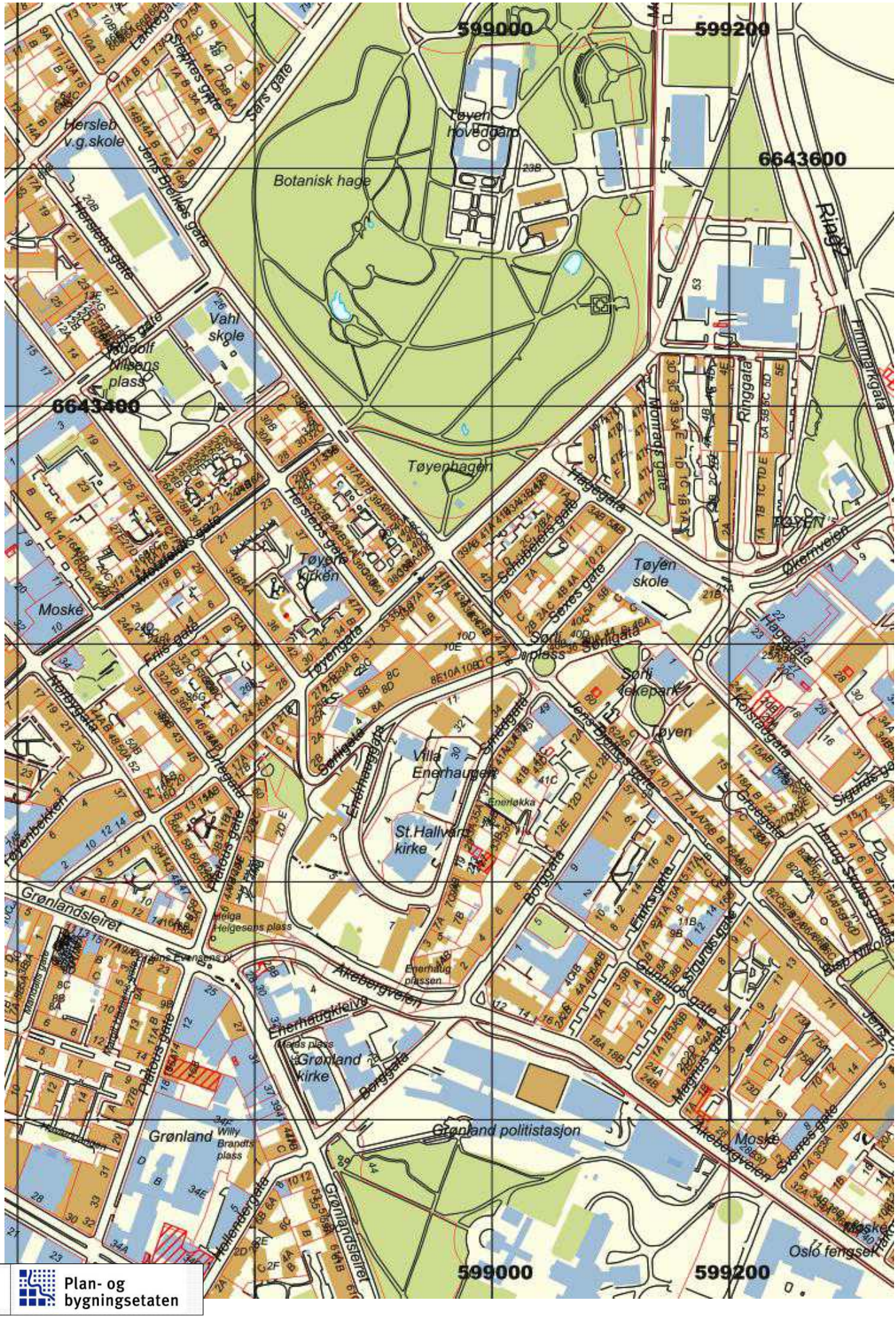
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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



