

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

SIEBKES GATE 4 D, 0562 OSLO

Gnr: 229 Bnr: 69 0301 Oslo kommune.

Andelsleilighet

Dato befaring: 25/03/2026
Utskriftsdato: 13/05/2026
Oppdragsnummer: 99175
Referansenr:

Magnus Karim Rokke

MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Andelsleilighet i boligblokk med ekstern bod på loft.
Gjennomgående leilighet i 4.etasje.

Standard

Leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025:

- Skiftet blandebatteri til dusj.
- Satt opp lamper, samt flyttet stikkontakt.
- Utbedring av defekt varmekabel i bad.

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:

2014:

- Oppussing av bad.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1893 , og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 4. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 4. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 4. etasje)
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ventilasjon
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Ingrid Elisabeth Langholm
 Takstmenn: Magnus Rokke
 Befaring/tilstede: Eier: Ingrid Elisabeth Langholm , Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr: 229 Bnr: 69
 Eiet/festet: Eiet
 Hjemmelshaver: Graabein Borettslag
 Adresse: Siebkes gate 4 D, 0562 OSLO
 Sameiets navn: Graabein Borettslag
 Regnskapsfører: Boligbyggelaget Usbl

Andelsleilighet

Selskap: Graabein Borettslag
 Organisasjonsnr: 954687821
 Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl
 Eier: Trygve Langholm, Ingrid Elisabeth Langholm og Elin Margareta Langholm
 Andelsnummer: 300

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	25/03/2026	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring	13/05/2026	Eiers egenerklæring er tilsendt på e-post.			
Ambita infoland	27/03/2026	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innlasset balkong)	Åpent areal (TBA)
4. etasje	63	0	0	0
Loft	0	2	0	0
Sum bolig:	63	2	0	0
Sum BRA:	65			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innlasset balkong)
4. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom		
Loft	Ekstern bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:	<p>Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.</p> <p>Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.</p> <p>Utvendige bygningsdeler:</p> <ul style="list-style-type: none">- Grunnmur i murverk.- Yttervegger i murverk.- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. <p>Innvendige bygningsdeler:</p> <ul style="list-style-type: none">- Felles trapper i metall.- Etasjeskiller.- Dørcalling.
--------------	--

Lovlighet

Beskrivelse:	<p>Dagens planløsning avviker fra de opprinnelige byggetegningene fra 1981. Entréen har fått åpning mot kjøkkenet, hvor adkomsten tidligere var orientert mot stuen. Videre er vegg mellom kjøkken og stue fjernet/åpnet opp, noe som har gitt en åpen stue- og kjøkkenløsning. I tillegg er vegg mellom soverommene flyttet/justert. Som følge av dette har begge rom fått en noe endret utforming.</p>
--------------	--

Brannskille

Beskrivelse:	<p>Det er brannjør mellom felles gang og leiligheten, for øvrig er det ikke mulig å inspisere et eventuelt brannskille uten å gjøre destruktive inngrep i konstruksjonen.</p> <p>Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag ved oppføringen av bygningen.</p>
--------------	---

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:	<p>Det er fremvist faktura for :</p> <ul style="list-style-type: none">- Skifte blandebatteri i dusjen, datert 21.11.2025 <p>Det er fremvist skaderapport for:</p> <ul style="list-style-type: none">- Utbedring av varmekabel i bad, datert 15.12.2025. <p>Samsvarserklæring signert og datert 31.03.2025 er fremvist for følgende arbeider:</p> <ul style="list-style-type: none">- Lampe over spise plass, kjøkken øy, soverommet innerst i leiligheten, og lampe i gang er satt opp.- Flyttet også en stikkontakt i stuen fra murvegg til vegg innerst i leiligheten
--------------	---

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2019.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Tilstandsvurdering:	Dør er av eldre dato, samt subber i gulv ved åpning. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
	Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatt innvendig dør til bad, for øvrig profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.
	Innvendige dører er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og opprettholder tiltenkt funksjon. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag.
	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken, gang og ett soverom.
Tilstandsvurdering:	Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.
	Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 45 mm i stue/kjøkken, samt stedvis over 10 mm på en lengde på 2,0 m.
	Den målte skjevheten mer enn referansenivået for TG 2 i henhold til NS 3600, men det er skjevhet i alle gulv, som er påregnelig i klassiske bygårder fra før 1920-tallet i Oslo. På grunn av opprinnelig byggemåte, kan det kan være utfordrende og uforholdsmessig kostnadsdrivende å avrette gulvene i denne boligen, og samtidig beholde leilighetens klassiske stil. Avviket er derfor vurdert som TG 2 og ikke TG 3. TG 3 er avvik som ifølge forskrift til avhendingslova krever strakstiltak, eller tiltak innen kort tid. Skjevheten er derfor ikke vurdert innenfor denne kategorien.
	Konsekvensen er at gulvet har merkbar skjevhet.

TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feiluke ligger til grunn for vurdering. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue. Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering. TG 2 er gitt på grunn av alder.

TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk i himling i bad. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert på fordelerstokk i bad.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk i bad. Luftespalte under dør til bad. Friskluft via spalteventiler i vinduer. Kullfilterventilator i kjøkken. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, i bad.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Det er kullfilterventilator i kjøkken. Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen og derfor vurdert til TG 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeåret.

TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med kum i rustfritt stål. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Kjøkkeninnredning fra 2022 ifølge tidligere salgsoppgaver.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med gulvbord.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Trepanel.
Teglstein.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,69 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.

Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Samsvarserklæring signert og datert 31.03.2025 er fremvist for følgende arbeider:

- Lampe over spise plass, kjøkken øy, soverommet innerst i leiligheten, og lampe i gang er satt opp.
- Flyttet også en stikkontakt i stuen fra murvegg til veggen innerst i leiligheten.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Kursfortegnelse er i sikringsskap.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget eller for oppgraderinger (med unntak av overliggende samsvarserklæring). Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Anlegget bør kontrolleres av en el. - takstmann.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er oppusset i regi av borettslaget i 2014.
Det foreligger ferdigattest på rehabilitering av bad i borettslaget datert 09.12.2014.
Det er ikke fremvist FDV-dokumentasjon.

Våtromsgulv - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er observert rissdannelser i enkelte fliser i dusjsonen.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år ,konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Fast inventar, generelt - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter, og veggskap med speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget systerne

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget systerne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i systernekassen ikke blir oppdaget.
TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført mot dusjsone da veggene i våtsone er mot kjøkkeninnredning og naboseksjon.
Det ble likevel benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" via åpning i kjøkkeninnredning, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: 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.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsmåling kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike arealstyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

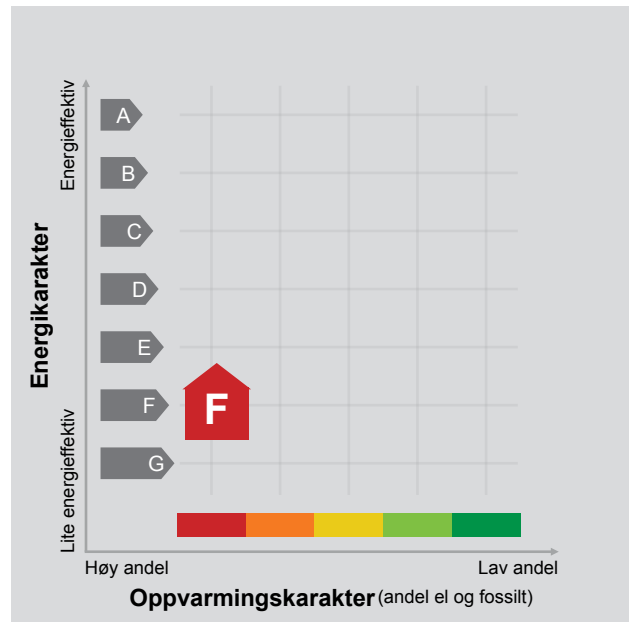
Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

ENERGIATTEST

Adresse	Siebkes gate 4D
Postnummer	0562
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	69
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80580797
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2024-6624
Dato	09.08.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Spar strøm på kjøkkenet

- Tiltak utendørs
- Tetting av luftlekkasjer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1893
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	63
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 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.energimerking.no.

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Siebkes gate 4D
Postnummer: 0562
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0402
Dato: 09.08.2024 10:43:06
Energimerkenummer: Energiattest-2024-6624

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 229
Bruksnummer: 69
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80580797

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 29.03.26 Side 1 av 2

Graabein Borettslag	Vår ref.: 714/300	Fødselsdato eier: 12.05.1995
Siebkes gate 4 D	Type: Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier: 12.09.1967
0562 OSLO	Eiere: Ingrid Elisabeth Langholm, Trygve Langholm, Elin Margareta Langholm	
Organisasjonsnr: 954 687 821	Andelsnr: 300	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 5 631

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	4 052
	Renter IN-lån	812
	Avdrag IN-lån	767

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	172 155	Gjeld siste årsoppg.::	172 155
Klient ajourf. lån:	20 533 726,14	Klient gj. s. årsoppg.:	19 585 455

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90537032870, Handelsbanken

Annuitetlån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.03.2026: 5.74% pa.

Antall terminer til innfrielse: 52

Saldo per 29.03.2026: 19 585 455

Andel av saldo: 172 156

Første termin/første avdrag: 30.03.2021 (siste termin 30.12.2038)

Flytende rente, 4 terminer pr år

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Stig Erik Tollefsen

Adresse: Lakkegata 75 A

Postnr/-sted: 0562 OSLO

Telefon: Mob.: 91797146

E-post: graabein@graabeinborettslag.no

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	172 155	Andre inntekter:	264
Annen formue:	5 541	Utgifter:	10 959	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	60 000
Andelsnr:	300	Partialobligasjonsnr:	300

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1893

Gårds/bruksnr: 229/69

Bygningstype: LB

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 1340

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 29.03.26 Side 2 av 2

Graabein Borettslag	Vår ref.: 714/300	Fødselsdato eier: 12.05.1995
Siebkes gate 4 D	Type: Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier: 12.09.1967
0562 OSLO	Eiere: Ingrid Elisabeth Langholm, Trygve Langholm, Elin Margareta Langholm	
Organisasjonsnr: 954 687 821		

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP586924

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	4	Første innflytting:	08.12.1948	SSBnr:	H0402
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Strøm		
Parkeringstype:	Gateparkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,) 2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

Ansatt daglig leder/vaktmester på fulltid: Rolf Voergaard, tel. 905 56 381.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai måned og oktober måned.

Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse, er det kjøpers ansvar.

Det ble på ekstraord. generalforsamling 17.11.2021 vedtatt bygging av inntil 60 balkonger.

Borettslaget har mottatt avslag på søknaden fra Plan- og bygningsetaten. For nærmere informasjon, ta kontakt med styret.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Vedtekter

for

Graabein Borettslag, org nr 954 687 821

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18. desember 1980, med senere endringer og sist den 29. mai 2018

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Graabein Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre kroner.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jfr borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.

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

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

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

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

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

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.

- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR GRAABEIN BORETTSLAG

ANSVAR

Borettsshaveren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hans husstand, leietagere og andre som måtte befinne seg hos ham eller henne, samt husdyr som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig. Borettsshaveren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av ordensreglene eller mangel på aktsomhet.

1. VANLIGE BRUKSREGLER FOR BORETTSLAGET

1.1. Banking, boring, snekring o.l. er ikke tillatt etter kl. 21. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager er det helt forbudt.

1.2. Det skal være stille mellom kl. 22.00 - 07.00.

1.3. Musikkøvelse er ikke tillatt mellom kl. 21.00 - 08.00. Musikkundervisning er kun tillatt etter avtale med styret.

1.4. Ved større sammenkomster eller støyende arbeide, skal naboene varsles.

2. BARNEVOGNER, SYKLER, SKI, KJELKER - OPPBEVARING AV EIENDELER

2.1. Barnevogner eller sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr skal ikke settes i trappeoppganger. Slike ting skal oppbevares i boder eller inne i egen leilighet.

2.2. Private eiendeler må ikke plasseres på borettslagets fellesområder.

3. DYREHOLD

3.1. Tillatelse til husdyrhold avgjøres av styret for borettslaget. Den som ønsker å holde husdyr må derfor søke styret om dette.

3.2 Hundehold (gjelder alle typer husdyr). Hunder skal ikke gå løse på borettslagets område, men skal føres i bånd av en person som til enhver tid kan ha kontroll over hunden. Båndtvang gjelder hele året.

Hunder skal ikke luftes på borettslagets område. Det må påses at hunden ikke gjør sitt fornødne innen borettslagets område. Gjelder hele året.

Brudd på vilkår medfører en advarsel, og ved gjentagelse kan andelseier bli nektet videre dyrehold. Det vises for øvrig til politivedtektene.

4. TRAPPEVASK

4.1. Trapper vaskes av byrå. I forbindelse med oppussingsarbeider eller andre ting som skitner til oppgang eller fellesarealer rydder andelseier opp etter seg.

5. TØR KING OG LUFTING AV TØY

Det henstilles til at det ikke henges ut klesvask, bankes tepper el. på helligdager og offentlige høytidsdager.

6. SØPPEL

Husholdningsavfall pakkes inn forsvarlig og legges i anviste beholdere som lukkes etter bruk. Større gjenstander (for eksempel byggerester) er beboerne selv ansvarlige for å fjerne. Med jevne mellomrom bestiller borettslaget container til disposisjon for andre. Snakk med vaktmesteren.

7. AVLØPSRØR

Beboerne plikter å sørge for at avløpsrør og sluk ikke tettes og forårsaker vannskader.

8. MATING AV FUGLER OG VILLKATTER

Mating av duer, måker og katter er ikke tillatt, da dette også kan tiltrekke rotter. All form for nedkast av mat fra vindu er forbudt.

9 BIL, MOTORSYKKEL, KJØRING OG PARKERING

Det er ikke tillatt å parkere biler, motorsykler, scootere og mopeder (motorkjøretøyer) på borettslagets eiendom. Det er forbudt å sette mopeder el. i kjelleren. Om nødvendig vil ulovlig parkerte kjøretøy bli fjernet for eiers regning og risiko.

10. LÅSING AV DØRER

Porter og dører til fellesområder (kjeller, loft og oppgang) skal være lås hele døgnet. Det må passes på slik at ikke nøkler blir misbrukt, eller kommer uvedkommende i hende.

Systemnøkkel til fellesarealer skal ikke kopieres, de kjøpes av vaktmester, eventuelle arbeider som følge av brekkasje av pirat kopierte nøkler kan bli belastet den enkelte.

11. GRØNTANLEGG

Grøntanlegg, trær og beplantninger må ikke beskadiges.

12. VENTILASJON

Det må ikke kobles ventilator eller annet til ventilasjonsanlegget, eventuelle ventilator må utstyres med kullfilter. Ventilen på kjøkkenet må være åpen slik at luftbalansen i leiligheten opprettholdes. Kostnader til service, reparasjoner eller lignende som skyldes feilkoblinger, vil bli belastet andelseier.

