PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

SCHWACHS GATE 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Schwachs gate 3 , 0360 OSLO

OSLO kommune

gnr. 216, bnr. 21, snr. 106

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 03.11.2026 **Rapportdato:** 06.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26262 **Eiendomsverdi ref nr:** RD5186

Autorisert foretak: M-Takst AS

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

Norsk takst

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

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

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

M-Takst AS

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Typisk bygård for tiden med bærende konstruksjoner i tre og mur. Grunnmur av naturstein/teglstein, fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell eller treflåtekonstruksjon. Bærende yttervegg av hulmurskonstruksjon i tegl, pusset og slemmet utvendig. Etasjeskillere av tre. Takkonstruksjon av typisk saltakskonstruksjon, tekket med takstein Bygningen er oppført over 4 etasjer med loft og kjeller i tillegg.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1921

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har tregulv i alle oppholdsrom.
Hovedsakelig malte slette/tapetserte veggflater. Brystningspanel i entré/gang.
Ubehandlet panel i kott i entré/gang.
Malte slett takflater og malt paneltak på kjøkkenet samt rosett i stuen.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,80 m.

VÅTROM Gå til side

Delvis flislagt bad med varmekabler, dusjkabinett, veggmontert servantinnredning med opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

–

Ukjent alder på bad og underliggende konstruksjoner. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og NS 3600:2025 tillegg C til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med både slette og profilerte fronter. Fliser på vegg bak kokesonen og overskap med benkebelysning og stålplater på vegg bak vasken. Heltre benkeplater med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrert platetopp og stekeovn fra Blomberg samt veggmontert avtrekksvifte fra Thermex. Opplegg for tilkobling av 2 stk oppvaskmaskiner og frittstående kjøl/frys.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber og rør i rør.
Stoppekraner plassert under kjøkkenvask og på badet.
Hovedstoppekran er plassert i kjeller under leiligheten.
Synlig avløpsrør i plast.
Soilrør i støpejern.
Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon med tilluft via ventiler i vinduene på kjøkkenet og på begge soverommene.
Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.
Oppvarming via radiatorvarme i leiligheten.
Opplegg for vaskemaskin på badet.
Sikringsskap plassert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
Det er 6 fordelingskurser.
Leiligheten har røykvarsler og slukkeapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

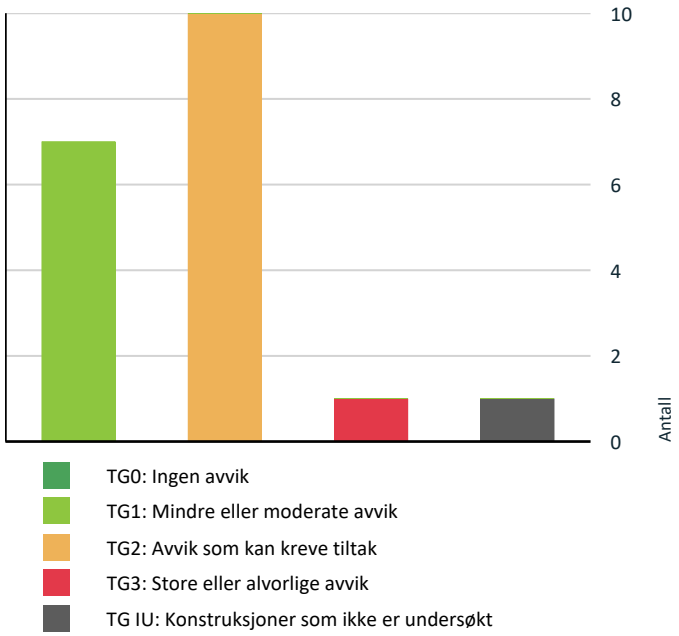
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

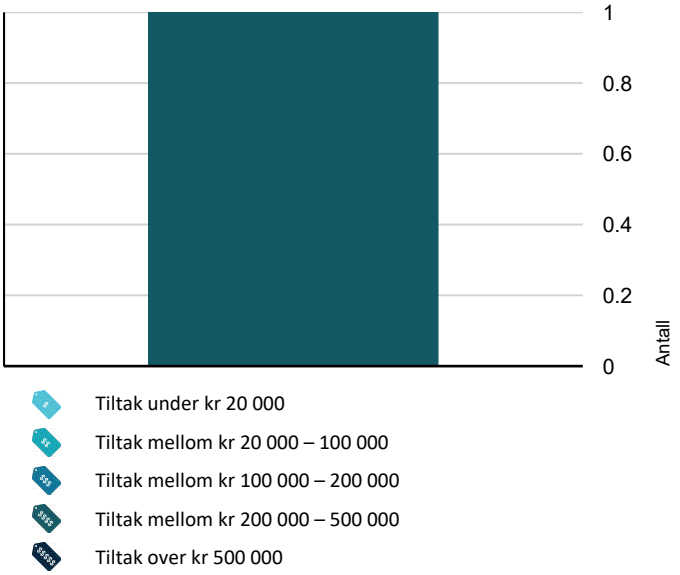
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren radiatorvarme** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre eller kompenserende tiltak. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1921

Kommentar
Byggeår hentet fra Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2+1-lags isolerglass, produsert i 1984.
Vinduene er generelt utadslående.

Vurdering av avvik:
• Vinduene innehar normal aldersmessige slitasje som slark i vridere, malingsavflassing, harde tettepakninger, redusert funksjon og isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak
• Slitasjen kan medføre redusert tetthet og økt varmetap, samt noe trekk og varierende brukervennlighet. På grunn av vinduenes alder må det også påregnes økt risiko for punktering av isolerglassene. Det anbefales vedlikehold i form av justering av beslag, utskifting av slitte tettepakninger og utbedring av malingsavflassing. Tiltakene kan bidra til å opprettholde vinduenes funksjon og forlenge gjenværende brukstid.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malte inngangsdører i tre med brann EI-30 klassifisering.
Både inngangsdøren og døren til baktrappen er innadslående.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Leiligheten har tregulv i alle oppholdsrom.

Selger opplyser at det ble lagt nytt gulv på kjøkkenet for ca 15 år siden samt at gulvene ble slipt for ca 5 år siden.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Hovedsakelig malte slette/tapetserte veggflater. Brystningspanel i entré/gang.
Ubehandlet panel i kott i entré/gang.
Malte slett takflater og malt paneltak på kjøkkenet samt rosett i stuen.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,80 m.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller i tre.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 15 mm på kjøkkenet, ca 25 mm i stuen og ca 35 mm på soverommet.

Kontrollene er utført med streklaser plassert ved dørterskel og det er foretatt målinger ca per 2 m mot hjørner og i senter av rommet. Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• Skjevheter i etasjeskiller er ikke uvanlig i eldre bygninger og kan skyldes naturlige bevegelser og setninger over tid. Forholdet kan medføre noe ujevnheter i gulvflater og påvirke møblering og bruk av rommene. Skjevhetene vurderes som en del av bygningens alder og byggemåte, og det er normalt ikke behov for umiddelbare tiltak dersom forholdet er stabilt. Ved eventuell fremtidig oppussing kan oppretting av gulvene vurderes dersom det er ønskelig med jevnere overflater.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre eller kompenserende tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger for å kartlegge om det evt bør eller må gjennomføres tiltak mot radongass.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pusset og malt pipeløp med vedkamin i stuen.

–

Selger opplyser at pipeløp er kontrollert og godkjent.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte profilerte fyllingsdører.
Trådglass i døren til det ene soverommet.

–

Dører med normal funksjon. Dørene må ikke sammenlignes med nye dører selv om tilstandsgraden er satt til 1. Dør mellom soverom og stue er uten terskel.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i entré og kott i gang.

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Delvis flislagt bad med varmekabler, dusjkabinett, veggmontert servantinnredning med opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

–

Ukjent alder på bad og underliggende konstruksjoner. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og NS 3600:2025 tillegg C til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på oppføringen av badet. Det vil derfor være enkelte forhold som ikke kan vurderes grunnet manglende dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggflater med fliser, malt puss/mur og malte sponplater.
Malt slett takflate med innfelte downlights over servantinnredningen.

Vurdering av avvik:
• Badet fremstår som eldre, med vegger bestående av flislagte overflater, synlig murverk og malte sponplater. Det er ikke dokumentert at alle veggflater har tilfredsstillende fuktsikring eller er utført med løsninger egnet for våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon og varierende veggoppbygging medfører usikkerhet rundt veggenes fuktsikring og motstandsdyktighet mot fuktbelastning. Malte sponplater og synlig murverk er ikke nødvendigvis egnet for direkte vannpåvirkning. Det anbefales at dusjing fortsatt foregår i lukket dusjkabinett for å begrense vannbelastningen på veggflatene. Det må påregnes oppussing av badet for å oppnå en tidsmessig og fuktsikker våtromsløsning. Ved eventuell rehabilitering må også bakenforliggende konstruksjoner vurderes.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Blå 20x20cm fliser på gulvet.

–

Det er målt ca 23 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp flis i forkant av dusjkabinett. Lokalt fall rundt sluk er ikke kontrollert grunnet tilkomst.

Vurdering av avvik:
• Fliser og fuger innehar normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. Slitasje på fuger kan oppstå som følge av normalt bruk over tid. Dersom slitasjen øker eller åpner seg kan det på sikt gi økt risiko for fuktinntrenging. Fugene kan utbedres eller re-fuges ved behov. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fuger og fliser sammen med membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres samt at det anlegges tilstrekkelig med fall til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Ukjent sluk og membran/tettesjikt på badet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilkomst til sluket for rengjøring og kontroll. Dette medfører usikkerhet rundt slukets utførelse og tilkobling til tettesjikt/membran, og utførelsen er derfor ikke kjent. Sluk og tettesjikt/membran vurderes å være fra før år 2000.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilkomst medfører begrensede muligheter for rengjøring og kontroll av sluket, samt usikkerhet rundt slukets utførelse og tilkobling til tettesjikt/membran. Slukets og tettesjiktets alder medfører usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og gjenværende brukstid. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilkomst til sluket slik at rengjøring og kontroll kan utføres. Det må påregnes oppussing av badet, inkludert fornyelse av sluk og tilhørende tettesjikt/membran.

Kostnadsestimat er basert på oppussing av bad med tilhørende røropplegg.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett med termostatstyrt dusjbatteri i sort og hånddusj.
Veggmontert servantinnredning med benkeplate i tre og nedfelt vask med ett-greps armatur i krom. Opplegg for vaskemaskin under benkeplate.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig oppdriftsventilasjon via ventil.

Vurdering av avvik:

• Badet har kun naturlig avtrekk som er å ansees som en dårligere ventilasjonsløsning i forhold til mekanisk avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak

• Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Avtrekk av denne typen er en relativ vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder og kan oppleves som noe dårligere enn mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt boring av hull i tilstøtende rom til badet grunnet veggenes oppbygning. Disse er i betong/murverk.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med både slette og profilerte fronter. Fliser på vegg bak kokesonen og overskap med benkebelysning og stålplater på vegg bak vasken. Heltre benkeplater med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrert platetopp og stekeovn fra Blomberg samt veggmontert avtrekksvifte fra Thermex. Opplegg for tilkobling av 2 stk oppvaskmaskiner og frittstående kjøl/frys.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Veggmontert kjøkkenavtrekk med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har kun kullfilter/omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget.

Konsekvens/tiltak

• Tilstandsgrad for kjøkkenavtrekk med kullfilter genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard 3600:2025. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn avtrekk ført ut av bygget. Kullfilter bør skiftes med jevne mellomrom iht leverandørens anbefalinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber og rør i rør.
Stoppekraner plassert under kjøkkenvask og på badet.
Hovedstoppekran er plassert i kjeller under leiligheten.

Vurdering av avvik:

• Deler av røranlegget med kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter vurderes til å være eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast.
Soilrør i støpejern.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.
Selger opplyser at deler av soilrøret er skiftet opp mot taket som følge av lekkasje. Arbeid ble utført ifm sameiets forsikring.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon med tilluft via ventiler i vinduene på kjøkkenet og på begge soverommene.

Vurdering av avvik:
• Naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg er relativt vanlig i slike bygg/bygårder, men er å anse som en dårligere form for ventilasjon sammenliknet med dagens mekaniske ventilasjonssystemer.

Konsekvens/tiltak
• Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn mekanisk avtrekk da den er utsatt for kondens og svartsopp problematikk. Selger opplyser at det ikke er tillat å montere mekanisk avtrekksvifte på badet.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

–

Varmtvannstanker vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

TG 2 Vannbåren radiatorvarme

Beskrivelse

Oppvarming via radiatorvarme i leiligheten.

–

Selger opplyser at radiator på badet ikke fungerer da det er en lekkasje i en tilkobling ved stoppekran til radiatoren.
Stigerør og tilførsler er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

Vurdering av avvik:
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak utover radiator på badet siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin på badet.

–

Det anbefales at det monteres vannstopper (Waterguard) under kjøkkenbenk/oppvaskmaskiner for å begrense vannskader ved en eventuell lekkasje.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
Det er 6 fordelingskurser.

–

Selger opplyser at det ble foretatt elkontroll av Elvia for ca 2 år siden og at det ikke foreligger noen mangler på anlegget.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten har røykvarsler og slukkeapparat.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er felles dørcallinganlegg.

–

Callinganlegg vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre eller kompenserende tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger for å kartlegge om det evt bør eller må gjennomføres tiltak mot radongass.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

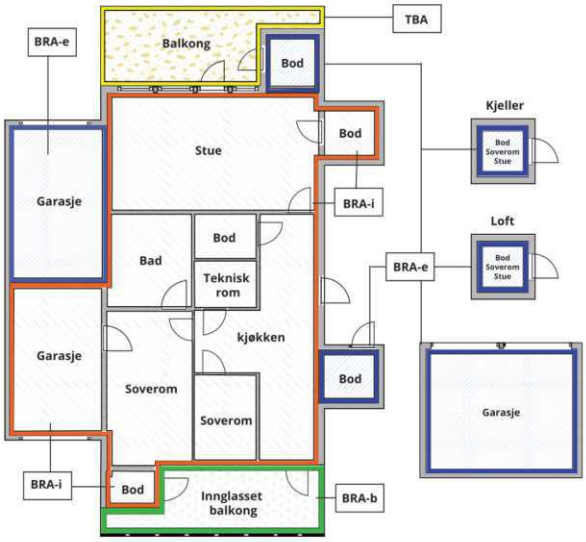
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsbod		17		17	
1. Etasje	102			102	
Kjellerboder		8		8	
SUM	**102**	**25**			
SUM BRA	**127**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsbod		Bod	
1. Etasje	Entré, gang, kjøkken, soverom, soverom 2, stue, bad		
Kjellerboder		Bod, bod 2	

Kommentar

Leiligheten disponerer to kjellerboder på henholdsvis 3 m2 og 5,3 m2. I tillegg disponeres en loftsbod med to nivåer og skråtak. Hoveddelen av denne boden har et gulvareal på ca 15 m2 og et målbart areal på ca 11 m2 grunnet skråtak. Det forhøyede delen over trapperommet som kun er tilgjengelig via stige har et gulvareal på ca 8 m2 og et målbart areal på ca 6 m2 grunnet skråtak.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Det er utført laserskanning av leiligheten med typen Leica BLK2Go. Arealet bak kjøleskapet ved nisjen mot yttervegg er medtatt i arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Neal Anton Clark	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	21		106	20303.4 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Schwachs gate 3

Hjemmelshaver
Clark Neal Anton, Oslo Kommune

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Jessenløkken Boligsameie	9450 / 2102377	OBOS Eiendomsforvaltning AS	983698204

Felles formue	Felles gjeld:
Kr. 71 402 31.12.2025	Kr. 144 874 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Jessenløkken Boligsameie i Bydel St. Hanshaugen.
Gjennomgående 3-roms leilighet med separat kjøkken beliggende i byggets 1. etasje (høy). Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Fagerborg/Majorstuen. Området er preget av klassiske bygårder, grønne og rolige boligområder, samtidig som det er kort vei til et rikt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og servicetilbud på Majorstuen og i Bogstadveien. UiO, NRK, Marienlyst park og Ullevål sykehus ligger i også innen kort gange. Det er gode kollektivforbindelser i nærområdet, med kort gangavstand til Majorstuen, som er et viktig kollektivknutepunkt med T-bane, trikk og buss. Det er også kort vei til rekreasjonsområder som Frognerparken og flere grøntområder i området.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet tomt på 20303.4 m²

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 6648,48,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, forsikring, fellesutgifter, forr.fører mm.

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Selger opplyser at sameiet har fast ansatt vaktmester. 2 felles låsbar sykkelbod i bakhagen.

Parkeringsforhold

Eieren av leilighet eier en aksje i marienlyst garasjer som gir rett til å bruke en garasjeplass under marienlyst parken. Den akjse kan kjøpe til markedverdi om ønskelig.

Det er 22 parkerings- og 8 garasjeplasser for bil og 3 garasjepl. for motorsykler til utleie.

I området er det gate- og beboerparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	1630199.			