Plan- og bygningsetaten

Sørligata 10D

Nabolaget Munchmuseet/Enerhaugen vestre - vurdert av 186 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	3 min 0.3 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	5 min 0.4 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	15 min 1.2 km
Hersleb videregående skole	8 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	17 min 1.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tøyenkirken Linje 5N, 60	3 min 0.2 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.4 km
Heimdalsgata Linje 17	11 min 0.9 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 1.3 km

BARNEHAGER

Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	2 min 0.1 km
Min Árbi	2 min
Langleiken barnehage (1-5 år) 32 barn	2 min 0.2 km

DAGLIGVARE

Joker Jens Bjelkesgate	3 min
Nordbygata dagligvare	5 min

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

VARER/TJENESTER

Grønland Basar	6 min
Boots apotek Tøyen	6 min
Grønland Basar Vinmonopol	6 min

SPORT

Schubelersgate friområde balløkke	2 min
Tøyen skole	3 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	1 min
CrossFit Gamlebyen	4 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

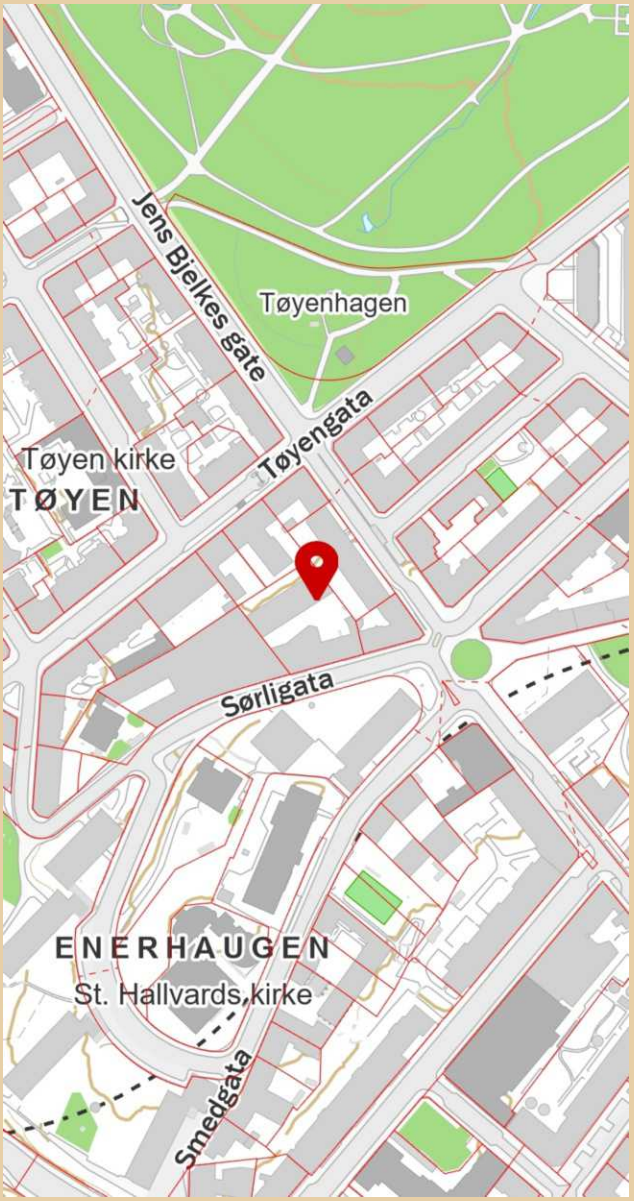
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Gående



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

Sørligata 10D

Nabolaget Munchmuseet/Enerhaugen vestre - vurdert av 186 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	3 min 0.3 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	5 min 0.4 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	15 min 1.2 km
Hersleb videregående skole	8 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	17 min 1.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sørliggata - 12020	0 min
Sørliggata - 12021	0 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tøyenkirken Linje 5N, 60	3 min 0.2 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.4 km
Heimdalsgata Linje 17	11 min 0.9 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 1.3 km