13. ALARM

Borettslaget har brannvarslingsanlegg med detektor i alle leiligheter, når alarmen utløses skal detektor ikke røres. Alarmen nullstilles enkelt ved å følge anvisningene på sentralen i oppgangen. Beboer fra leilighet der detektor er utløst plikter å gi seg til kjenne.

14. LOFTSLEILIGHETER

Beboer må påse at sluk på terrassen er åpen, og at det renses etter behov. Sluk og overløp må ikke stenges med konstruksjoner på gulv eller lignende. Ved snøfall på over 10-15cm må balkongen ryddes for snø, dette for å hindre at fuktighet kan komme over membranen og ned i etasjen under. Spade er levert ut til alle leiligheter med balkong. Spaden tilhører andelen og skal ikke fjernes ved salg.

NYTTIGE OPPLYSNINGER OM GRAABEIN BORETTSLAG:

Daglig drift og vaktmestertjenester:

graabein@graabeinborettslag.no

905 56 381



INNKALLING 2026

Graabein Borettslag

Tirsdag 28.04.2026 kl. 18:00

Sars gate 2

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringsaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



Innkalling til ordinær generalforsamling i Graabein Borettslag

Møtet finner sted tirsdag 28.04.2026 kl. 18:00 - Sars gate 2

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Graabein Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

5.5 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 110.000,- godkjennes (iht. budsjettet for 2026).

5. Valg

Det sittende styre består av:

Styreleder Stig Erik Tollefsen (2024-2026)
Nestleder Joel Valentin Biedermann (2025-2027)
Styremedlem Anette Nauf (2025-2027)
Styremedlem Maren Andrea Skotland (2025-2027)
Styremedlem Marius Lie (2024-2026)
Varamedlem Espen Nørsterud (2025-2026)
Varamedlem Kristin Hulaas Sunde Dannevig (2025-2026)

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Stig Erik Tollefsen ble valgt i 2024 for 2 år. På valg i år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Marius Lie ble valgt i 2024 for 2 år. På valg i år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Espen Nørsterud ble valgt i 2025 for 1 år. På valg i år.
Varamedlem Kristin Hulaas Sunde Dannevig ble valgt i 2025 for 1 år. På valg i år.

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

5.5 Valg av valgkomite

Valgkomiteen 2025/2026 har bestått av Per Arthur Olsen og Rolf Voergaard.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 362 004	1 473 961
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	64 738	779 961
Tilbakeføring av avskrivning	50 756	50 756
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 145 781	-1 091 083
Endringer i andre langsiktige poster	140 480	148 410
B. Arets endring disponible midler	-889 808	-111 957
C. Disponible midler	472 196	1 362 004
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	945 861	1 852 426
Kortsiktig gjeld	-473 665	-490 422
C. Disponible midler	472 196	1 362 004

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Graabein Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 730 637	7 644 302	7 755 725	7 947 780
Sum leieinntekt		7 730 637	7 644 302	7 755 725	7 947 780
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	44 557	0	0	0
Sum annen inntekt		44 557	0	0	0
Sum inntekt		7 775 193	7 644 302	7 755 725	7 947 780
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	833 440	791 304	830 000	1 031 837
Styrehonorar	3	110 000	100 000	100 000	110 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	50 756	50 756	0	50 756
Driftskostnad					
Energikostnad		668 224	606 721	650 000	530 000
Kostnad eiendom/lokale	5	226 510	265 532	188 800	233 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 331 366	1 228 745	1 386 000	1 365 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	27 229	26 883	27 000	28 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	49 814	65 853	50 000	57 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 451 573	746 333	820 000	412 000
Revisjonshonorar		12 373	11 310	12 000	12 500
Forretningsførerhonorar		283 139	272 511	283 000	296 000
Andre honorar	9	73 194	146 693	100 000	90 000
Kontorkostnad		22 481	18 156	20 000	22 300
TV/bredbånd		675 642	616 788	16 000	753 280
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		538	0	0	1 000
Kontingent og gaver		39 300	39 300	39 000	45 900
Forsikring		681 051	614 281	681 000	712 300
Andre kostnader	10	7 390	7 309	11 000	9 200
Sum kostnad		6 544 017	5 608 475	5 213 800	5 760 073
Driftsresultat før IN		1 231 176	2 035 827	2 541 925	2 187 707
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		39 978	29 624	0	0
Driftsresultat etter IN		1 271 154	2 065 451	2 541 925	2 187 707
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		30 376	47 333	0	20 000
Rentekostnad		1 236 792	1 332 824	1 272 000	1 102 000
Netto finansposter		1 206 416	1 285 491	1 272 000	1 082 000
Årsresultat		64 738	779 961	1 269 925	1 105 707
Overført til/fra annen egenkapital		64 738	779 961	0	0
SUM OVERFØRINGER		64 738	779 961	0	0