Kommentar
Sameiets forsikring.
Seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	05.11.2026	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring. Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnsk	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.11.2026	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	03.11.2026	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

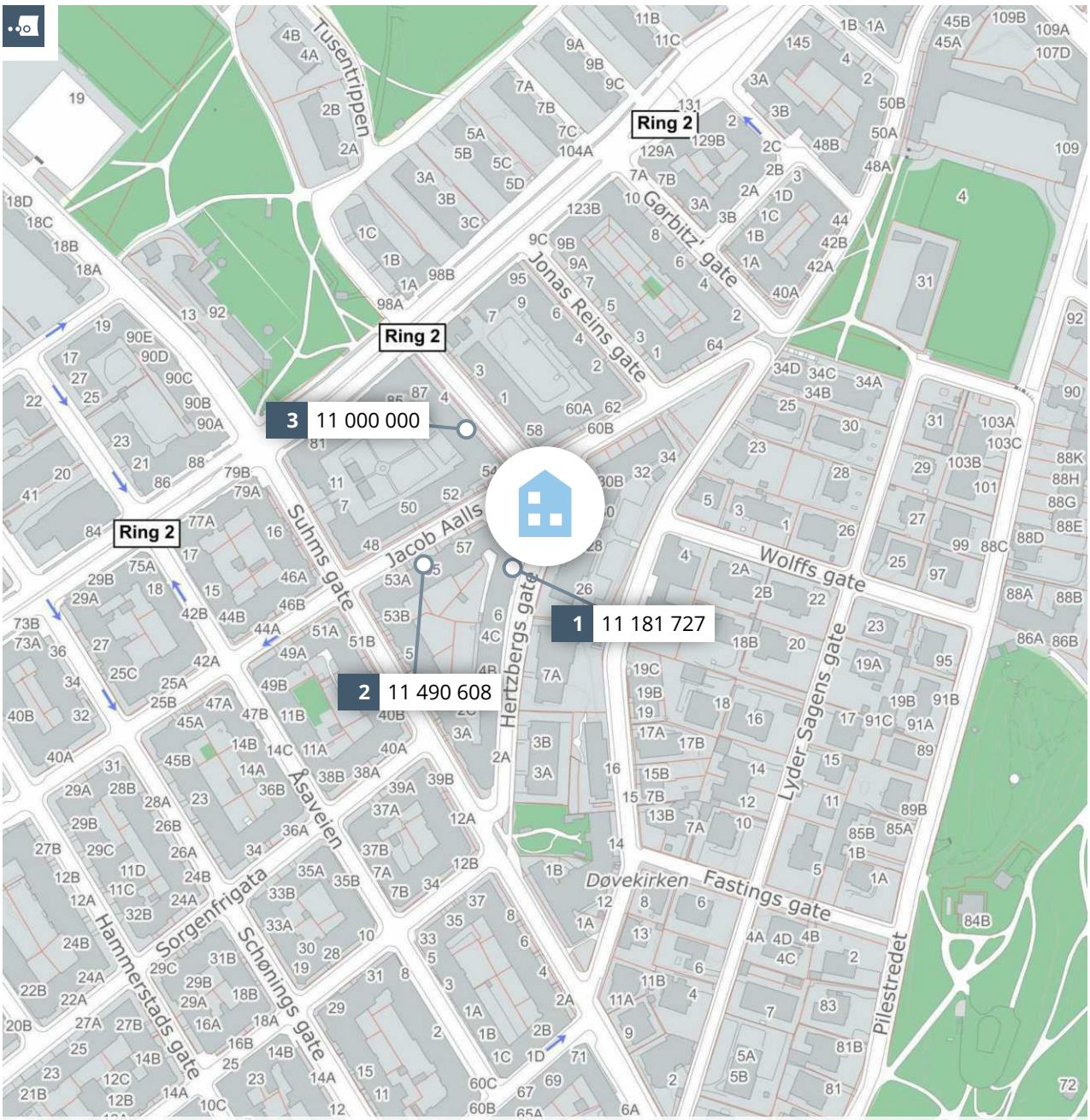
Areal

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

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

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

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



Meglers verdivurdering

SCHWACHS GATE 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 06.11.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Schwachs gate 3, 0360 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1921

GNR 216 BNR 21 FNR 0 SNR 106 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS FAGERBORG RODE 3

Verdivurdert til

11 200 000

144 874	11 344 874	111 224
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	102 m²	25 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1921

Fellesutgifter	6 648
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hertzbergs gate 8 96 m² 1922 1. etg 3 sov	20.10.2026	11 250 000	**11 100 000**	81 727	11 181 727	**116 476**
2 Jacob Aalls gate 55 101 m² 1927 - etg 3 sov	12.03.2026	11 400 000	**11 250 000**	240 608	11 490 608	**113 768**
3 Schwachs gate 2 99 m² 1922 3. etg 2 sov	25.11.2025	11 500 000	**11 000 000**	0	11 000 000	**111 111**

En romslig og innholdsrik 3-roms leilighet beliggende på attraktive Jessenløkken, med en god planløsning, store oppholdsrom og klassiske detaljer som gir boligen særpreg og sjarm. Leiligheten har en lys og luftig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater, god takhøyde, takrosett og vedkamin bidrar til en lun og hyggelig atmosfære.

Videre byr boligen på et romslig, separat kjøkken med gode arbeidsflater og rikelig med skapplass. Begge soverommene er av god størrelse, med fleksible møbleringsmuligheter. Leiligheten har også en praktisk entré, gode oppbevaringsmuligheter og bad med opplegg for vaskemaskin. Her bor du i et attraktivt og sentralt område med kort vei til kaféer, butikker og kollektivtransport.

Høydepunkter:
Attraktiv beliggenhet på Jessenløkken
Enkel adkomst til bakgården
Vedkaming og klassiske detaljer
God takhøyde og store vindusflater
Romslig, separat kjøkken
To gode soverom
To kjellerboder og stor loftsbod
Felles varmtvann og radiatorvarme

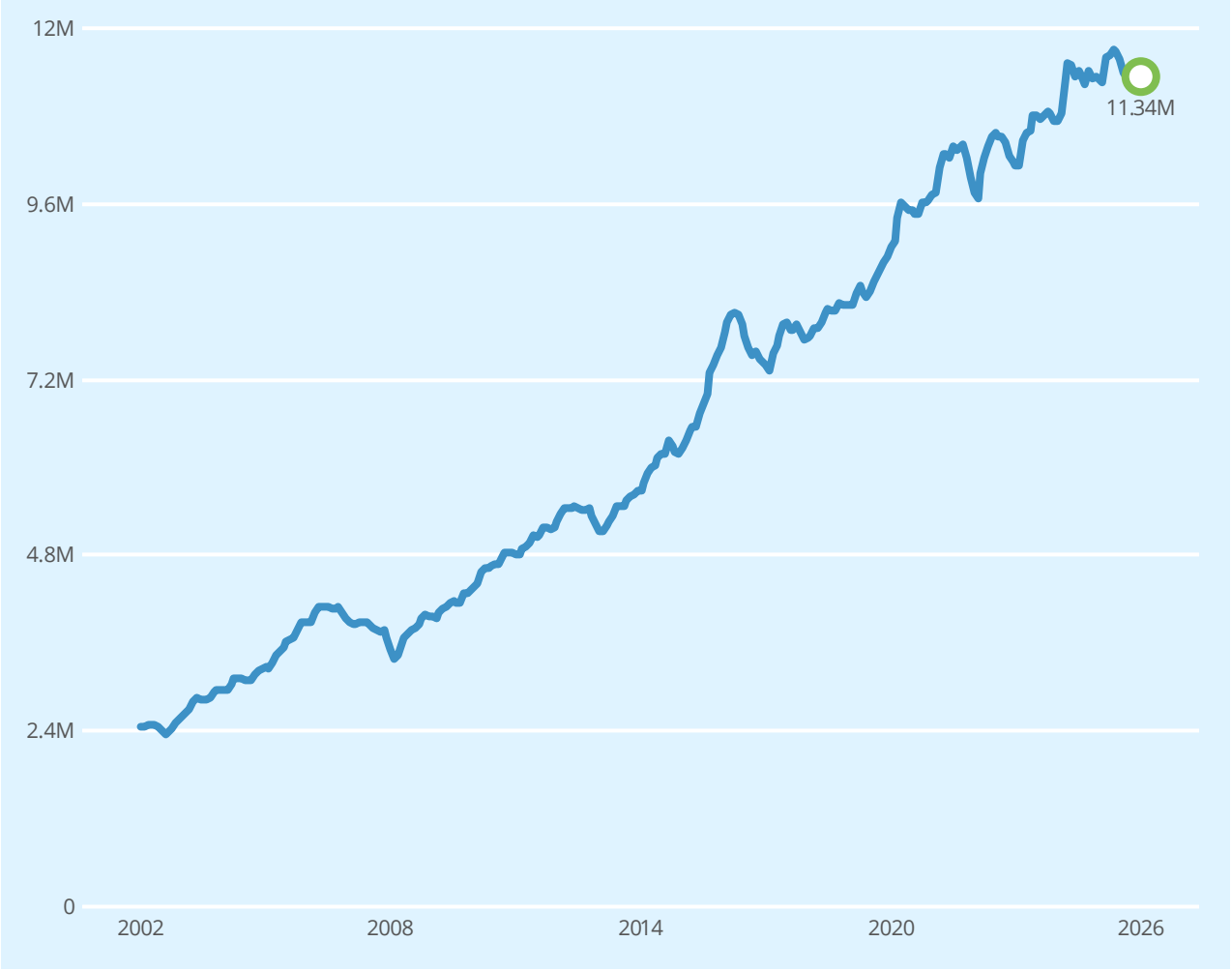
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.09.2003		29.03.2004	2 490 000	26 888	-	26 888	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

Leiligheter til salgs i FAGERBORG RODE 3 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

12.4M
12.1M
11.8M
11 505 000 Prisantydning i snitt
11.2M
10.9M
10.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
42
dager

Leiligheter solgt i FAGERBORG RODE 3 grunnkrets siste 6 mnd

13
leiligheter solgt

11 529 000 Salgspris i snitt
11 526 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
48
dager

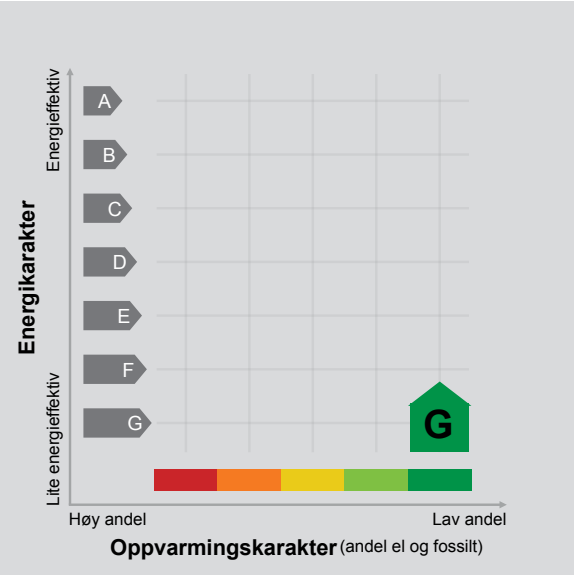
for 0.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

118 063 St. Hanshaugen bydel i snitt siste 6 mnd
116 095 FAGERBORG RODE 3 grunnkrets i snitt siste 6 mnd
111 224 Schwachs gate 3 Totalpris 11 344 874

ENERGIATTEST

Adresse	Schwachs gate 3
Postnummer	0360
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	216
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	106
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80527284
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-228705
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1924
Bygningsmateriale:	
BRA:	95
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Schwachs gate 3	80527284	H0101	106	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1924

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	58 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	95 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	95 m²
Totalt BRA	95 m²
Oppvarmet luftvolum	266 m³
U-verdi for yttervegger	0,40 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,75 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	61,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,29 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,81

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	23.8.2019

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	168,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,8 kWh/år
Pumper	2,4 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	237,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	28 232 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	297,18 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	24 511 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	297,18 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	28 232 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

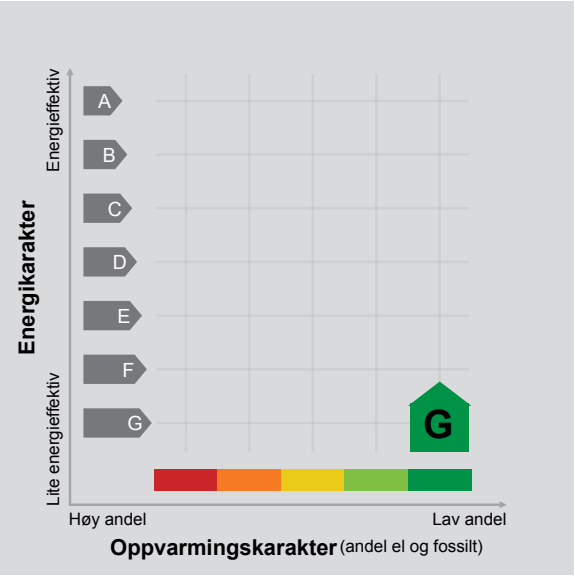
Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5 692 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	22 540 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	28 232 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,8 %

ENERGIATTEST

Adresse	Schwachs gate 3
Postnummer	0360
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	216
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	106
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80527284
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-228705
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1924
Bygningsmateriale:	
BRA:	95
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Schwachs gate 3	80527284	H0101	106	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1924

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	58 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	95 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	95 m²
Totalt BRA	95 m²
Oppvarmet luftvolum	266 m³
U-verdi for yttervegger	0,40 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,75 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	61,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,29 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,81

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	23.8.2019

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	168,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,8 kWh/år
Pumper	2,4 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	237,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	28 232 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	297,18 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	24 511 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	297,18 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	28 232 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5 692 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	22 540 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	28 232 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,8 %

Jessenløkken Boligsameie

Org nr 983 698 204

Ordensregler

Disse ordensregler er fastsatt av årsmøtet i overensstemmelse med vedtektenes punkt 4.

Sist endret 29.11.2018

§1. Hensyn

a. Seksjonseiere og brukere av en bruksenhet skal vise hensyn til andre seksjonseiere og brukere i sameiet.
b. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre brukere eller sameiet.
c. I tidsrommet fra kl. 23.00 til kl. 07.00 skal det være alminnelig ro, og det er ikke tillatt med aktiviteter som støyer eller er til sjenanse for andre.
d. Musikk- og sangundervisning tillates bare når styret har gitt skriftlig samtykke.
e. Røyking skal skje slik at det ikke er til sjenanse for andre beboere.
f. Lufting gjennom dør eller vindu mot innvendige fellesarealer er ikke tillatt.

§2. Sikkerhet

a. Røyking og bruk av åpen ild i de innvendige fellesarealene er strengt forbudt.
b. Alle seksjoner skal være utstyrt med brannslukkingsutstyr og røykvarslere. Utstyret skal kontrolleres i henhold til bestemmelsene gitt av fabrikanten eller myndighetene. Seksjonseier har ansvaret for at denne kontroll skjer – også i seksjoner som utleies.
c. Elektriske anlegg skal holdes ved like og benyttes etter forskriftene slik at brann ikke oppstår.
d. Vannrør, sluk og avløp skal holdes ved like slik at det ikke skjer skade på bygningene.

§3. De enkelte seksjoner

a. **Bygningsmessige forandringer** Forandringer som krever godkjennelse av offentlig myndighet skal kun gjennomføres etter at godkjent søknad foreligger. Det er seksjonseiers ansvar å undersøke hvilke forandringer som krever offentlig godkjennelse.
b. Følgende endringer i bruksenheten er ikke tillatt uten etter styrets skriftlige forhåndssamtykke eller etter vedtak i sameiermøtet der dette følger av lov eller vedtekter.
    i. endringer i fasader eller tiltak som påvirker fellesarealer
    ii. forandringer i eller ombygging av bærende konstruksjoner
    iii. endringer i tilslutning av ovner eller peiser til sameiets røykløp
    iv. forandringer i eller ombygging av sameiets rørsystem/infrastruktur
    v. rehabilitering av bad og kjøkken der dette påvirker felles installasjoner, felles røropplegg, bytte av sluk mv.
c. **Installasjoner/VVS** Detaljerte regler for installasjoner finnes på hjemmesidene, men i hovedsak gjelder:
    I. rør med vann og avløp skal holdes frostfritt til enhver tid,
    II. tilkopling av maskiner til varmtvannledningen er ikke tillatt,

III. etablering av gulvvarme skal ikke skje ved tilkopling til varmtvannsledningen,

IV. elektriske vifter av enhver art skal ikke koples til luftekanalene,

§4. Bruk av fellesareal

a. **Fellesareal inne**

I. **merking av ringeklokker og postkasser** Callinganlegg skal være merket med navneskilt. Det skal brukes skilttype som er foreskrevet av styret. Postkasser skal være merket med navn på beboerne. Det skal brukes skilttype som er foreskrevet av styret.

II. **nøkler** Nøkler til adgang til fellesareal skal oppbevares forsvarlig

III. **vinduer** Den som åpner vinduer i fellesarealer, må selv sørge for at de blir lukket slik at det ikke skjer skader.

IV. **dører** Dører inn til fellesarealer skal alltid holdes lukket og låst,

V. **dør til egen seksjon** Hoveddøren til seksjonen skal være merket med navn. Dør og håndtak kan kun endres, skiftes eller males etter avtale med styret, Bakdøren til seksjonen skal være merket med navn. Dør og håndtak kan kun endres, skiftes eller males etter avtale med styret,

VI. **tørkerom** Tørkerom på loft skal benyttes slik at det ikke er til ulempe for andre. Det må ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander,

VII. **vaskeri** Det finnes vaskeri i kvartal 1.

VIII. **andre fellesrom** Det er ikke lov å privatisere fellesrom eller å benytte dem til oppbevaring av private gjenstander uten etter avtale med styret,

IX. **private gjenstander i fellesareal** Trapper skal holdes fri for private gjenstander av enhver art. Bruk bodene eller seksjonen til oppbevaring av private gjenstander. Eksempelvis skal ikke sko, søppelposer, ski, kjelker, ved og akebrett henstilles i trapper eller fellesrom. Unntak fra denne regelen vil bli skiltet på stedet. Det er tillatt å ha dørmatte foran inngangsdørene til seksjonen.