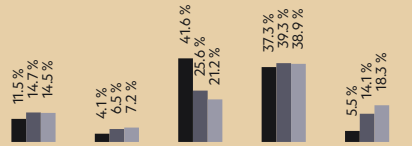
BARNEHAGER

Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	2 min 0.1 km
Min Árbi	2 min
Langleiken barnehage (1-5 år) 32 barn	2 min 0.2 km

DAGLIGVARE

Joker Jens Bjelkesgate	3 min
Nordbygata dagligvare	5 min

ALDERSFORDELING



	Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

Område	Personer	Husholdninger
Munchmuseet/Enerhaugen	2 068	1 272
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 74/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Kvalitet på skolene
Bra 51/100

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

- Tog/t-bane
- Gående

SPORT

Schubelersgate friområde balløkke	2 min
Tøyen skole	3 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	1 min
CrossFit Gamlebyen	4 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

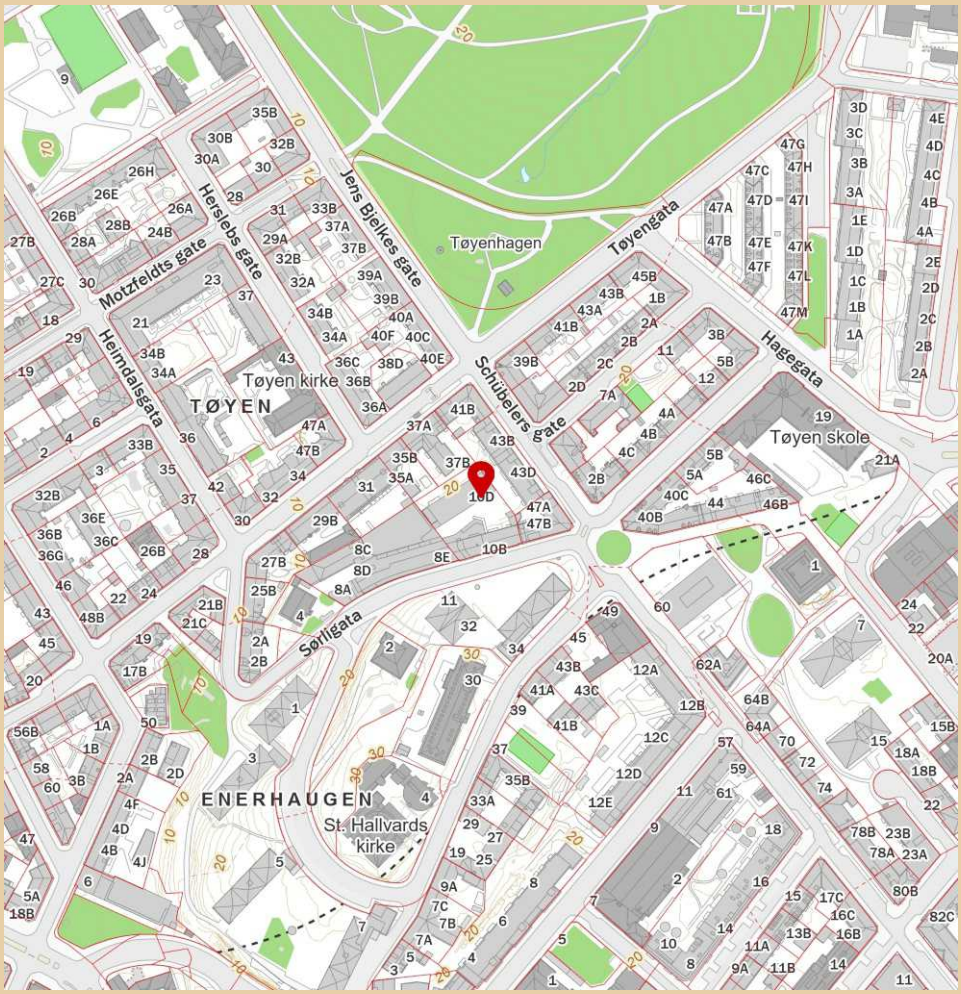
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Sørligata 10D