Balanse 2025 Graabein Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	21 197 223	21 197 223
Påkostninger	4	8 375 073	8 375 073
Andre driftsmidler	4	2 146 514	2 197 270
Sum anleggsmidler		31 718 810	31 769 566
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		40 343	54 986
Kundefordringer		0	23 251
Forskuddsbetalte kostnader		377 328	806 041
Avsetting tap		0	-23 251
Innestående konsernkonto og bank		528 191	991 399
Sum omløpsmidler		945 861	1 852 426
SUM EIENDELER		32 664 672	33 621 992

Balanse 2025 Graabein Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		13 100	13 100
Sum innskutt egenkapital		13 100	13 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 990 181	4 925 443
Sum opptjent egenkapital		4 990 181	4 925 443
Sum egenkapital	11	5 003 281	4 938 543
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	19 585 455	20 731 236
Borettsinnskudd		6 654 000	6 654 000
IN nedbetalt fellesgjeld	12	948 271	807 792
Sum langsiktig gjeld		27 187 726	28 193 028
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		6 838	11 807
Leverandørgjeld		284 189	272 806
Skyldig off. myndigheter		55 073	52 608
Påløpne renter		6 160	7 069
Annen kortsiktig gjeld		121 404	146 132
Sum kortsiktig gjeld		473 665	490 422
Sum gjeld		27 661 391	28 683 449
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 664 672	33 621 992
Pantstillelser	13	27 187 726	28 193 028

Sted: _____

Dato: _____

Stig Erik Tollefsen
Styreleder

Joel Valentin Biedermann
Nestleder

Marius Lie
Styremedlem

Maren Andrea Skotland
Styremedlem

Anette Nauf
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	5 523 636	5 389 164
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 235 426	1 329 838
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	971 575	925 300
Sum	7 730 637	7 644 302

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	44 557	0
Sum	44 557	0

3990 gjelder innbetaling ifm sak som er avsluttet.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	610 286	580 120
5150 Påløpne feriepenger	87 271	82 957
5280 Andre fordeler fra lønn	4 392	4 392
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-4 392	-4 392
5400 Arbeidsgiveravgift	104 824	98 989
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	12 305	11 697
5753 Tjenestepensjon OTP	18 754	17 540
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	110 000	100 000
Sum	943 440	891 304

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer	Kjellerboder	Brannv.anlegg	Loftprosjekt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	21 197 223	1 964 638	761 338	8 375 073
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	21 197 223	1 964 638	761 338	8 375 073
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	579 462	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	21 197 223	1 964 638	181 876	8 375 073
Årets avskrivninger :	0	0	50 756	0
Anskaffelsesår :	1980	2007	2014	2015
Antatt levetid i år :			15	

Borettslaget består av 131 andeler.

Eiendommer er oppført på g.nr 229, b.nr 69,71,82 og 111 i Oslo kommune. Eiertomt på 3 815 kvm.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring polise nr. SP586924

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6360 Annet renhold	2 588	6 112
6361 Fast renhold	190 656	215 650
6362 Skadedyrtryddelse	9 754	18 337
6392 Avfallshåndtering	23 511	25 433
Sum	226 510	265 532

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS/Vedlikehold og Domene	27 229	26 883
Sum	27 229	26 883

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	2 917	3 725
6540 Inventar	8 067	5 353
6541 Kontormaskiner/mobil	0	4 164
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	200	12 293
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	36 663	40 119
6552 Driftsmateriell	1 968	199
Sum	49 814	65 853

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	1 262 195	116 207
6602 Vedlikehold VVS	0	28 682
6603 Vedlikehold elektro	59 775	121 889
6613 Vedlikehold uteområder	38 028	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	31 831	288 088
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	26 178	100 971
6630 Egenandel forsikring	0	20 000
6641 Malerarbeider	0	6 694
6648 Vedlikehold dører og porter	33 567	63 802
Sum	1 451 573	746 333

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	52 225	50 043
6720 Juridisk honorar	20 969	69 242
6730 Teknisk honorar	0	27 409
Sum	73 194	146 693

6714 gjelder fakturering for avtale om bruksoverlating, godkjenning nye andelseiere, IN-avtale, lønn.
6720 gjelder bistand ifm pågående sak, som er avsluttet høst 2025.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	2 023	638
7770 Betalingskostnader	1 319	1 065
7771 Andre gebyrer	0	1 400
7773 Omkostninger innkreving	3 851	4 252
7792 Øredifferanse	1	0
7795 Husleietap	197	-46
Sum	7 390	7 309

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13 100	0	13 100
Sum innskutt egenkapital	13 100	0	13 100
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	4 925 443	64 738	4 990 181
Sum opptjent egenkapital	4 925 443	64 738	4 990 181
Sum egenkapital	4 938 543	64 738	5 003 281

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Formål:	Oppgradering bad og soilrør
Lånenummer:	90537032870
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	5.74 %
Betingelser:	Endring forfall til 30.
Beregnet innfridd:	30.12.2038
Opprinnelig lånebeløp:	33 500 000
Lånesaldo 01.01:	20 731 236
Avdrag i perioden:	1 145 781
Lånesaldo 31.12:	19 585 455
Saldo 5 år frem i tid:	13 703 316
Andelssaldo 01.01:	807 792
Innbetalt IN i perioden:	180 458
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	39 978
Andelssaldo 31.12:	948 271
Sum pantegjeld for lån:	20 533 726