X. **barnevogner** Styret kan bestemme at barnevogner kan stilles i oppganger hvor det ikke er til hinder for evakuering ved brann eller adkomst til postkasser mm. Slik tillatelse vil bli gitt ved skilting på stedet,

XI. **navneskilt** Seksjonen skal være merket med navn på eier eller leietaker. Navneskilt skal finnes på hoveddør og dør mot baktrapp.

b. **fellesarealer ute** Bruken av fellesområder skal skje slik at andre ikke sjeneres, og det skal ryddes etter bruk!

i. **grøntområder** Grøntområdene er til felles bruk for sameiets beboere. Det er ikke lov å "privatisere" deler av grøntområdene ved oppstilling av private gjenstander. Styret kan gi tillatelse til midlertidig oppstilling av private gjenstander uten at dette gir anledning til enerett på bruk eller noen form for hevd. Sameiets hagemøbler og lekeapparater skal bare benyttes etter sitt formål. Bruk av engangsgriller er ikke tillatt, og bruk av andre griller er bare tillatt når det ikke er til sjenanse for beboerne,

ii. **foring** Det er bare tillatt å fôre fugler når det skjer på en slik måte at for ikke tiltrekker rotter og andre skadedyr. Utleggelse av enhver form for fôr på jorden tiltrekker rotter og er derfor forbudt.

iii. **tørkeplasser** Tørkeplassene skal kun benyttes til sitt formål, og det skal ikke tørkes tøy på søndager og helligdager. Teppebanking skal bare skje på tørkestativer og bare slik at tøy opphengt til tørk ikke blir tilsmusset,

iv. **lekeområder** Bare barn skal benytte lekeområder og under tilsyn av en voksen. Feil på lekeapparater skal meldes til styret med en gang det konstateres,

v. **sykkelboder** I sykkelbodene skal det bare oppbevares sykler, sykkeltilhengere, barne- og sportsvogner som er i bruk. Det er ikke tillatt å oppbevare motoriserte kjøretøyer i sykkelbodene. Styret gjennomfører rydding i sykkelbodene med jevne mellomrom slik at disse ikke blir fylt med sykler og annet som ikke er i bruk eller som er forlatt. Styret fastsetter reglene for sykkelrydding, men beboerne skal motta skriftlig varsel i god tid, minst 1 måned før en sykkelrydning gjennomføres,

vi. **søppelboder** Bruk søppelbodene på en hensynsfull måte. Kast søppel i rett beholder og brett pappkartonger før de legges i beholderen. Søppelbodene skal ikke brukes til kasting av innbo, byggeavfall og annet som ikke er husholdningsavfall. Sameiet gir mulighet for å kaste annet enn husholdningsavfall da det oppstilles container i hvert kvartal når dugnad arrangeres,

vii. **bruk og parkering av motorkjøretøy** Bruk av motorkjøretøy på fellesarealene bør unngås. Bare kjøring til og fra særskilte parkeringsplasser eller for å foreta av- og pålessing eller bringe spedbarn, bevegelseshemmede og syke frem til og fra inngangen er tillatt. Parkering av motorkjøretøy kan bare skje på reserverte parkeringsplasser. Styret har myndighet til å få ulovlig parkerte motorkjøretøy fjernet – uten varsel – for regning til motorkjøretøyets eier

viii. **garasjer og p-plasser** Det gjelder særlige bestemmelser for tildeling av garasjer og p-plasser.

c. **Vedlikehold, oppussing og opprusting av bruksenhet** Arbeider med vedlikehold, opprusting og oppussing av bruksenhet skal gjennomføres så hurtig som mulig og uten unødvendige eller urimelige skader for andre sameiere eller brukere av sameiet. Dersom slikt arbeid i vesentlig grad vil påvirke andre sameiere eller sameiet, skal disse varsles før arbeidet igangsettes. Styret har myndighet til å fastsette hvordan fellesarealene kan benyttes. Styret har videre myndighet til å kunne fjerne unødvendige og urimelig plasserte gjenstander som for eksempel containere, søppelsekker og ulovlig parkerte motorkjøretøyer – for sameiers regning.

§5. Uoverensstemmelser mellom naboer

a. Uoverensstemmelser mellom naboer bør søkes løst mellom partene.
b. Kontakt styret hvis det ikke lykkes å bli forlikt.

§6. Publisering av ordensreglene – særskilt ansvar ved utleie

a. Ordensreglene sendes til alle sameiere og publiseres på sameiets nettsider umiddelbart etter de er vedtatt.
b. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon skal sørge for at ordensreglene straks blir distribuert til alle leietakere i seksjonen.

Se for øvrig sameiets nettsider eller kontakt styret for mer informasjon.

Velkommen som ny sameier!

Vi vil gjerne ønske deg velkommen til oss i Jessenløkken Boligsameie!

Vi vil også gi deg litt informasjon som kan være nyttig for deg som ny eier.

Digital kommunikasjon

Aller først vil vi henvise til Vibbo.no hvor du logger deg på med ditt mobilnummer. Her finner du mye nyttig informasjon og nyheter – både om sameiet og om din egen bolig. Skal du pusse opp bør du lese «temaet oppussing».

Hva sameiet består av

Vårt sameie består av fire kvartaler med til sammen 212 seksjoner. Adressene er:

Kirkeveien 81 – 87, 93 - 95

Jacob Aalls gate 48 – 54, 58 - 62

Schwachs gate 1 - 4

Suhms gate 7 - 11

Jonas Reins gate 2 - 6

Hertzbergs gate 6 - 8

Fagerborggata 26 - 34

For søk i offentlige registre kan det også være nyttig å vite gårds- og bruksnummer:

Gårdsnummer: 216 og bruksnummer: 21

Styret

Styret kan nås på epost til

styret@jessenlokken.no

Viktige dokumenter

Våre vedtekter og våre ordensregler ligger også på Vibbo.

Utleieleilighet

Vi har en utleieleilighet i Jacob Aalls gate 60 som kan reserveres når man får besøk av familie og venner. Informasjon finner du på Vibbo.

Parkering

I kvartal 1 og kvartal 3 er det parkeringsplasser som prioriteres etter ansiennitet. Vi har også noen garasjer som alle sameiere kan søke på og som også tildeles etter ansiennitet.

Vi håper du/dere vil trives her på Jessenløkken. Ta gjerne kontakt med styret hvis du har spørsmål.

Hilsen

styret



Fyringsforbud på samtlige skorsteiner som ikke er godkjent av OBRE

Styret har gjennomført en tilstandsanalyse på samtlige pipeløp i Jessenløkken Boligsameie.

Rapporten avdekker mange krater, dårlige fuger og svake røykrørsgjennomføringer. Skorsteinene må settes i forskriftsmessig stand før videre bruk, og Oslo kommune Brann- og redningsetaten ilegger fullstendig fyringsforbud inntil skorsteinene er satt i forskriftsmessig stand.

Fyringsforbudet må tas særs alvorlig. Skulle brann oppstå som følge av bruk av ildsteder før skorsteinene er utbedret vil følgene for sameiet og den som forårsaker brannen kunne bli svært alvorlige. Dette selv om personskader ikke skulle oppstå.

Styret vil skriftlig irettesette enhver som bryter forbudet. Man vil gjennomgående se etter røyk fra pipene. Gjentatte brudd vil medføre krav om tvangsfravikelse av seksjon, og ethvert økonomisk tap som måtte bli påført boligsameiet som følge av brudd på forbudet vil bli belastet den som forårsaker tapet. Dette vil kunne utgjøre millionbeløp skulle en brann oppstå.

Fjernvarme er sameiets primære oppvarmingskilde. Ildsteder er dermed ingen nødvendighet for sameiet. Imidlertid er det et gode som mange setter pris på.

Det har de senere år blitt rehabilitert piper på initiativ fra seksjonseiere. Dette skal godkjennes av styret, og selvsagt utføres etter forskriftene som gjelder. Når ferdigattest er mottatt, kan pipeløpet tas i bruk.

Se nettsiden (jessenlokken.no) og kontakt styret for mer informasjon om dette.

Oktober 2017

Styret Jessenløkken Boligsameie

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Ulrik Garlie Johanson
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: ulrik.johanson@privatmegleren.no

Deres ref.: 92260600 . Vår ref.: 5303-1-106 Dato: 26.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Jessenløkken Boligsameie
Organisasjonsnr:	983698204
Seksjonseier:	Clark, Neal Anton
Medeier:	
Leilighetsnummer:	106
Adresse:	Schwachs Gate 3, 0360 OSLO
Seksjonsnummer:	106
Gnr.	216
Bnr.	21

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1630199.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån

- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- 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.

Styret ønsker ikke meglerhenvendelser på telefon, alt skal rettes til: styret@jessenlokken.no. Festekontrakt med Oslo Kommune fra 1920. Boligselskapet har i brev av 17.10.18 fått bekreftelse påforlengelse av festefor. med nye 40 år, og festeavg. er regulert opp til kr 1,5 mill fra 20.04.2020. Det er 22 parkerings- og 8 garasjeplasser for bil og 3 garasjepl. for motorsyklertil utleie. Plassene følger ikke seksjonen ved salg. Det påløper adm.kostn. til forrfører. ved tildeling av plass. Det hender at kapital blir krevd inn ekstraord. ved mindre vedlikeholdstiltak hvor kostnaden kan bli opptil kr 50 000,- pr. seksjon. Dette er da et alternativ til å ta opp lån. Styret har fastsatt regler for inngrep i sameiets røropplegg m.m. Se hjemmesiden. Sameiet har inngått adm.avtale (IN-ordn.) Det ble vedatt lån i 2024 på 5,5 mill, samt kap.ink. på 5,5 mill over 2 år (25 og 26) hvor foreløpig plan er å nedbetale lånet, avhengig av prosjekt. I tillegg vedtatt kap.ink på 1,5 mill. Kontakt styet for spm. Styret har vedtatt også å rehabilitere resterende garasjeanlegg, ref. innlegg på vibbo: Garasjen er rehabilitert. Noe gjenstår, men det løses innenfor ordinært budsjett. Det innvilgede lånet er ikke benyttet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207677426
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,94%
Restsaldo	16 198 322,16
Innfrielsesdato:	30.12.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	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: 6 648,48,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820767742; Adm. lån 1 - Akonto renter	488,04	
Lån nr: 9820767742; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	249,41	
Felleskostnader	5 911,03	

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:	2 989,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 363,-
Annen formue:	71 402,-
Gjeld:	144 874,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207677426
Restsaldo:	88 523,92
Kapitalkostnader:	2 091,78
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 88 523,92,-, 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 Preben Emil Rasmussen pr. e-post: preben.rasmussen@obos.no eller telefon: 22 98 89 66.

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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Morten Dragland Knutzen, e-post: styret@jessenlokken.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. 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 pr. 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

Anmeldelse til Bygninger

N. D. — 813 — 1920

684 / 1920

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. Lessenkollen, Gaardsnr. II

Indleveret 22de juli 1920 Attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 26/7 20.

B. Bakken

813/20

Tomten vedrørende matr. nr. 11 på Lessenkollen. Gaten ved hvilken denne ligger er: Lessenkollen 2C, 2nde De øvrige gater 15,70 m.

1452/1920

Gaten er ikke opmålt; men efter Byplanen vil den senere gate opmålt i 15te bredde.

Tilgrensende tomt for den senere tilbygning på byggelinien 2d fac. vil gate tilhøre.

Kristiania 28 juli 1920

9/13/20

J. K. Haug.

V E D T E K T E R

for

Jessenløkken Boligsameie,
org. nr. 983 698 204

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, endret på årsmøte 29.11.18 og 16.03.21. Sist endret på ekstraordinært årsmøte 01.11.23

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Jessenløkken Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 04.09.1984.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 208 boligseksjoner (helårsboliger) og 4 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 216, bnr. 21 i Oslo kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter hageparseller for seksjon 174,175,176,178 og 179.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre eller forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold senest 14 dager etter faktisk overtakelse. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. Bare registrerte seksjonseiere mottar meddelelser og innkallinger fra sameiet og forretningsfører.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Seksjonseier plikter å sørge for at navn eller seksjonsnummer er oppført på døren til boder som benyttes.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere eller sameiet påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Forandringer som krever godkjennelse av offentlig myndighet skal kun gjennomføres etter at godkjent søknad foreligger. Det er seksjonseiers ansvar å undersøke hvilke forandringer som krever offentlig godkjennelse.

Følgende endringer i bruksenheten er ikke tillatt uten etter styrets skriftlige forhåndssamtykke eller etter vedtak i sameiermøtet der dette følger av lov eller vedtekter.

i. endringer i fasader eller tiltak som påvirker fellesarealer
ii. forandringer i eller ombygging av bærende konstruksjoner
iii. endringer i tilslutning av ovner eller peiser til sameiets røykløp
iv. forandringer i eller ombygging av sameiets rørsystem/infrastruktur
v. rehabilitering av bad og kjøkken der dette påvirker felles installasjoner, felles røropplegg, bytte av sluk mv.

(6) Kostnader til de- og remontering av utvendige installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Enerett til bruk

(1) Garasjetak

Følgende seksjoner har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal: 167, 168 og 169. Eneretten til bruk gjelder garasjetaket. Den enkeltes seksjonsenerett gjelder utomhusarealene innenfor byggets gjerder, det vil si foran og på sidene av seksjonene med grenser mellom seksjonene etter tidligere skillelinjer. Eneretten gjelder frem til annet ev. fastsettes av årsmøtet som vedtektsendring av hensyn til garasjetaket. For enerettsarealet gjelder følgende bestemmelser om vedlikeholdsplikt og bruk:

- Sameiet har vedlikeholdsansvaret for garasjetaket. Seksjonseierne har vedlikeholdsansvaret for plener, bed, beplantning, plattinger og andre innretninger på sine areal.
- Ved bruk av takareal skal det tas tilbørlig hensyn til at asfaltbelegget fungerer som membran til garasjeanlegget. Ingen bruk av takareal skal finne sted utenfor plattinger. Seksjonseier er ansvarlig for skader på garasjeanlegget som følger av uaktsom bruk av takareal (culpa).
- Seksjonseier må med minst 14 dagers varsel rydde garasjetaket for plattinger, innretninger og gjenstander, slik at det kan gjennomføres nødvendig vedlikehold og utbedringer av taket.

- Renhold av renner og sluk tilknyttet de tildelte takarealene er seksjonseiers ansvar, og må finne sted minst hver vår og høst. Oppdager seksjonseier mangler eller skader ved membran, avrenningssystem eller taket for øvrig må det rapporteres til styret uten ugrunnet opphold.
- Det skal ikke oppføres bygg eller faste eller midlertidige innretninger (ut over plattinger) på de tildelte arealene uten forutgående skriftlig godkjenning av styret. Styret skal ta hensyn til om øvrige seksjonseiere i bygget har innsigelser før det fattes vedtak.
- Det skal ikke plantes på tak eller plattinger. Dog kan det settes opp krukker med planter i tråd med strøkets preg, så sant de kan flyttes med håndkraft (ikke maskinelt) og det ikke medfører fare for skader på taket.
- Styret kan i samarbeid med seksjonseier ordne med lås til porter.
- For øvrig gjelder sameiets vedtekter og husordensregler for arealene

(2) Reposer i baktrapper

Seksjonseiere i Hertzberggate 6 og 8 samt Jacob Aalls gate 59 (grensende mot Hertzbergs gate 8) har sammen enerett til bruk av areal på reposer i baktrappene. Seksjonseierne har for egen regning rett til å bygge bod på arealet man har enerett til. Eneretten gjelder frem til 1.1.2048. Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt. For enerettsarealet gjelder følgende bestemmelser om vedlikeholdsplikt og bruk:

- Avgrensningen av bodene skal forholde seg til det naturlige innhakket i reposet og arealet deles likeverdig mellom de seksjoner som deler repos.
- Bodene må brannsikres forskriftsmessig og i samråd med styret, og evt. nødvendige godkjenninger må foreligge før etablering. Seksjonseiere må også følge krav om utforming fra styret.
- I forkant av bodbygging må seksjonseiere slutte seg positivt til at alle fremtidige vedlikeholdskostnader tilfaller seksjonseier, og eventuelle fremtidige eiere av den enkelte seksjon.
- Dersom vedlikeholdsplikten ikke overholdes skal sameiet kunne iverksette nødvendige vedlikeholdstiltak på seksjonseiers regning.

Ved eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å følge bestemmelsene om bruk og utføre vedlikehold etter disse bestemmelsene for enerettsarealet, jf. eierseksjonslovens §32 siste ledd.

4. Ordensregler

(1) Årsmøtet har fastsatt vanlige ordensregler for eiendommen. Den enkelte seksjonseier er pliktig til å sørge for at ordensreglene overholdes, og at bruken av leiligheten er i overenstemmelse med ordensreglene.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

5. Sameiets parkeringsplasser

Sameiet disponerer 32 parkerings- og garasjeplasser og 4 ladeplasser for el-biler som er fellesareal. Plassene leies ut fra sameiet etter nærmere bestemmelser vedtatt av styret.

5-1 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

5-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede

disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

6. Vedlikehold

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler/verandaer/balkonger). Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører til bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk. Ved seksjonseiers utskiftning av vinduer og dører tilknyttet seksjonen skal styrets spesifikasjoner følges (farge, størrelse, materiale og brannkrav).

(3) Seksjonseier skal vedlikeholde innvendige flater på verandaer og balkonger som ligger til bruksenheten. Dette gjelder også utstyr som seksjonseier selv har satt opp.