Nabolaget Munchmuseet/Enerhaugen vestre - vurdert av 186 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	3 min 0.3 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	5 min 0.4 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	15 min 1.2 km
Hersleb videregående skole	8 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	17 min 1.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tøyenkirken Linje 5N, 60	3 min 0.2 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.4 km
Heimdalsgata Linje 17	11 min 0.9 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 1.3 km

BARNEHAGER

Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	2 min 0.1 km
Min Árbi	2 min
Langleiken barnehage (1-5 år) 32 barn	2 min 0.2 km

DAGLIGVARE

Joker Jens Bjelkesgate	3 min
Nordbygata dagligvare	5 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

VARER/TJENESTER

Grønland Basar	6 min
Boots apotek Tøyen	6 min
Grønland Basar Vinmonopol	6 min

SPORT

Schubelersgate friområde balløkke	2 min
Tøyen skole	3 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	1 min
CrossFit Gamlebyen	4 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

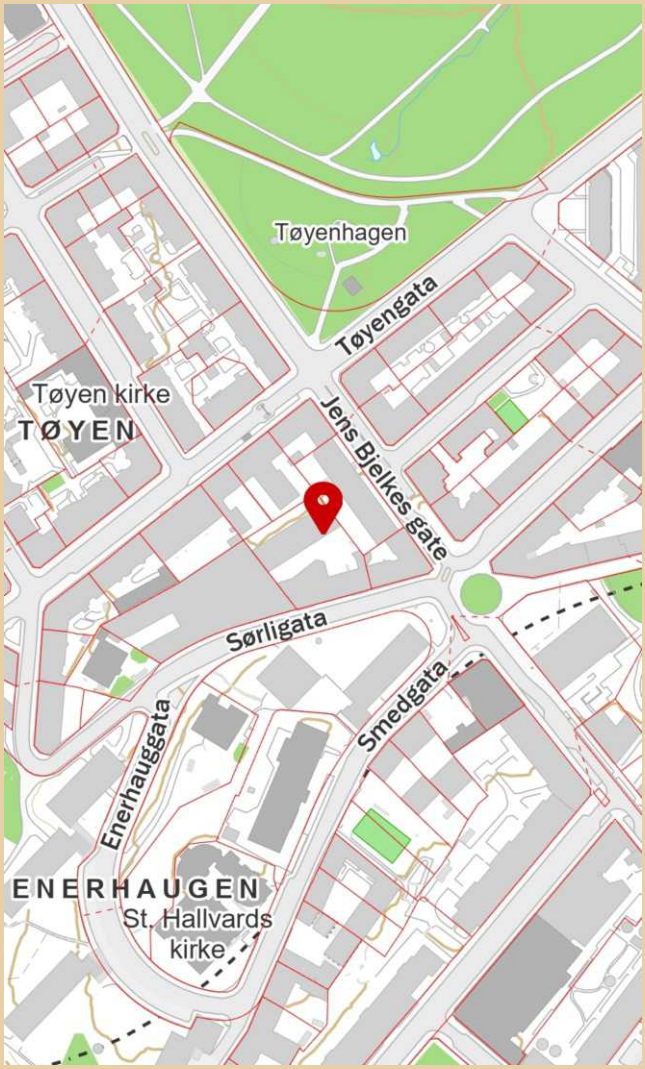
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sørligata 10 D, 0577 Oslo
Gnr. 229, Bnr. 148, andelsnr. 84 i BORETTSLAGET JBS , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260383

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Tor Martin Tinderholt

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 418 44 305

E-post: tor.martin.tinderholt@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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