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90537032870	1	262 995	262 995
	3	213 447	640 341
	3	212 405	637 215
	5	202 138	1 010 690
	1	192 243	192 243
	3	192 095	576 285
	1	186 663	186 663
	16	178 182	2 850 912
	3	175 876	527 628
	1	174 983	174 983
	28	172 156	4 820 368
	1	168 882	168 882
	1	168 138	168 138
	6	167 841	1 007 046
	2	164 939	329 878
	5	162 484	812 420
	1	159 732	159 732
	2	147 754	295 508
	3	141 727	425 181
	20	121 342	2 426 840
	1	112 935	112 935
	17	101 032	1 717 544
	1	81 019	81 019

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	20 533 726
Innskuddskapital	6 654 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	27 187 726
Bokført verdi av pantsatt eiendom	29 572 296

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Graabein Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Graabein Borettslag

Styreleder	Stig Erik Tollefsen (sign.)	10.04.2026
Styremedlem	Marius Lie (sign.)	29.03.2026
Styremedlem	Maren Andrea Skotland (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Anette Nauf (sign.)	09.04.2026
Styremedlem	Joel Valentin Biedermann (sign.)	09.04.2026

Til generalforsamlingen i Graabein Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Graabein Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-04-13 13:23:58 UTC



QES

bankID



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2025 - Graabein Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder Stig Erik Tollefsen
Nestleder Joel Valentin Biedermann
Styremedlem Anette Nauf
Styremedlem Maren Andrea Skotland
Styremedlem Marius Lie
Varamedlem Espen Nørsterud
Varamedlem Kristin Hulaas Sunde Dannevig

Styret i Graabein Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Graabein Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Graabein Borettslag ligger i Oslo kommune, og har org. nr. 954687821

Graabein Borettslag består av 131 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Graabein Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586924. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5. Graabein Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillter myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Hussopp

Det ble funnet sopp i en kjellerbod som etter analyse viste seg å være ekte hussopp, av råtesopper som angriper boligen er dette den mest aggressive og den som kan gjøre størst skade på bygningen. Den hadde spredd seg til tilliggende leilighet via en kulvert på utsiden av bygget. Soppen hadde utviklet seg over tid til en alvorlig situasjon som krevde strakstiltak, saneringsarbeidene ble omfattende og svært kostbare.

Piper/fyring

Etter utfordringer med dårlig trekk ble pipene feiet, noe som har hatt god effekt, men dette endrer naturligvis ikke behovet for rehabilitering av pipene på litt lengre sikt.

Radon

Kontrollmålingene viste at tiltakene har hatt svært positiv effekt, i noen få tilfeller er det utført ytterligere tiltak for å få også disse ned på tilfredsstillende nivå.

Internett/TV

Beboerne har valg mellom fiber fra Global Connect eller internett/tv fra Telia som er inkludert i husleien ut 2026, dette vil bli tatt opp vurdering senere i år.

Ventilasjon

Utfordring med mangelfull ventilasjon i enkelte leiligheter.

Dugnad

Det ble arrangert vårdugnad med godt oppmøte.

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.04.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 28.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:

Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Graabein Borettslag

Tirsdag 28.04.2026 kl. 18:00 - Sars gate 2.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl, v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl, v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Per Arthur Olsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 14

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 14

Vedtak:

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 fulgte innkallingen.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2025 ble godkjent.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og fulgte innkallingen.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar (kr. 110.000,-) gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Det ble fremsatt benkeforslag på kr. 120.000,-.

Vedtak:

Styrehonorar på kr 120.000,- ble godkjent.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Valgt ble: Stig Erik Tollefsen for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Kristin Hulaas Sunde Dannevig for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Christina Smeby for 1 år.

Valgt ble: Lise-Marie Ruud Torstensen for 1 år.

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak:

Styret delegerer

5.5 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Per Arthur Olsen og Rolf Voergaard.

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

Leder: Stig Erik Tollefsen, Lakkegata 75 A
Medlem: Joel Valentin Biedermann, Lakkegata 75 B
Medlem: Anette Nauf, Lakkegata 75 B
Medlem: Maren Andrea Skotland, Sars gate 2 B
Medlem: Kristin Hulaas Sunde Dannevig, Lakkegata 75 A
Vara: Christina Smeby, Lakkegata 75 B
Vara: Lise-Marie Ruud Torstensen, Siebkes gate 4 B

Anne F. Bergendahl (sign.)
Møteleder

Per Arthur Olsen (sign.)
Protokollvitne



INNKALLING 2025

Graabein Borettslag

Tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00

Sars gate 2

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringsaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Graabein Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00 - Sars gate 2

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

5.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 100.000,- godkjennes.