(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong/veranda eller lignende som ligger til bruksenheten.

(5) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som iht opprinnelige føringer eller ombygginger/omlegginger i regi av sameiet er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Brannslukkerapparatet (pulver) som dekker kravet til å være hovedslukkemiddel i boligen, er sameiets eiendom, og skal ikke fjernes av seksjonseier fra boligen. Det samme gjelder røykvarslere

montert i regi av sameiet. Styret organisere felles 5-årskontroll av hovedslukkemiddelet, men seksjonseier har løpende ansvar for jevnlig å kontrollere at slukkemiddel og røykvarslere fungerer.

(8) Vedlikehold og ansvar for vedrørende installasjoner/vvs innebærer blant annet at rør med vann og avløp skal holdes frostfritt til enhver tid, tilkopling av maskiner til varmtvannledningen ikke er tillatt, etablering av gulvvarme ikke skal skje ved tilkopling til varmtvannsledningen, og elektriske vifter av enhver art skal ikke koples til luftekanalene,

(9) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(10) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(11) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere eller sameiet, jf. eierseksjonsloven § 34.

6-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som iht opprinnelige føringer eller ombygginger/omlegginger i regi av sameiet er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

7. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom

særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

7-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

7-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens §
31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7-5 Administrasjonsavtale for individuell innfrielse av lån

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån.

Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold.

OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette .

8. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

8-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

8-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

8-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 5 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Styreleder og styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Bare fysiske personer kan være styre- og varamedlemmer.

(5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styre- og varamedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

9-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

9-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

10. Årsmøtet

10-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

10-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

10-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styre- og varamedlemmer og valgkomite.
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

10-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styre- og varamedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

10-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

10-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Nærings- og boligseksjoner som eies av seksjonseierne i fellesskap, er ikke tillagt stemmerett.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

10-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) utleie av felleseide seksjoner som ikke tidligere har vært utleid, utleie til ny virksomhet eller fornyelse av vilkårene for eksisterende virksomhet som medfører vesentlige endringer for beboerne.

g) endring av vedtektene.

10-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

10-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

10-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 7.

10-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

11. Forretningsfører og andre

a. Sameiet skal ha en forretningsfører.
b. Det hører inn under styret å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.
c. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.
d. Valgkomitéen med to medlemmer velges for ett år på sameiermøtet.
e. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

12. Taushetsplikt

Tillitsvalgte og evt. ansatte hindre at uvedkommende for tilgang til det de har fått kjennskap til i virksomheten i sameiet om personlige forhold. Taushetsplikten gjelder ikke når ingen berettiget interesse tilsier at opplysningene skal holdes hemmelige.

13. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	210527
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	07.08.2026
Kontrollert av:	PL
Adresse:	SCHWACHS GATE 3
Postadresse:	0360 OSLO
Matrikkel:	0301-216/21

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210527

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/10426-3	Semra Vladovic	25.09.2025

Adresse: Schwachs gate 3
Eiendom: 216/21
Ansvarlig søker: ARKDESIGN KARI M. BORGEN
Tiltakshaver: Anita Bjørne Winther

Ferdigattest - Schwachs gate 3

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad i leilighet H0401, mottatt 18.09.2025.

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.

Erklærte ansvarsretter

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i den godkjente gjennomføringsplanen i saken. Denne er vedlagt.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

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

Vennlig hilsen

Semra Vladovic
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

Belin Fatahi
stedfortreder for enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Mottakere:
ARKDESIGN KARI M. BORGEN, Kari M. Borgen

Kopi til:
Anita Bjørne Winther

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Harry Martinsen AS
Hammerstads gate 5
0363 OSLO

Dato: 28.12.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201113381-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mohammud Hussein Aden	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWACHS GATE 1	Eiendom:	216/21/0/0
Tiltakshaver:	Erik Stormyhr	Adresse:	Schwachs gate 1, 0360 OSLO
Søker:	Harry Martinsen AS	Adresse:	Hammerstads gate 5, 0363 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - SCHWACHS GATE 1

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 09.12.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.12.2011 av:

Mohammud Hussein Aden - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Erik Stormyhr, Schwachs gate 1, 0360 OSLO

Protokoll fra ordinært årsmøte i Jessenløkken Boligsameie

Møtedato: 17.03.2026 Møtested: Majorstuen Kirke

Til stede: 60 seksjonseiere, 18 fullmakter Antall stemmeberettigede: 78

Møtet ble åpnet klokken: 18:10

---

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder – Styreleder Bjørn Hol
Vedtak: Godkjent

B) Godkjenning av de stemmeberettigede
Vedtak: Godkjent

C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Vedtak:

Bendik Hoff Hjort fra OBOS Eiendomsforvaltning ble valgt som protokollfører.

Mario Caprino ble valgt som protokollvitne.

D) Godkjenning av møteinnkallingen
Vedtak: Godkjent

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2025

A) Årsrapport og regnskap for 2025
Vedtak: Godkjent

B) Overføring av årets resultat til egenkapital
Vedtak: Godkjent

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

A) Godtgjørelse til styret for perioden 2025 – Styrets honorar foreslås til kr. 150.000, -
Vedtak: Godkjent

B) Godtgjørelse til styrets leder og nestleder for 2025/2026 – Foreslås til kr. 350.000, -
Vedtak: Godkjent

4. INNKOMNE FORSLAG

Forslag A – Prioritering av beplantning, vedlikehold og gartnerarbeid i parken Lille Jacob i 2026/2027
Vedtak: Godkjent

Forslag B – Tilbud fra Verde Hagebeplantning om gartner
Vedtak: Godkjent

Forslag C – Profesjonell styreleder av styret i Jessenløkken
Vedtak: Ikke vedtatt

Forslag D – Skriftlig og muntlig redegjørelse og dokumentasjon ifbm. garasjeanleggoppgradering
Vedtak: Godkjent

Forslag E – Anmodning om styreinstruks som presiserer Styrets forvaltningsansvar
Vedtak: Godkjent

5. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder
Vedtak: Morten D. Knutzen ble valgt for 1 år

B) 2 styremedlemmer for 2 år
Vedtak:

Johnny Skalleberg ble valgt for 2 år

Erica M. Ligner ble valgt for 1 år

Bojan Djordevic ble gjenvalgt for 2 år

C) Valg av 2 varamedlemmer
Vedtak:

Geir Kuvås ble valgt for 1 år

Svein Tore Haug ble gjenvalgt for 1 år

D) Valg av 2 medlemmer til valgkomité
Vedtak:

Kaja Irgens ble valgt for 1 år

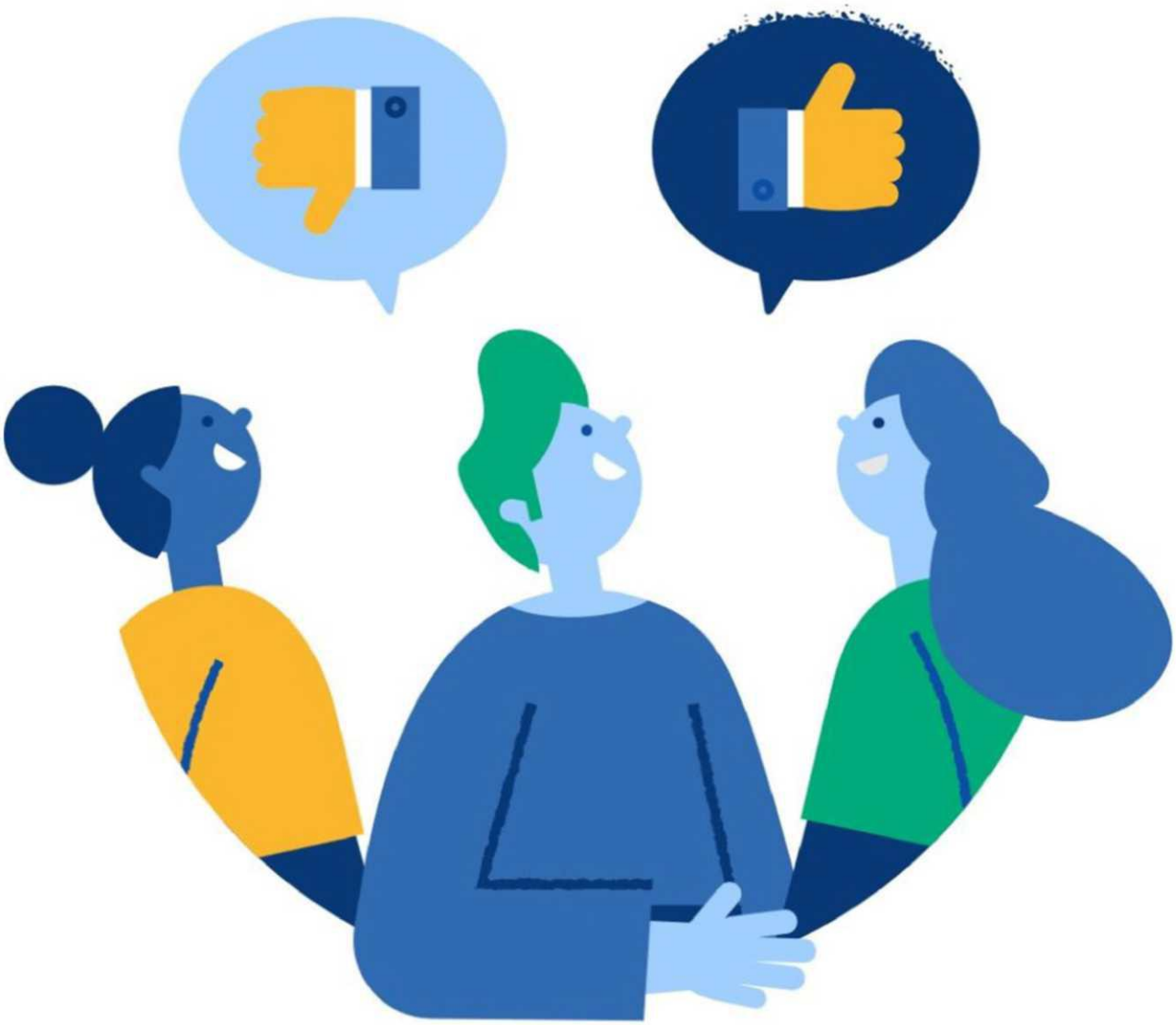
Anders Dahm ble valgt for 1 år

Møtet hevet kl.: 20:08

Protokollen signeres av:

Møteleder: Bjørn Hol

Protokollvitne: Mario Caprino



Årsmøte 2025
5303 Jessenløkken Boligsameie

Til seksjonseierne i Jessenløkken Boligsameie

Velkommen til årsmøtet 17. mars 2026 kl. 18:00 i Majorstuen Kirkes lokale: Kirkestuen.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Jessenløkken Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
Det kan kun avgis en stemme pr. seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten som er vedlagt denne innkallingen leveres i utfylt stand ved inngangen.

NB! Dørene stenges kl 18.15.

Innkalling til årsmøte.

Ordinært årsmøte i Jessenløkken Boligsameie
avholdes tirsdag 17. mars 2026 kl. 18:00 i Majorstuen Kirkes lokale: Kirkestuen.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
   - **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2025**
   - **A)** Årsrapport og regnskap for 2025
   - **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
   - **A)** Godtgjørelse til styret
   - **B)** Godtgjørelse til styrets leder og nestleder

4. **INNKOMNE FORSLAG**

Forslag A – Fra Angela Amoroso
Forslag B – Fra Angela Amoroso
Forslag C – Fra Anders Dahm
Forslag D – Fra Inger-Lise Becker, Ane Tusvik Bonde, Ingunn Finstad, Nikolaj Frobenius, Andreas Heier, Susanne Pettersen, Nicolai Skog, Tale Storsveen, Jaran Koppen Sunde og Tiril Willumsen.

Forslag E - Fra Ane Tusvik Bonde, Anders E. A. Dahm, Haakon Berg Johnsen, Siv Klevar, Susanne Pettersen, Tale Storsveen, Karl Strømme, Jaran Koppen Sunde og Tiril Willumsen.

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av styreleder for 1 år
   - **B)** 2 styremedlemmer for 2 år
   - **C)** Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
   - **D)** Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

Oslo, 23.02.2026
Styret i Jessenløkken Boligsameie

Bjørn Hol Bojan Djordjevic Leif Dons Morten Dragland Knutzen Geir Sigurd Kuvås

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Hol	Jacob Aalls Gate 50
Nestleder	Bojan Djordjevic	Jacob Aalls Gate 52
Styremedlem	Leif Dons	Lyder Sagens Gate 28
Styremedlem	Morten Dragland Knutzen	Jonas Reins Gate 6
Styremedlem	Geir Sigurd Kuvås	Fagerborggata 26
Varamedlem	Svein Tore Haug	Jacob Aalls Gate 62
Varamedlem	Erica M. Ligner	Jonas Reins Gate 4

Valgkomiteen

Svein Tore Haug	Jacob Aalls Gate 62
Beate Ellingsen	Jacob Aalls Gate 60 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har ikke eget styrekontor eller faste kontortider. Ved behov kan styreleder, nestleder eller styrets medlemmer kontaktes direkte. Styreleder bes fortrinnsvis kontaktet i ordinær arbeidstid med mindre henvendelsen skyldes forhold som krever umiddelbar handling. Se Vibbo.no for ytterligere informasjon. Beskjeder til styret kan også legges i styrets postkasse i portrommet Jacob Aalls gate 60.

Vibbo

Du kan finne informasjon om sameiet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader, og under tema TV/internett ligger det informasjon om vår internettavtale. Styret har lagt ut det vi oppfatter som nyttig informasjon på Vibbo og tar gjerne imot forslag hvis man savner noe.

Generelle opplysninger om Jessenløkken Boligsameie
Sameiet består av 212 seksjoner.

Jessenløkken Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983698204, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: 216/21.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Jessenløkken Boligsameie har én ansatt (vaktmester).

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
Styret har i 2025 hatt 12 styremøter.

Styret kommuniserer mellom styremøtene på e-post. Dessuten har leder og nestleder møter når det er nødvendig. Styret forsøker å svare raskt på henvendelser og være til stede for beboere. Styreleder har daglig kontakt med vaktmester for oppfølging.

Det ordinære årsmøtet ble avholdt den 24.3.2025

Styret har i 2025 blant annet behandlet følgende saker:

Garasjeanlegget
Etter flerårige evalueringer og bruk av fagpersoner til å vurdere status og behov for restaurering, fikk styret i 2024 tilbakemelding på at det var risiko for at taket i garasjen kunne rase sammen. Styret fant da at det ikke lenger var forsvarlig å utsette restaureringsarbeidet, da det ble vurdert av fagkyndige at garasjen burde stenges. Etter å ha innhentet flere tilbud, hvor flere av tilbyderne forutsatte en profesjonell prosjektledelse, besluttet styret å engasjere Selvaag Prosjekt AS som hovedentreprenør. Selvaag prosjekt innhentet nødvendige tilbud fra underleverandører, og arbeidet ble igangsatt. Arbeidet omfattet nytt belegg på taket over hele garasjeanlegget, samt innvendig restaurering av garasjene og vaktmesters lokale.

Etter opprustningen har bruken av garasjene blitt noe endret og leiekostnaden har blitt justert opp fra 1300 til 2300 kr per mnd. Den største forskjellen er at Garasje 1, den nærmest trappen, har blitt gjort om til kombinert sykkelbod og avfallsrom for kv. 4. Dette har fristilt en ekstra garasje som så kunne leies ut.

Terrassedekket på garasjetaket
Rehabiliteringen av garasjene medførte at de gamle plattingene måtte fjernes (bl.a. fordi 3 lag med asfalt på taket skulle fjernes). Et nytt heldekkende terrassegulv ble lagt, både for bedre beskyttelse og vedlikehold. Tiltaket ble bekostet av de tre beboerne, som har eksklusiv bruksrett til området.

Noen sameiere klaget til Byantikvaren (BYA), Plan- og bygningsetaten (PBE) og styret med vekt på at tiltaket måtte være søknadspliktig. BYA antok at så var tilfelle, men dette ble avvist av PBE 27.10.25 (ref. PBE-sak 2025/23282). PBE er i denne typen saker besluttende myndighet.

Dette ble også påklaget. I svar av 16.02.25 opprettholder PBE sitt standpunkt om at dekket ikke var søknadspliktig og at det dermed er lovlig bygd. De peker på at området opprinnelig var tegnet med et terrassegulv/-dekke.
Beboerne og styret har beklaget at det ikke ble godt nok informert om tiltaket. I etterkant kan man se at det ville vært hensiktsmessig at tiltakshaver hadde kontaktet BYA og PBE i forkant av iverksettelse.

Tak på tørkeskur
Som en tilleggsbestilling til garasjeprosjektet ble det lagt tak over tørkeskurene slik at disse kan brukes til sykkel- og barnevognoppbevaring. Det er enkelte oppganger hvor oppbevaring av barnevogner ikke kan skje uten å blokkere trappeoppgangene, og det er behov for mere plass til sykler i alle kvartalene.

Sykkelopprydding og dugnad
Det ble igjen gjennomført en sykkelopprydding for å frigjøre plass. Vår vanlige vårdugnad ble også gjennomført. Vår nye gartneravtale inkluderer fjerning av løv, noe som tidligere har vært en vesentlig del av dugnadsarbeidet. Med tid frigjort fra fjerning av løv ble det, ved hjelp av oppslag, oppmuntret til annet arbeid som opprydning av fellesområder i kjeller og vask av vegger og vinduer i oppgangene.