5. Valg

Det sittende styre består av:

Styreleder Stig Erik Tollefsen, Lakkegata 75 A (2024-2026)

Styremedlem Anette Nauf, Lakkegata 75 B (2023-2025)

Styremedlem Anders Lilleheim Vik, Siebkes gate 4 D (2024-2026)

Styremedlem Marius Lie, Sars gate 2 A (2024-2026)

Styremedlem Andrea Vige Grønningsæter, Siebkes gate 4 D (2024-2026)

Varamedlem Joel Valentin Biedermann, Lakkegata 75 B (2024-2025)

Varamedlem Eivind Digranes, Sars gate 2 B (2024-2025)

Valgkomiteens innstilling fremlegges på generalforsamlingen.

5.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Anette Nauf ble valgt i 2023 for 2 år. På valg i år.

Styremedlem Andrea Vige Grønningsæter ble valgt i 2024 for 2 år. Flytter fra borettslaget og ønsker å trekke seg.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Joel Valentin Biedermann ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.

Varamedlem Eivind Digranes ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.

5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

5.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen 2024/2025 har bestått av Per Arthur Olsen og Rolf Voergaard.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 473 961	1 132 008
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	779 961	1 295 024
Tilbakeføring av avskrivning	50 756	50 756
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 091 083	-1 178 182
Endringer i andre langsiktige poster	148 410	174 355
B. Årets endring disponible midler	-111 957	341 953
C. Disponible midler	1 362 004	1 473 961
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 852 426	2 676 358
Kortsiktig gjeld	-490 422	-1 202 397
C. Disponible midler	1 362 004	1 473 961

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Graabein Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 644 302	7 355 427	7 569 000	7 755 725
Sum leieinntekt		7 644 302	7 355 427	7 569 000	7 755 725
Sum inntekt		7 644 302	7 355 427	7 569 000	7 755 725
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	791 304	765 330	769 000	830 000
Styrehonorar	2	100 000	100 000	100 000	100 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	50 756	50 756	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		606 721	633 067	800 000	650 000
Kostnad eiendom/lokale	4	265 532	209 402	239 000	188 800
Kommunale avgifter/renovasjon		1 228 745	1 047 251	1 223 000	1 386 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	26 883	20 550	21 000	27 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	65 853	93 060	33 000	50 000
Reparasjon og vedlikehold	7	746 333	320 142	416 000	820 000
Revisjonshonorar		11 310	10 803	11 000	12 000
Forretningsførerhonorar		272 511	258 549	273 000	283 000
Andre honorar	8	146 693	51 547	90 000	100 000
Kontorkostnad		18 156	15 124	17 000	20 000
TV/bredbånd		616 788	612 019	642 000	16 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	239	0	0
Salg og reklamekostnad		0	140	0	0
Kontingent og gaver		39 300	39 300	39 000	39 000
Forsikring		614 281	579 497	614 000	681 000
Andre kostnader	9	7 309	165 270	14 000	11 000
Sum kostnad		5 608 475	4 972 043	5 301 000	5 213 800
Driftsresultat før IN		2 035 827	2 383 383	2 268 000	2 541 925
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		29 624	27 184	0	0
Driftsresultat etter IN		2 065 451	2 410 568	2 268 000	2 541 925
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		47 333	32 838	0	0
Rentekostnad		1 332 824	1 148 381	1 233 000	1 272 000
Netto finansposter		1 285 491	1 115 543	1 233 000	1 272 000
Årsresultat		779 961	1 295 024	1 035 000	1 269 925
Overført til/fra annen egenkapital		779 961	1 295 024	0	0
SUM OVERFØRINGER		779 961	1 295 024	0	0

Balanse 2024 Graabein Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	21 197 223	21 197 223
Påkostninger	3	8 375 073	8 375 073
Andre driftsmidler	3	2 197 270	2 248 026
Sum anleggsmidler		31 769 566	31 820 322
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		54 986	40 034
Kundefordringer		23 251	57 016
Forskuddsbetalte kostnader		806 041	772 705
Avsetting tap	10	-23 251	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		991 399	1 806 603
Sum omløpsmidler		1 852 426	2 676 358
SUM EIENDELER		33 621 992	34 496 680

Balanse 2024 Graabein Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		13 100	13 100
Sum innskutt egenkapital		13 100	13 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 925 443	4 145 482
Sum opptjent egenkapital		4 925 443	4 145 482
Sum egenkapital	11	4 938 543	4 158 582
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	20 731 236	21 822 319
Borettsinnskudd		6 654 000	6 654 000
IN nedbetalt fellesgjeld	12	807 792	659 382
Sum langsiktig gjeld		28 193 028	29 135 701
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		11 807	7 733
Leverandørgjeld		272 806	901 529
Skyldig off. myndigheter		52 608	50 321
Påløpne renter		7 069	7 162
Annen kortsiktig gjeld		146 132	235 653
Sum kortsiktig gjeld		490 422	1 202 397
Sum gjeld		28 683 449	30 338 098
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 621 992	34 496 680
Pantstillelser	13	28 193 028	29 135 701

Sted: _____

Dato: _____

Stig Erik Tollefsen
Styreleder

Anders Lilleheim Vik
Nestleder

Marius Lie
Styremedlem

Andrea Vige Grønningsæter
Styremedlem

Anette Nauf
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	5 389 164	5 232 396
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 329 838	1 140 336
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	925 300	982 694
Sum	7 644 302	7 355 427