Sikringsskapene i kjellerne
Disse skapene, som har gammel teknologi og som til dels er for dårlig sikret, er nå oppgradert i kvartalene 2, 3 og 4. Kvartal 1 vil ferdigstilles i 2026. Når kv 1. er ferdig, vil alle seksjoner ha automatsikringer med overspenningsvern. Tilsvarende vil fellesanleggene i kjellere, utearealer og loft ha automatsikringer med overspennings- og jordfeilvern. FDV informasjon ligger på Vibbo. Målerne i kjellerne er nå merket med H-nummer (leilighetsnummer).

Ny leietager av lokalet etter Rom for Ide som har sagt opp sin avtale, og fraflytter pr den 1.5.26.
Styret fikk en rekke henvendelser og vurderte to som mest interessante. Stig og Stein som allerede leier lokale hos oss og som vi har et langt og godt samarbeid med, ble valgt som ny leietager. Både sameiet og leietager må gjøre en del oppussingsarbeider. For sameiet innebærer skifte av leietager at leieinntektene på sikt vil øke vesentlig.

Ulovlig parkering i gårdsrommene
Styret er naturligvis klar over at det er en del ulovlig parkering, både av beboere og ikke minst, håndverkere. Det minnes om at håndverkere kan kjøre inn for av- og pålessing, men ikke parkering. Den ulovlige parkeringen er til tider til stor sjenanse og vanskeliggjør bruk av de lovlige parkeringsplassene. Styret har til vurdering å inngå avtale med et firma for borttauing.

Sykkelparkering
Styret fikk et innspill fra Marius Renberg (se også sak D, innkomne forslag til forrige årsmøte) om at det burde gjøres noe med sykkelparkeringen fordi sykkelskurene ser ut til å være overfylte, blant annet fordi en del sykler som ikke er i bruk opptar plass. Styret ba et lite utvalg, bestående av Marius Renberg, Svein Haug og Erica M. Ligner, om å utrede hvordan sykkelparkeringen kan bli bedre og sikrere.

Både betalt tilgangsstyring og kameraovervåking ble vurdert, men utvalget landet på at dette ikke er en hensiktsmessig begrensning på et felles gode. Det planlegges et prøveprosjekt for Kvartal 2 i 2026 med innføring av kraftigere stativ som tillater låsing av sykkelrammer til en fastmontert installasjon for økt sikkerhet og struktur i sykkelboden

Utearealer
Det ble ikke gjennomført større prosjekter i 2025. Vår nye gartneravtale har fungert tilfredsstillende. De har også stått for for beskjæring av trær og fjerning av villvin.

Brannsikkerhet
Firesafe har gjennomført årskontroll på brannvarslingsanlegget i 3. kvartal syd og nord.

Sameiets økonomi
Styret søker å holde utgiftene under kontroll. I våre gamle bygninger er det imidlertid stadig behov for reparasjoner, særlig i forbindelse med lekkasjer. En utgift som styret vanskelig kan budsjettere gjelder utskifting av soilrør når sameiere moderniserer kjøkken/bad. En stor utgift i 2025 var restaureringen av garasjeanlegget.Sameiet fikk innvilget et lån på kr 5,5 mill. samtidig som det ble kalt inn kapital til dekning av kostnadene til garasjeprosjektet. Det ble hentet inn ekstra kapital i februar og juni 2025, samt at det ble varslet ytterligere innhenting i 2026. Det har ikke vært nødvendig å benytte lånet pr utgangen av 2025, da det har vært mulig å dekke kostnadene for restaureringen gjennom kapitalinnhenting.

Vibrasjonsmåling
Fartshumpene i Kirkeveien ble fjernet og erstattet med en lengre forhøyning – som et eksperiment. Vibrasjonene var allikevel for store og de nye forhøyningene ble også fjernet.

Utleieleiligheten
Sameiet disponerer en to-roms leilighet i Jacob Aalls gate 60 (stue, soverom, kjøkken og bad med dusj). Leiligheten kan leies av seksjonseierne for sine gjester. Den koster kr. 750 pr. døgn. Reservasjon gjøres over Vibbo eller ved å kontakte styrets utleieansvarlig som for tiden er Leif Dons. Leiligheten er et godt tilbud for beboerne, men bør kunne benyttes mer.

Utleieleiligheten var leid ut ca 3/4 av året 2025. Dette har bidratt til leieinntekter til sameiet på ca. kr 214 500.

Det ligger mer informasjon på Vibbo under tema Utleieleiligheten.

Informasjon
Styret har lagt vekt på god informasjon til beboerne, og legger fortløpende ut informasjon på Vibbo om aktuelle saker og oppdateringer etter styremøtene. Mange beboere har gjort seg godt kjent med vår digitale kommunikasjonskanal, og styret synes det er god dialog med sameierne.

Styret oppfordrer enda flere til å godta digital informasjon, slik at vi kan redusere utsendelse av informasjon og innkallinger på papir, noe som etter hvert har blitt kostbart. Digital kommunikasjon sparer tid, miljø og kostnader.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

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

Større vedlikehold
Styret har ikke planlagt noen større vedlikeholdsprosjekter i 2026, bortsett fra videreføringen av moderniseringen av sikringsskapene i kvartal 1.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
For Jessenløkken har vi oppnådd en avtale med kommunen om at innbetalt eiendomsskatt fra sameierne tilbakebetales til sameiet. Dette skyldes en gammel bestemmelse i vår festeavtale.

Sameiet betaler kommunale avgifter for vann, avløp og renovasjon og feiing av pipene.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2026. Vi antar at Norgespris vil gi sameiet en betydelig innsparing, men energikost forventes like vel å utgjøre ca. 1/3 av våre felleskostnader i 2026.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jessenløkken Boligsameie.

Vedlikeholdsbehov
Styret vil gjennomføre en ny vurdering av vedlikeholdsbehovet for å opprettholde fasaden til sameiet. Sist dette ble vurder helhetlig var i 2013/2014. Den nye vurderingen vil se på setningsskader, tilstanden på vinduene tilknyttet fellesarealer og murveggene. Basert på denne vurderingen vil styret planlegge videre vedlikeholdsarbeid.

Sameiet står for utskiftning og oppgradering av soilrør i forbindelse med modernisering av badene. Det er krevende å budsjettere for denne oppgraderingen, da dette skjer på den enkelte sameiers initiativ. En faktor som driver opp kostnadene til sameiet er når rør innkasses.. Sameiet må ha tilgang til vertikale rør, for vedlikehold og modernisering, men det å tilbakestille til samme standard etter utskifting er ofte kostbart. Alle som pusser opp oppfordres derfor til å sørge for luker slik at det vil være mulig å få tilgang til rørene.

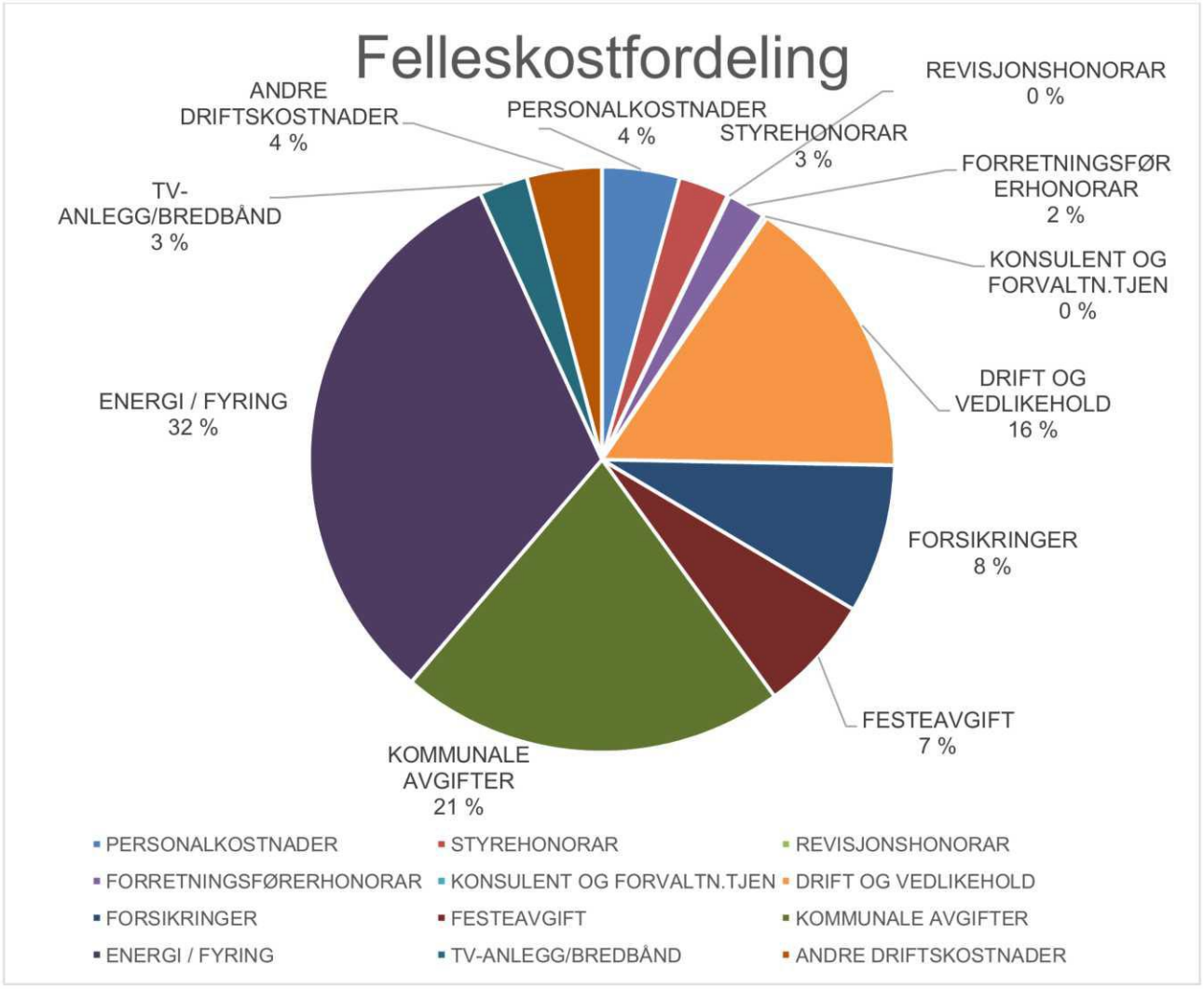
Lån
Jessenløkken Boligsameie har et lån i OBOS-banken med IN-ordning (individuell nedbetaling). Sameiet er bevilget et nytt lån på kr 5,5 millioner som imidlertid ikke er benyttet.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av en moderat økning av felleskostnadene for 2026 på 3%. I tillegg kommer kapitalinnkallingen på 2.750.000,- fordelt på to innkallinger i hhv februar og juni.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Fordelingen av kostnadene i budsjettet for 2026 er som følger:



JESSENLØKKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983698204, KLIENTNR. 5303

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 986 404	17 522 625	17 997 176	18 680 254
Vaskeri		12 430	12 870	5 000	5 000
Ladeinntekter elbil		85 314	149 326	0	0
Andre inntekter	3	4 535 850	403 551	4 351 000	2 850 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**22 619 999**	**18 088 372**	**22 353 176**	**21 535 254**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-795 759	-768 589	-768 000	-768 000
Styrehonorar	5	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000
Avskrivninger	13	-42 597	-42 596	-32 000	-32 000
Revisjonshonorar	6	-25 940	-18 974	-23 000	-23 690
Forretningsførerhonorar		-261 820	-291 070	-359 000	-375 155
Konsulenthonorar		-23 740	-20 401	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-9 609 022	-3 217 228	-6 934 500	-2 823 860
Forsikringer		-1 333 533	-1 246 412	-1 318 000	-1 476 160
Festeavgift		-1 119 432	-1 060 216	-1 100 000	-1 150 000
Kommunale avgifter	8	-3 497 232	-3 194 855	-3 648 000	-3 817 380
Energi/fyring	9	-4 574 130	-4 954 035	-5 710 000	-5 710 000
TV-anlegg/bredbånd		-412 128	-412 128	-468 000	-482 040
Andre driftskostnader	10	-885 703	-989 940	-741 000	-741 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-23 081 037**	**-16 716 443**	**-21 641 500**	**-17 939 285**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**-461 037**	**1 371 929**	**711 676**	**3 595 969**
Innbetalt andel fellesgjeld		211 557	2 904 556	0	0
DRIFTSRESULTAT		**-249 481**	**4 276 485**	**711 676**	**3 595 969**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	55 589	118 304	15 000	15 000
Finanskostnader	12	-1 174 368	-1 291 674	-1 602 767	-1 121 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 118 779**	**-1 173 370**	**-1 587 767**	**-1 106 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 368 260**	**3 103 114**	**-876 091**	**2 489 969**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		0	3 103 114		
Fra annen egenkapital:		-1 368 260	0		

JESSENLØKKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983698204, KLIENTNR. 5303

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	66 651	109 249
SUM ANLEGGSMIDLER		**66 651**	**109 249**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		255 932	97 309
Forskuddsbetalte kostnader		19 955	19 174
Andre kortsiktige fordringer	14	11 299	4 101
Driftskonto OBOS-banken		188 751	169 947
Skattetrekkskonto OBOS-banken		62 462	60 471
Sparekonto OBOS-banken		38 785	2 529 198
SUM OMLØPSMIDLER		**577 184**	**2 880 201**
SUM EIENDELER		**643 835**	**2 989 450**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15	-17 414 396	-16 046 136
SUM EGENKAPITAL		**-17 414 396**	**-16 046 136**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	16 821 761	17 545 455
Annen langsiktig gjeld	18	50 277	50 277
SUM LANGSIKTIG GJELD		**16 872 038**	**17 595 732**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		357 189	211 714
Leverandørgjeld		654 008	1 014 220
Skyldige offentlige avgifter	19	100 958	99 594
Påløpte renter		5 936	6 663
Påløpte avdrag		0	0
Annen kortsiktig gjeld	20	68 102	107 663
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 186 193**	**1 439 854**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**643 835**	**2 989 450**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.02.2026
Styret i Jessenløkken Boligsameie

Bjørn Ottar Hol	Geir Sigurd Kuvås	Morten Dragland Knutzen
Utleie		-44 250
Leif Dons	Bojan Djordjevic	

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.
Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns

hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.
På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Oppvarming	51 264
Felleskostnader	14 955 595
Garasje	82 019
Leie næringslokaler	917 670
Parkering	300 935
Lånekostnad I (Adm-avtale)	1 698 110
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	-19 189
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**17 986 404**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Filmopptak	14 000
Ekstra Kapitalinnkalling	4 250 002
Leie næringslokale	52 174
Nøkler	5 175
Utleieleilighet	214 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**4 535 850**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-552 156
Påløpte feriepenger	-66 259
Arbeidsgiveravgift	-159 952
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-15 992
Yrkesskadeforsikring	-1 400
SUM PERSONALKOSTNADER	**-795 759**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-500 000
SUM STYREHONORAR	**-500 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 951

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-25 940
SUM REVISJONSHONORAR	**-25 940**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Selvaag Prosjekt AS	-6 537 477
HD Solskjerming AS	-17 244
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-6 554 721**
Drift/vedlikehold bygninger	-162 610
Drift/vedlikehold VVS	-1 323 181
Drift/vedlikehold elektro	-630 264
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-858 958
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 812
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-10 836
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 323
Kostnader leiligheter, lokaler	-5 516
Egenandel forsikring	-34 801
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-9 609 022**

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER	
Eiendomsskatt	-24 502
Vann- og avløpsgebyr	-2 774 177
Feie- og tilsynsgebyr	-51 516
Renovasjonsgebyr	-647 038
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 497 232**

NOTE 9	
ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-389 860
Fjernvarme	-4 184 270
SUM ENERGI / FYRING	**-4 574 130**

NOTE 10	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-122 156
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 174
Annen leiekostnad	-28 307
Datautstyr	-10 372
Renhold ved firmaer	-618 750
Snørydding	-297
Andre driftskostnader	-59 473
Trykksaker	-1 008
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 951
Andre kontorkostnader	-658
Telefon, annet	-7 269
Porto	-350
Drivstoff	-1 734
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-5 367
Øreavrunding	10
Velferdskostnader	-4 647
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-885 703**

NOTE 11	
FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 755
Renter av sparekonto i OBOS-banken	38 784
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 675
Andre renteinntekter	11 375
SUM FINANSINNTEKTER	**55 589**

NOTE 12	
FINANSKOSTNADER	
Pantegjeldsrenter	-1 166 784
Renter på leverandørgjeld	-7 584
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 174 368**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Grill		
Tilgang 2021	24 038	
Avskrevet tidligere	-24 037	
		1
Lekeplass		
Tilgang 2021	133 293	
Avskrevet tidligere	-53 317	
Avskrevet i år	-13 329	
		66 646
Snøfreser		
Tilgang 2010	31 402	
Avskrevet tidligere	-31 402	
		1
Traktor		
Tilgang 2002	270 940	
Avskrevet tidligere	-270 939	
		1
Tørketrommel		
Tilgang 2017	25 000	
Avskrevet tidligere	-24 999	
		1
Uteanlegg		
Tilgang 2023	87 802	
Avskrevet tidligere	-58 534	
Avskrevet i år	-29 268	
		0
Vaskemaskin		
Tilgang 2017	-43 593	
Avskrevet tidligere	-43 592	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**66 651**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-42 597**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	11 299
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**11 299**

NOTE 15
ANNEN EGENKAPITAL

Udekket tap	-20 530 509
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	2 904 556
Egenkapital fra IN 2025	211 557
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-17 414 396**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-25 177 809	
Nedbetalt tidligere ordinær avdrag	4 727 798	
Nedbetalt i år ordinær avdrag	512 137	
Nedbetalt tidligere administrasjonsavtale	2 904 556	
Nedbetalt i år administrasjonsavtale	211 557	
		-16 821 761
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-16 821 761**

NOTE 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum lokaler/leiligheter	-50 277
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-50 277**

NOTE 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-62 462
Skyldig arbeidsgiveravgift	-38 496
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-100 958**

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-66 259
Gjeld til ansatte og eiere	-1 843
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-68 102**

NOTE: 21
LEILIGHET OG NÆRINGSLOKALE
Sameierne eier 4 næringseksjoner, 8,16,99,211 som leies ut til næringsvirksomhet. Sameierne eier 1 leilighet som ikke er seksjonert, men er en del av fellesarealet. Leilighet er gjestebolig som kan leies av beboere i sameie mot døgnpris.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i JESSENLØKKEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til JESSENLØKKEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E3N38-DD804-WH3PW-M062H-8SKAE-G2EU7

Sak 3 Godtgjørelse til styret

A: Godtgjørelse til styret for perioden 2025/2026

Godtgjørelsen foreslås uendret, satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for perioden 2025 settes til kr 150 000.

B: Godtgjørelse til styrets leder og nestleder

Godtgjørelse til styreleder og nestleder for perioden 2025/2026 foreslås uendret og satt til totalt kr 350 000.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til styreleder og nestleder for perioden 2025/2026 foreslåes uendret og settes til totalt kr 350 000.

Sak 4 Innkomne forslag

Forslag A.

Fra Angela Amoroso:

Prioritering av beplantning, vedlikehold og gartnerarbeid i parken Lille Jacob i 2016/2027

Forslag:

1. Styret prioriterer gartnerarbeid i Lille Jacob i 2026/2027, slik at planter, busker og trær får gode vekstvilkår og parkens prakt gjenopprettes og vedlikeholdes.

2. Styret - eller eventuelt en seksjonseier med fullmakt fra styret - søker offentlige tilskudd og tilleggsmidler for å få Lille Jacob tilbake i den stand den var tenkt og tidligere hadde.

Bakgrunn for forslaget:

Våren 2018 ble Jessenløkkens forfalne lommepark, «Lille Jacob», rehabilitert og oppgradert med midler fra Byantikvaren, Kulturminnefondet, Grønne midler (Bydel St. Hanshaugen) samt vårt eget sameie. Resultatet ble en frodig og fin park – en liten grønn og innbydende oase i strøket. Vi har dessuten en forpliktelse å holde parken ved like i henhold til de støttemidlene vi har mottatt.
Gjennom dugnadsinnsats ble parken holdt ved like i noen år, men etter hvert har det vist seg at frivillig gartnerarbeid ikke er tilstrekkelig for å holde ugress og fremmede, skadelige planter i sjakk. Jorden har blitt hard og næringsfattig. Blomster har forsvunnet, og prydplanter har blitt kvalt av slyngplanter og uønsket vekst.
Lille Jacob er en semi-privat park til glede for hele nabolaget. Den forteller en historie om fortiden – om byggeskikk og om krigen – men også om fremtiden. Dette er en grønn flekk vi bør bevare for kommende generasjoner. Opprinnelig hadde bedene også en tydelig fortelling: På venstre side vokste nytteplanter som krydderurter og bær (Det vi spiser) , og på høyre side planter og trær med røtter langt tilbake i urtiden (Det dinosaurer spiste) Denne fortellingen er i stor grad gått tapt.
Det er trist at vår lille park igjen er i ferd med å forfalle. La oss gjøre noe med det

Styrets innstilling:

Styret er også interessert i å vedlikeholde Lille Jacob og støtter derfor forslaget, men tror det kan bli vanskelig å finne eksterne midler. Styret ser at det vil være rom for en opprustning i sameiets budsjett.

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Forslag B.

Fra Angela Amoroso:

Å be Verde Hageplanlegging og Vedlikehold om å levere et tilbud som styret kan diskutere med dem og vurdere, med mål om å sikre at sameiet får en gartner som gjør forhage og bakgårdene til en større glede for både beboere og forbipasserende.

Bakgrunn for forslaget:

Da Verde (Bente og Tomás) hadde ansvar for hagene i sameiet, var bedene gjennomgående godt vedlikeholdt – frodige og blomstrende. De la tydelig både fagkunnskap og engasjement i arbeidet. De kom med gode forslag, viste konkret hva som burde gjøres og når, og fulgte dette opp i praksis.
Hvert år fikk bedene tilført et nytt lag næringsrik jord, noe som gjorde at løk, stauder og busker trivdes. Dette ga stor glede for oss som bruker hagene til daglig. Verde foreslo blant annet å plante sommerfuglbusker i bedene mot gatene, og de blomstrende buskene – særlig i front mot gatebildet – gjorde at sameiet fremsto velstelt, fargerikt og innbydende.
Verde fulgte også med på Lille Jacob, og var oppriktig glade da sameiet fikk midler til istandsettelse av parken.
Derfor opplevdes det som både brått og uforståelig da Verde ble sagt opp uten forvarsel. De ble overrasket – og det ble også mange av oss i sameiet. Ja, de var ikke de billigste i byen, men de fikk heller ikke mulighet til å komme med et nytt og eventuelt rimeligere tilbud, etter det jeg har forstått.
I etterkant har sameiets hager lidd under skiftende og etter manges mening mangelfull oppfølging. Nåværende firma har ved flere anledninger trampet ned blomster plantet av beboerne under beskjæring, og grein på en gammel syrin saget av i stedet for å finne løsninger for å støtte den opp – noe andre gartnere i området får til. I tillegg oppleves kommunikasjonen med de ansatte som vanskelig og lite imøtekommende.
Det er rimelig å spørre: Er dette nivået på tjenesten vi ønsker for sameiets uteområder?

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget og anbefaler at det vedtas.

Forslag C.

Fra Anders Dahm

Sak: **Forslag om profesjonell styreleder av styret i Jessenløkken.**

Bakgrunn for forslaget
I forbindelse med oppføringen av terrassen på garasjetaket i Hertzbergs gate opplever noen sameiere at beslutningsprosessen ikke fullt ut har reflektert hensynet til fellesskapets samlede interesser, noe som har bidratt til uenighet i sameiet. For å redusere risikoen for lignende situasjoner i fremtiden foreslår jeg at vi fremover heller har en ekstern profesjonell styreleder, f.eks. fra OBOS, som ikke har egne interesser i sameiet.

Forslag til vedtak:

Styret i Jessenløkken Boligsameie ledes av en ekstern profesjonell styreleder.

Styrets instilling:

I 2019 avsluttet Jessenløkken samarbeidet med Advokat Wiggo Wollbråten, som hadde fungert som ekstern styreleder siden 2015. En av begrunnelsene for sameiets beslutning om å gå tilbake til en lokal styreleder var et sterkt ønske om at styreleder skulle ha tilhørighet til sameiet. Lokal tilhørighet gir et nært forhold til sameiets behov og interesser, samt mulighet for å prioritere oppgaver på bakgrunn av hva som oppleves som viktig av sameierne. For en ekstern styreleder er styrelederoppgaven en forretningsmessig aktivitet som har mindre fokus på, og kjennskap til, hva som rører seg i sameiet. Derfor er nok også bruken av eksterne styreledere ofte motivert av mangel på egne kvalifiserte kandidater, noe som ikke er tilfellet hos oss.

På den bakgrunn støtter ikke styret forslaget.

Forslag D.

Fra Inger-Lise Becker , Ane Tusvik Bonde, Ingunn Finstad, Nikolaj Frobenius, Andreas Heier, Susanne Pettersen, Nicolai Skog, Tale Storsveen, Jaran Koppen Sunde og Tiril Willumsen.

Årsmøtet ber styret legge frem en skriftlig og muntlig redegjørelse om saken, inkludert dokumentasjon på kommunikasjon med Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren, samt hvordan styret vil sikre korrekt saksbehandling og evt søke reklamasjon, samt bedre informasjon til sameierne og etterlevelse av bestemmelser fremover.

Bakgrunn for forslaget:

Til styret i Jessenløkken boligsameie
Oslo, (12.02.2026)

Vi viser til tidligere skriftlig henvendelse vedrørende oppgraderingen av garasjeanlegg i Hertzbergsgate, samt påfølgende kommunikasjon på Vibbo, i e-post og via SMS.

Vi ber med dette om at følgende sak tas opp til behandling på kommende ordinære årsmøte i Jessenløkken boligsameie.

1. Innmelding av sak

Styrets håndtering av oppgraderingen av garasjeanlegg i Hertzbergsgate – herunder saksbehandling, informasjonsplikt, ekstern kommunikasjon, samt ivaretakelse av sameiets juridiske, økonomiske og vernemessige ansvar.

På bakgrunn av ovennevnte sak finner vi det nødvendig å uttrykke kritikk av styrets håndtering. Saken fremmes for å bedre samarbeidet mellom styret og sameierne og for å skape forutsigbarhet.

2. Saksgrunnlag

Kritikken bygger særlig på følgende forhold:

a) Manglende forhåndsavklaringer. Arbeid av betydelig omfang og støynivå ble igangsatt på sameiets uteareal uten at det i forkant var dokumentert nødvendige avklaringer av eventuell søknadsplikt overfor Plan- og bygningsetaten eller Byantikvaren. Dette til tross for at eiendommen er gul-listet, og at tiltakets karakter tilsier særskilt aktsomhet.

b) Brudd på korrekt prosessrekkefølge. Styret har selv erkjent at tiltaket kan være søknads- eller avklaringspliktig. Likevel ble nødvendige avklaringer ikke innhentet før arbeidet ble igangsatt. Dette er etter vårt syn i strid med styrets plikt til å sikre at tiltak i sameiet gjennomføres i henhold til gjeldende lovverk og sameiets vedtekter.

c) Mangelfull informasjon til sameierne. Sameierne ble ikke orientert om planene for plattingen på garasjetaket, verken i forkant av oppstart eller under orienteringsmøtet etter årsmøtet 24. mars, til tross for at planene på dette tidspunktet allerede var utarbeidet. Dette svekker tilliten til styrets informasjonspraksis og åpenhet.

d) Manglende ivaretakelse av oppfordret tiltak og fellesinteresser. Oppfordring fra forrige sameiermøte vedrørende oppfølging av garasjeporter (24.03.2025), jf. referat: «Garasjeportenes kvalitet og farge ble diskutert, og styret fikk kritikk for ikke å ha kontaktet Plan og Bygningsetaten og Byantikvar før kjøp av portene. Styret ble oppfordret til å sørge for at dette blir gjort nå i ettertid, selv om dette vil kunne innebære ekstrakostnader.» Etter vårt syn er dette ikke fulgt opp.

Styret har et juridisk og økonomisk ansvar overfor samtlige sameiere, samt et særskilt ansvar for at eiendommen forvaltes i tråd med kravene som følger av eiendommens gul-listestatus. Når flere sameiere opplever at disse hensynene ikke er tilstrekkelig ivaretatt, svekkes tilliten til styrets arbeid.

Styret innstilling:
Styret vil gjerne gi mer utfyllende informasjon om garasjeprosjektet, fortrinnsvis på et informasjonsmøte. Et slikt møte vil sannsynligvis kunne avholdes før sommeren.

Forslag E.

Fra Ane Tusvik Bonde, Anders E. A. Dahm, Haakon Berg Johnsen, Siv Klevar, Susanne Pettersen, Tale Storsveen, Karl Strømme, Jaran Koppen Sunde og Tiril Willumsen.

Styret har et forvaltningsansvar med hensyn til å ivareta kulturminneverdiene på det arkitektur- og kulturhistoriske bygningsmiljøet inkludert utearealene.

Ved rehabilitering og oppgradering av fasader, trapperom og utearealer skal dette gjøres i tråd med den historiske material- og fargepaletten til bebyggelsen. Dette innebærer også eksempelvis tekstur, profiler på listverk samt beplantning. Samme føringer gjelder for utskifting av enkeltstående bygningskomponenter.

Dersom man er i tvil, eller ser grunn til å vurdere avvik fra overnevnte, skal Styret kontakte fagkyndige som ikke har en egeninteresse i tiltaket. Styret har i slike tilfeller plikt til å redegjøre for hvilke vurderinger som ligger til grunn og dokumentere at det er innhentet råd fra fagkyndige, samt informere Sameierne før vedtak fattes og/eller tiltak igangsettes.

Bakgrunn for forslaget

1. Innmelding av sak

Forslag om forvaltningsansvar

2. Saksgrunnlag

I fjor sendte vi et forslag om at det må inn en styreinstruks i vedtektene som presiserer Styrets forvaltningsansvar og undersøkelsesplikt med hensyn til bygningsmiljøet, inkludert utearealene. Vi begrunnet det med at Styret har et forvaltningsansvar med hensyn til å ta vare på det arkitektur- og kulturhistoriske bygningsmiljøet inkludert utearealene, både teknisk og estetisk. Det bør derfor sikres at rehabilitering og oppgradering av fasader, trapperom og utearealer til enhver tid gjøres i tråd med den historiske material- og fargepalletten til bebyggelsen.

Forslaget ble ikke anbefalt av Styret da det ble vurdert komplisert og unødvendig. Det siste året har likevel vist at tilstrekkelige vurderinger igjen ikke er gjort ved igangsetting av nye tiltak, ei heller gjort rede for til beboerne. Dette viser at det er nødvendig med en tydelig instruks knyttet til forvaltningen av Jessenløkken som kulturhistorisk miljø, som sikrer at dette blir ivaretatt uavhengig av hvem som til enhver tid sitter i Styret og hva slags kompetanse disse har. Dette vil sikre forutsigbarhet og trygge arbeidet.

I løpet av det siste året har Byantikvaren vist til at Jessenløkken er oppført over bevaringsverdige bygninger og anlegg for å ivareta svært autentiske storgårdskvartaler. Og i brev understreket at dette omfatter "både gårdene, garasjene og uteområdene". Videre har Plan- og Bygningsetaten oppfordret Styret om at "kulturminneverdiene ivaretas når det gjøres utvendige endringer på eiendommen".

Styrets innstilling:

Styret støtter at forslaget legges inn i styreinstruksen.

Sak 5 VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styret har i perioden bestått av:

- **Styreleder:** Bjørn Hol (på valg – grunnet flytting)
- **Styremedlem:** Bojan Djordjevic (på valg)
- **Styremedlem:** Morten D. Knutzen
- **Styremedlem:** Leif Dons
- **Styremedlem:** Geir Kuvås (på valg)
- **Varamedlem:** Erica M. Ligner (på valg)
- **Varamedlem:** Svein Haug (på valg)

Styret velger selv nestleder blant styremedlemmene for hver periode.

Valgkomiteen har i perioden bestått av:

- **Beate Ellingsen** (på valg)
- **Svein Haug** (på valg)

Valgkomiteens innstilling til styre og valgkomité for 2026/2027
Styret:

- **Styreleder:** Morten D. Knutzen (ny – 1 år / kv. 1, fra mai 2026)
- **Styremedlem:** Bojan Djordjevic (gjenvalg – 2 år / kv. 1)
- **Styremedlem:** Geir Kuvås (gjenvalg – 2 år / kv. 3)
- **Styremedlem:** Erica M. Ligner (ny – 1 år / kv. 2)
- **Varamedlem:** Johnny Skalleberg (ny – 1 år / kv. 4)
- **Varamedlem:** Svein Haug (gjenvalg – 1 år / kv. 2)

Valgkomité:

- **Beate Ellingsen** (gjenvalg – 1 år)
- **Svein Haug** (gjenvalg – 1 år)

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1630199. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Vaktmestertjeneste
Vaktmester er Mariuzs Gembala som kan kontaktes på tlf. 90 67 59 86,
eller ved å legge beskjed i postkassen i portrommet Jacob Aalls gate 60. Vaktmester er tilgjengelig ukedager mellom kl 07:30 og 15:30. Forhold i sameiet som gjelder daglig drift kan meldes direkte til vaktmester. Ved behov kontakter vaktmester styret. Vaktmesters instruks omfatter ikke avhjelp i hver seksjon. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må seksjonseier påregne å måtte betale for slike tjenester selv.

Renhold
Sameiet har avtale med Absolutt Rent AS om renhold av sameiets fellesarealer.

Gartnertjenester
Sameiet har avtale med Oslo Hageservice AS.

Bredbånd
Bredbånd leveres av OpenNet. Avtalen inkludere opptil 1000/1000 Mbs, fibermodem og en wifi sender fra Eero. Tv og innholdstjenester kjøpes individuelt.

Varmtvann og oppvarming
Sameiet er tilknyttet det kommunale fjernvarmenettet. Oppvarmning utgjør en betydelig andel av kostnadene våre, så alle oppfordres til å tenke på miljøet og økonomien. Radiatorene er sameiets ansvar. Det er ikke anledning til å benytte radiatorvarmen som gulvvarme. Sameiet har inngått avtale om Norgespris på fjernvarmen.

Skadedyr
Sameiet har avtale om skadedyrbekjempelse med Anticimex (utendørs), og som del av vår forsikringsavtale (innendørs). Se Vibbo for nærmere informasjon, eller kontakt forretningsfører. Avtalen omfatter også skadedyrbekjempelse i seksjonene om det skulle være nødvendig.

Bygningen / Festetomt
Sameiet forvalter eiendommen på gårdsnummer 216 og bruksnummer 21. Eiendommen består av 5 bygårder med 21.023 m2 seksjonert areal. Det fordeler seg på 208 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner. Grensene for hver seksjon er angitt i den tinglyste seksjoneringsbegjæring, og oppmålingen av hver seksjon finnes beskrevet i oppmålingsdokument fra 1942. Dokumentene finner du på Vibbo. Eiendommen ligger på festet grunn tilhørende Oslo Kommune. Festeavgiften er kr. 1.493.381,- per år og er fast frem til festekontrakten skal fornyes 20.4.2060. Eiendomsskatt som innbetales av sameierne går til fradrag på festeavgiften på grunn av en bestemmelse i festeavtalen. Dette utgjør ca kr 500.000,- slik at reell festeavgift for tiden er ca. kr 1 million.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld IN-ordning
Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld. I 2025 var det to andelseiere som benyttet seg av IN-ordningen.

Andre tjenester

• Utleieleiligheten
Sameiet disponerer en leilighet for utleie til eiere i boligsameiet. Reservasjoner avtales foreløpig direkte med styret v/Leif Dons i påvente av at OBOS skal utvikle en hensiktsmessig kalender som kan brukes for reservasjon.

• Parkering
Beboere tildeles parkeringsplasser og garasjer etter egne regler. Se Vibbo for ytterligere informasjon.

Nærområdet har beboerparkering i regi av Oslo Kommune. Sameiets garasjeplasser lyses ut og tildeles etter ansiennitet når disse blir ledige. Kv. 1 og Kv 3. har biloppstillingsplasser som lyses ut når de blir ledige og tildeles etter ansiennitet blant seksjonseierne i kvartalet plassen tilhører. Kv 2 har ingen parkeringsplasser for beboerne, kun parkeringsplass for vaktmesteren, men kan søke på garasjeplass.

• Sykkelparkering
Alle kvartalene har sykkelparkering, enten i låste sykkelskur eller i en garasje. Alle oppfordrer til å kun oppbevare sykler som faktisk er i bruk i disse skurene og garasjen. Hvert år fjernes det hensatte sykler.

• Vaskeri
I kvartal 1 finnes et fellesvaskeri. Alle beboerne har anledning til å benytte vaskemaskin, tørketrommel og rullemaskin som finnes her. For å bruke det må du kjøpe vaskekort. Henvendelse til styret, v/Bojan Djordjevic. Du har adgang med din vanlige hovedtrappnøkkel til baktrappen mellom Jacob Aalls gate 48 og 50. Din vanlige kjellernøkkel brukes i døren ned til kjelleren.

• Nøkler/skilt
Styret har vedtatt nøkkelinstruks for nøkler. Se nettsidene for ytterligere informasjon. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles direkte fra sameiets leverandører. Skilt til utendørs ringeanlegg skal monteres av vaktmester. Informasjon om selskapets leverandører finner du på Vibbo.

• Vinduer
I henhold til sameiets vedtekter er vinduene hver enkelt seksjons ansvar. Alle seksjoner oppfordres til å fortløpende trimme bort villvin som eventuelt skulle feste seg i vinduet for å unngå skade i treverket som igjen kan føre til bygningsskader. Se Temasiden "Vindu og dører" på vibbo.no.

• Fyring
Det er kun et fåtall av de originale pipene i sameiet som er godkjente for fyring. Styret oppfordrer alle til å sjekke med Vibbo, sine naboer og styret om det er usikkerhet rundt dette. De pipeløp som ikke er godkjent har fyringsforbud.

Større vedlikehold og rehabilitering

2025	Hele garasjeanlegget ferdig rehabilitert	Garasjetaket og garasjene, inkl. vaktmesters areal, ble rehabilitert.
2025	Tak montert på tørkeskur	Det ble montert tak på tørkeskurene for å gi mer plass til sykler.
2025	Nye stoppekraner i kv 2	Det var et utilstrekkelig antall stoppekraner i kv 2.
2025	Nye sikringsskap i kv 2	
2024	Nye garasjeporter	De gamle garasjeportene ble erstattet med nye porter med moderne sikring.
2024	Nye sikringsskap i kv 3	
2023	Nye sikringsskap i kjeller i kv 4	De gamle sikringsskapene ble skiftet i kv 4
2023	Oppussing oppgang, Schw.gt. 4	Oppgangen malt.
2022 - 2022	Nytt nøkkelsystem	iLOQ nøkkelsystem ble installert i januar 2022.
2021	Anskaffelse av lekeapparater og nye utemøbler	Klatrestativ i kv 2, samt matter under husker ble anskaffet. Sandkasser og husker ble oppgradert. Benker og bord til kv 1 og 2 ble kjøpt inn, samt en grill til kv 2.
2020 - 2020	Uteareal kvartal 3	Flere større trær fjernet. Hekker plantet
2020 - 2020	Vinduene i hovedoppgangene	Vinduene malt utvendig. Innvendig maling ble gjennomført i 2021.
2020 - 2020	Asbestsanering	Alle kjellere sanert for asbest, og ryddet for søppel
2019 - 2019	Renovering av butikklokaler	Renovering av rør, elektrisitet, reparasjon og avretting av gulv etter lekkasje, nye vinduer.
2019 - 2019	Kundetoalett Oslo K	Sameiet har bekostet WC
2019 - 2019	LED	Utskifting til LED-lys i trappeoppganger

2019 - 2019	Dreneringsrør	Skifte av dreneringsrør til kum, Jacob Aalls gate 48.Lagt ned dreneringsrør og isolert grunnmur, samt lagt ned nye rør til kum, Kirkeveien 93.
2019 - 2019	Flyttet søppelcontainere	J.A. 59 flytting av søppelcontainere og fjerning av busker
2019 - 2019	Sikkerhetslister	Satt på sikkerhetslister på inngangsdører i baktrapper
2019 - 2019	Uteareal kvartal 3	Påbegynt oppgradering av uteområder/beplantning
2018	Lille Jacob parken - oppgradering	Lille Jacob- parken - oppgradering av parken - har blitt finansiert gjennom oppsparte midler og tilskudd fra Oslo Kommune
2018	Utskifting av leilighetsdører	Utskifting av leilighetsdører som ikke tilfredsstiller brannkravene
2018 - 2019	Utskifting av leilighetsdører	Utskifting av de leilighetsdørene som ikke tilfredsstilte brannvernkravene
2017	Nytt nøkkelsystem	
2016	Maling av baktrappoppganger	
2016	Balkonger/karnapper - murarbeid	
2015 - 2016	Sikring og maling av vinduer - trappeoppg	
2013	Brannsikringstiltak	Ut40s1,kifting av brannalarmanlegg og nye brannsikre baktrappdører. De som allerede har skiftet til godkjent baktrappdør, har fått nye dørlukkere.
2013	Utskifting av baktrappdører	Gjennomgående utskifting av baktrappdører og dørlukkere. De som allerede hadde skiftet dør fikk nye dørlukkere. Finansiert gjennom ekstraordinær innkreving av kapital.
2011 - 2011	Kloakk	
2007 - 2010	Tak	Omlegging av deler av tak, samt rapport for totalrehabilitering av samtlige tak. Totalrehabilitering av alle tak i sameiet.

2007 - 2009	Rør	Omlegging av rør. sameiet skifter ut sine rør løpende når beboere gjennomfører våtromsrehabilitering.
2005 - 2005	Vindusutskifting	
2004 - 2011	Oppussing trappeoppganger	
2001 - 2002	Utendørsanlegg	
1999 - 2002	Fasaderehabilitering	Ferdigbefaring våren 2001, og reklamasjon og etterarbeider utført frem til sommeren 2002
1996 - 1999	Planlegging av Rehabilitering	Tilstandsrapport for tak, fasader og utendørsanlegg
1976 - 1976	Stigeledninger	

5303 Jessenløkken Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

…….. ……

(Eierens underskrift) (Dato)

Plan- og bygningsetaten

Oslo

CHRISTIANIA RØRLEGGERBEDRIFT AS
Jernbaneveien 1
0667 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 16.10.2020
Espen Engebretsen	201914580 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rolf Schyberg Andreasen	

Adresse:	SCHWACHS GATE 1	Eiendom:	216/21/0/0
Tiltakshaver:	Trygve Stene	Søker:	CHRISTIANIA RØRLEGGERBEDRIFT AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Schwachs gate 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad, mottatt 01.10.2020.

Du 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.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Trygve Stene, Eugenies gate 8 A, 0168 OSLO

ambita

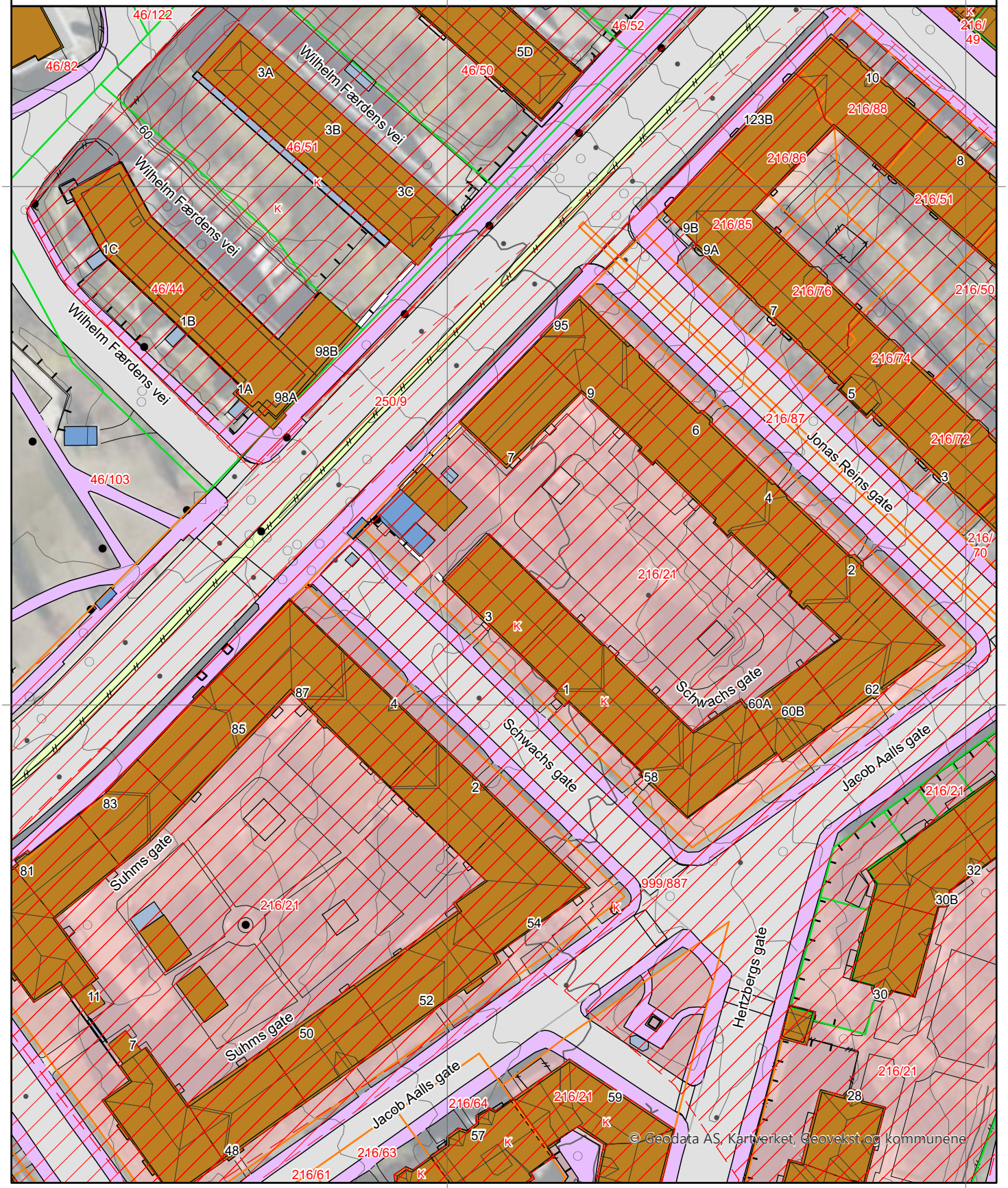
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/216/21/0/106

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 26.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

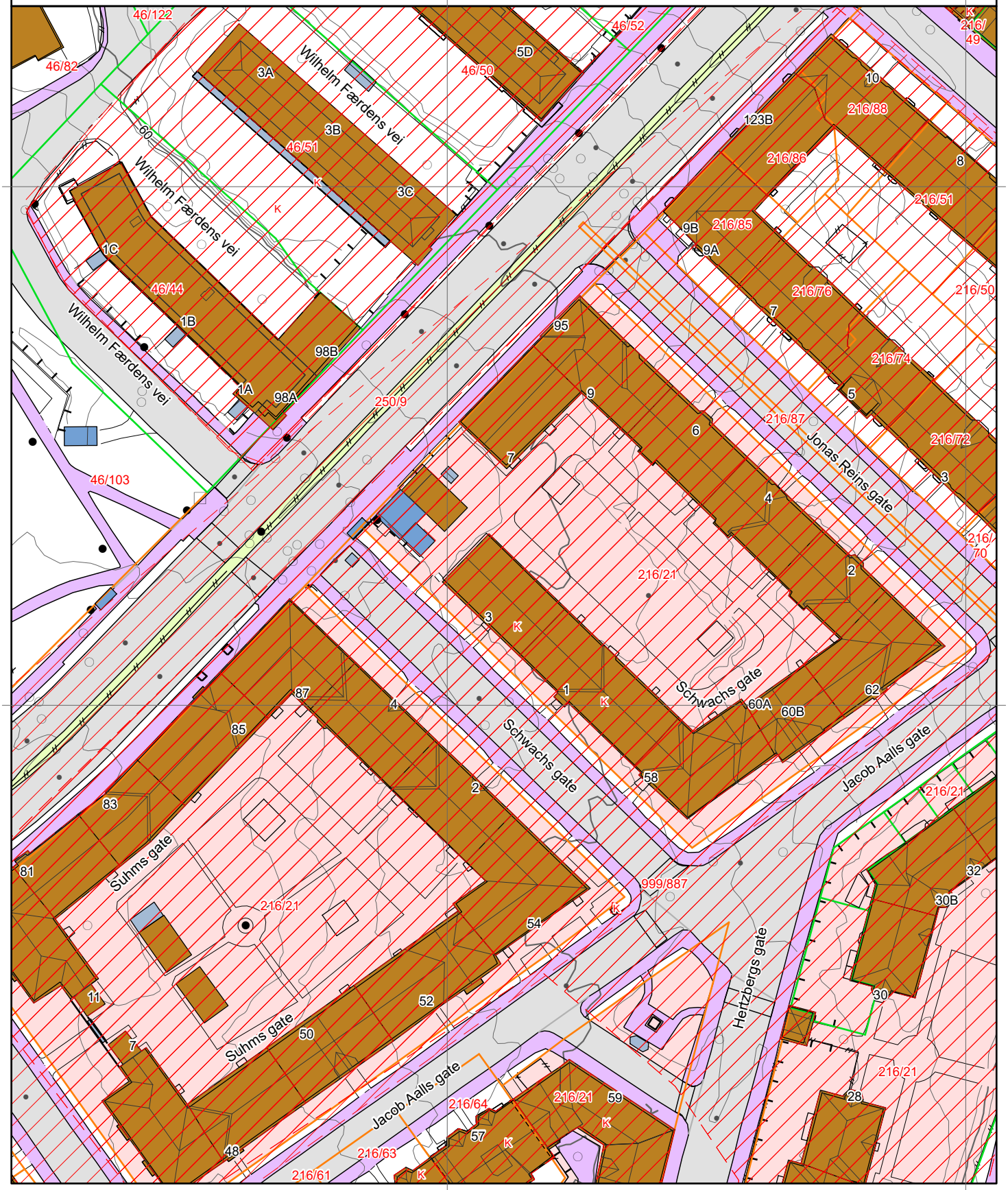
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/216/21/0/106

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 26.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Adressepunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt

Kulturminne - flate

Naturvernområde - flate

Bygningslinjer

Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve

Valgt eiendom

Bolig, uthus, landbruk

Fritids-/sesongbosted

Bygning, annen kjent type

Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater

Bre

AndreTiltak

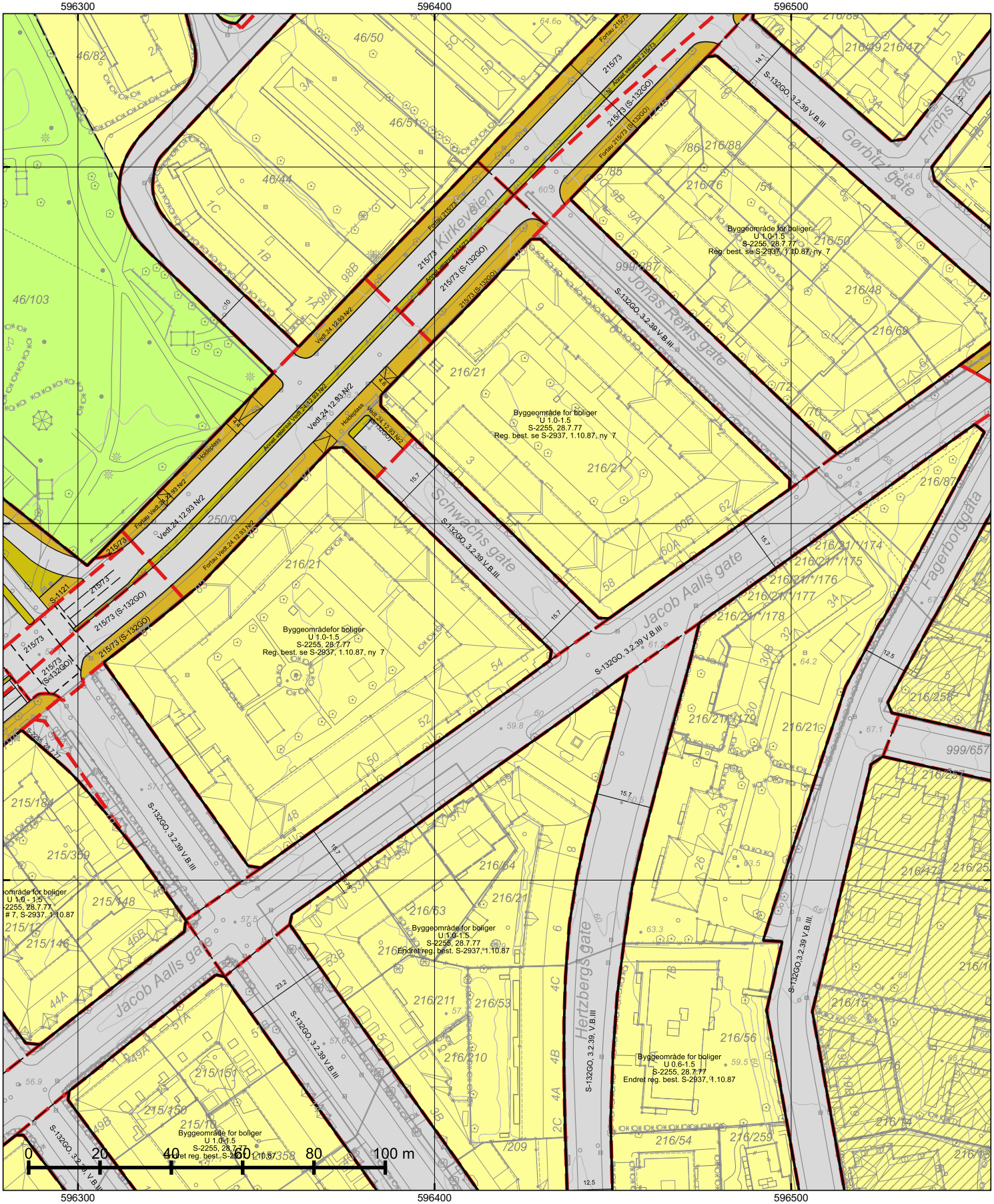
BygningTiltak, endring

BygningTiltak, nybygg

BygningTiltak, riving

SamferdselTiltak

Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

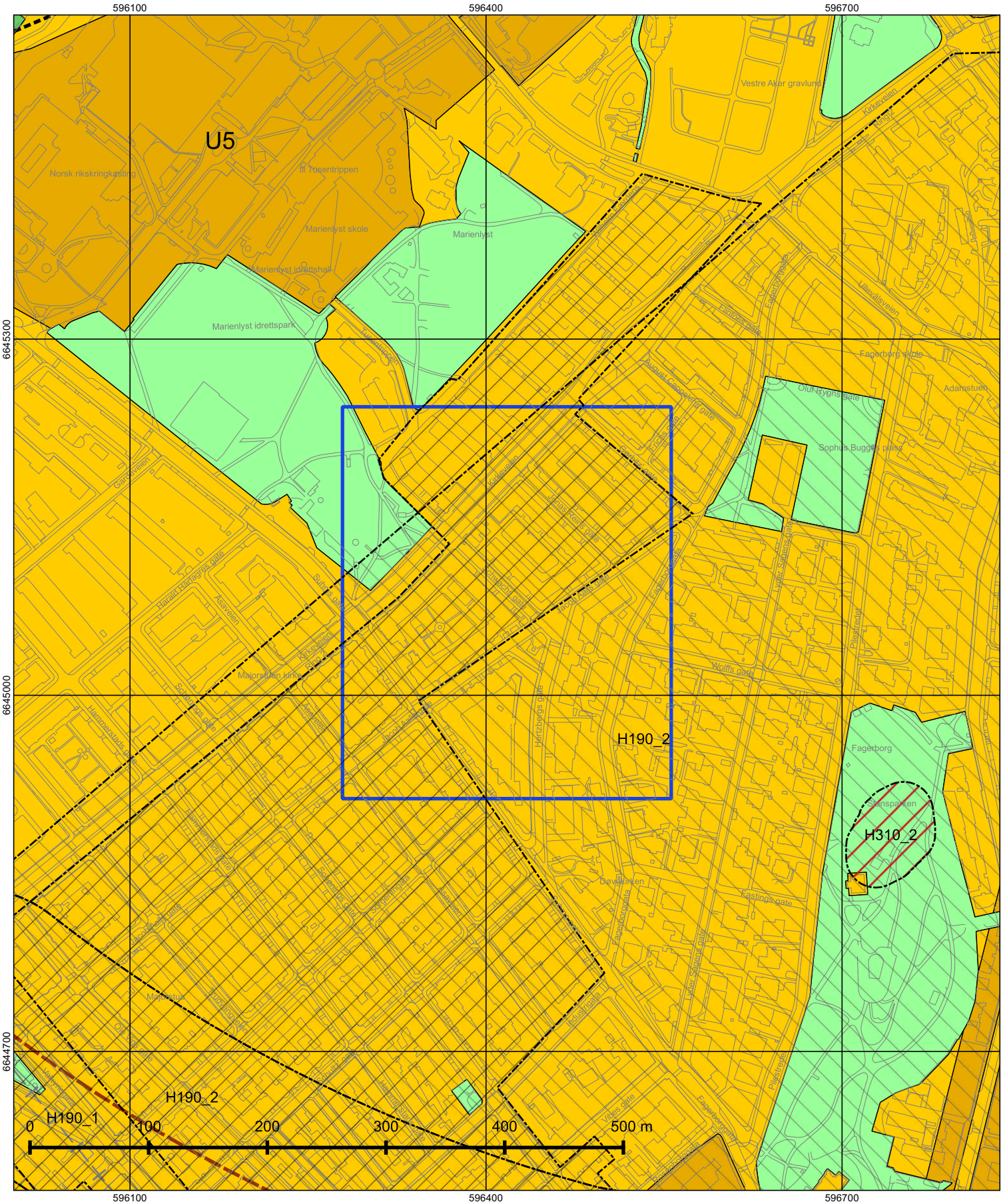
PlottID/Best.nr: 164499/ 86541987
Deres ref.:
Adresse: Schwachs gate 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/21

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164499/86541987
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



Schwachs gate 3

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 203 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	7 min 0.5 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	11 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	12 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min 0.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Heltberg Bislett	13 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Schwachs gate 4 - 12129	1 min
Schwachs gate 4 - 12130	1 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Marienlyst Linje FB1, 20, 25, 28	1 min 0.1 km
Ullevål sykehus i Sognsveien Linje 17, 18	8 min 0.7 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.2 km

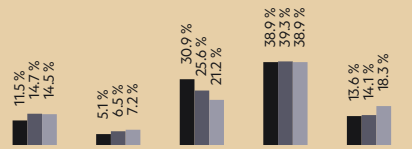
BARNEHAGER

Fagerborg menighetsbarnehage (1-6 å... 68 barn	4 min 0.3 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 71 barn	4 min 0.3 km
Marienlyst Gård barnehage (1-5 år) 30 barn	6 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Kirkeveien	3 min
Bunnpris Kirkeveien	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Fagerborg/Jessenløkken	2 821	1 590
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

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

- Buss
- Gående
- Trikk

SPORT

Marienlyst skole	4 min
Sophus Bugges plass	5 min
Fresh Fitness Ullevål	8 min
Synergy	8 min

«Kjempekoselig på Fagerborg.»

— Sitat fra en lokalkjent

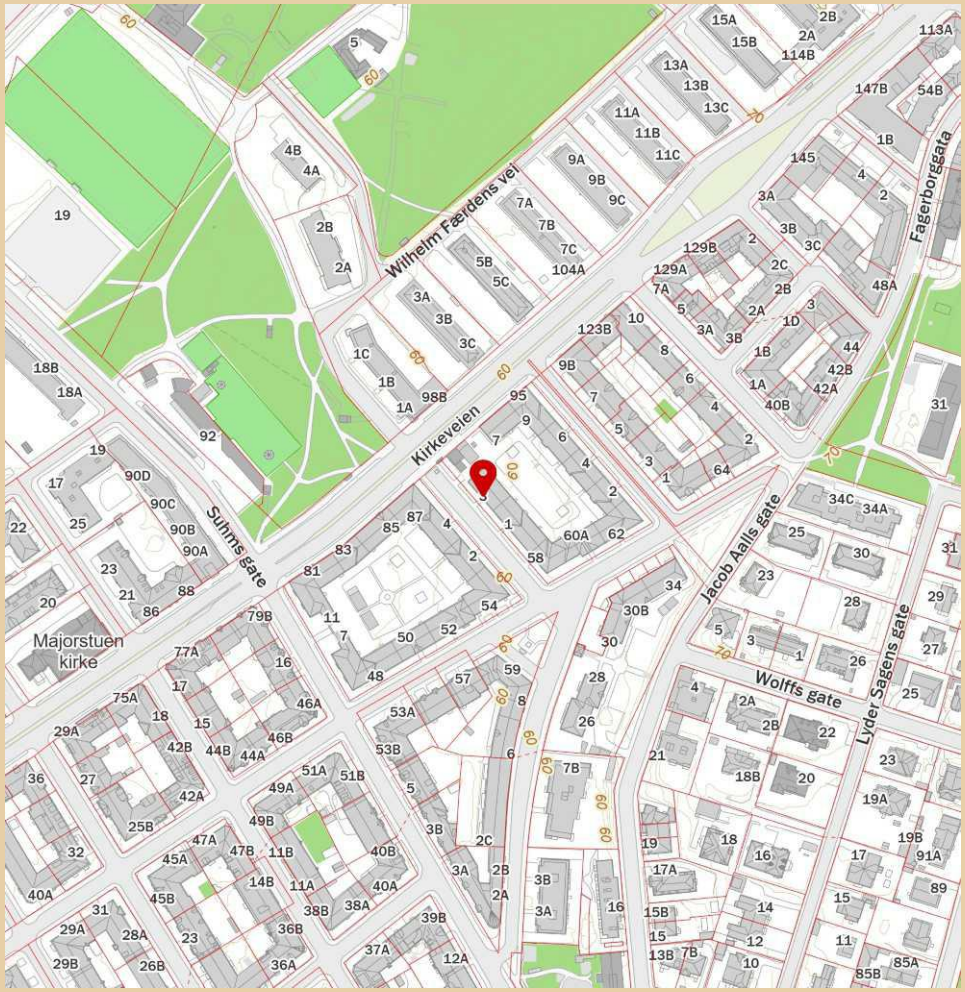
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Schwachs gate 3

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 203 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	7 min 0.5 km	
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	11 min 0.9 km	
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	12 min 1 km	
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min 0.5 km	
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km	
Heltberg Bislett	13 min	
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Marienlyst Linje FB1, 20, 25, 28	1 min 0.1 km	
Ullevål sykehus i Sognsveien Linje 17, 18	8 min 0.7 km	
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.8 km	
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.5 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.2 km	

BARNEHAGER

Fagerborg menighetsbarnehage (1-6 ... 68 barn	4 min 0.3 km	
Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 71 barn	4 min 0.3 km	
Marienlyst Gård barnehage (1-5 år) 30 barn	6 min 0.4 km	

DAGLIGVARE

Joker Kirkeveien	3 min	
Bunnpris Kirkeveien	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

Valkyrien	9 min
Vitusapotek Majorstuen	8 min
Vinmonopolet Valkyrien	9 min

SPORT

Marienlyst skole	4 min
Sophus Bugges plass	5 min
Fresh Fitness Ullevål	8 min
Synergy	8 min

«Kjempekoselig på Fagerborg.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

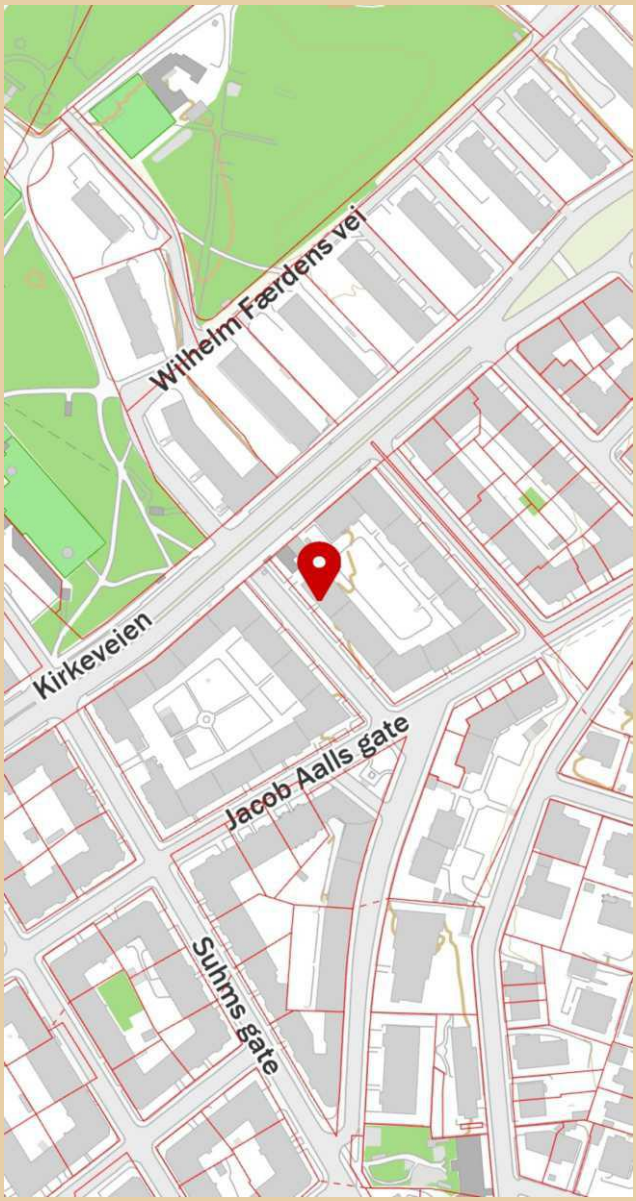
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Trikk



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

Schwachs gate 3

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 203 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	7 min 0.5 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	11 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	12 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min 0.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Heltberg Bislett	13 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Marienlyst Linje FB1, 20, 25, 28	1 min 0.1 km
Ullevål sykehus i Sognsveien Linje 17, 18	8 min 0.7 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.2 km

BARNEHAGER

Fagerborg menighetsbarnehage (1-6 ... 68 barn	4 min 0.3 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 71 barn	4 min 0.3 km
Marienlyst Gård barnehage (1-5 år) 30 barn	6 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Kirkeveien	3 min
Bunnpris Kirkeveien	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

Valkyrien	9 min
Vitusapotek Majorstuen	8 min
Vinmonopolet Valkyrien	9 min

SPORT

Marienlyst skole	4 min
Sophus Bugges plass	5 min
Fresh Fitness Ullevål	8 min
Synergy	8 min

«Kjempekoselig på Fagerborg.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

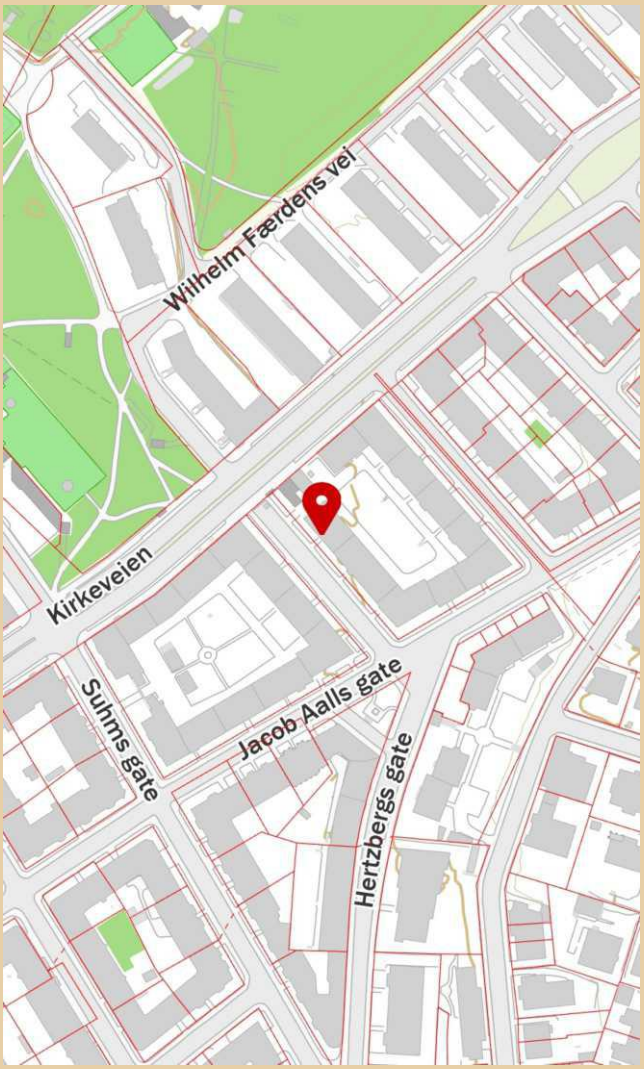
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Trikk



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:
Schwachs gate 3, 0360 Oslo
Gnr. 216, Bnr. 21, Snr. 106, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260600

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Ellen Pike

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 920 70 040

E-post: ellen.pike@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.