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønssystemet	580 120	563 430
5150 Påløpne feriepenger	82 957	80 570
5280 Andre fordeler fra lønn	4 392	4 392
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-4 392	-4 392
5400 Arbeidsgiveravgift	98 989	96 116
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	11 697	11 360
5753 Tjenestepensjon OTP	17 540	13 853
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	100 000	100 000
Sum	891 304	865 330

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1

Note 3 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer	Kjellerboder	Brannv.anlegg	Loftsprosjekt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	21 197 223	1 964 638	761 338	8 375 073
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	21 197 223	1 964 638	761 338	8 375 073
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	528 706	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	21 197 223	1 964 638	232 632	8 375 073
Årets avskrivninger :	0	0	50 756	0
Anskaffelsesår :	1980	2007	2014	2015
Antatt levetid i år :			15	

Borettslaget består av 131 andeler.

Eiendommer er oppført på g.nr 229, b.nr 69,71,82 og 111 i Oslo kommune. Eieromt på 3 815 kvm.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring polise nr. SP586924

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6360 Annet renhold	6 112	0
6361 Fast renhold	215 650	177 900
6362 Skadedyrtryddelse	18 337	11 685
6392 Avfallshåndtering	25 433	19 816
Sum	265 532	209 402

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS/Vedlikehold og Domene	26 883	20 550
Sum	26 883	20 550

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	3 725	328
6525 IT utstyr	0	13 995
6540 Inventar	5 353	1 688
6541 Kontormaskiner/mobil	4 164	6 588
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	12 293	3 654
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	40 119	62 479
6552 Driftsmateriell	199	4 327
Sum	65 853	93 060

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	116 207	97 236
6602 Vedlikehold VVS	28 682	91 308
6603 Vedlikehold elektro	121 889	36 228
6617 Vedlikehold brannvernustyr	288 088	15 204
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	100 971	0
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
6641 Malerarbeider	6 694	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	35 000
6648 Vedlikehold dører og porter	63 802	18 000
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	27 167
Sum	746 333	320 142

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	50 043	51 547
6720 Juridisk honorar	69 242	0
6730 Teknisk honorar	27 409	0
Sum	146 693	51 547

Note 8 - Andre honorar

Konto 6714 gjelder fakturering for avtale om bruksoverlating, godkjenning nye andelseiere, IN-avtale, lønn og adm. kostnader ifm innkalling GF.

Konto 6720 gjelder bistand ifm pågående sak.

Konto 6730 gjelder kostnader ifm radonmåling og takst.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	638	1 246
7719 Møter, div. styret	0	5 998
7770 Betalingskostnader	1 065	1 109
7771 Andre gebyrer	1 400	150 742
7773 Omkostninger innkreving	4 252	1 884
7792 Øredifferanse	0	-12
7795 Husleietap	-46	4 303
Sum	7 309	165 270

Konto 7771 gjelder Oslo Kommune/Plan/Bygningsetat søknad byggesaker indre by vest.

Note 10 - Tap

Avsetning tap for pågående sak.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13 100	0	13 100
Sum innskutt egenkapital	13 100	0	13 100
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	4 145 482	779 961	4 925 443
Sum opptjent egenkapital	4 145 482	779 961	4 925 443
Sum egenkapital	4 158 582	779 961	4 938 543

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Formål:	Oppgradering bad og soilrør
Lånenummer:	90537032870
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	6.24 %
Betingelser:	Endring forfall til 30.
Beregnet innfridd:	30.12.2038
Opprinnelig lånebeløp:	33 500 000
Lånesaldo 01.01:	21 822 319
Avdrag i perioden:	1 091 083
Lånesaldo 31.12:	20 731 236
Saldo 5 år frem i tid:	15 277 701
Andelssaldo 01.01:	659 382
Innbetalt IN i perioden:	178 034
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	29 624
Andelssaldo 31.12:	807 792
Sum pantegjeld for lån:	21 539 028

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90537032870	1	275 871	275 871
	3	223 897	671 691
	3	222 804	668 412
	5	212 035	1 060 175
	1	201 655	201 655
	3	201 499	604 497
	1	195 802	195 802
	17	186 906	3 177 402
	3	184 486	553 458
	1	183 550	183 550
	28	180 584	5 056 352
	1	177 151	177 151
	1	176 370	176 370
	6	176 058	1 056 348
	2	173 015	346 030
	5	170 439	852 195
	1	167 552	167 552
	2	154 987	309 974
	3	148 666	445 998
	20	127 283	2 545 660
	1	118 465	118 465
	17	105 978	1 801 626
	1	84 986	84 986

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 13 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2024

Bokført langsiktig gjeld	21 539 028
Innskuddskapital	6 654 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	28 193 028
Bokført verdi av pantsatt eiendom	29 572 296

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Graabein Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Graabein Borettslag

Styreleder	Stig Erik Tollefsen (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Anette Nauf (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Marius Lie (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Andrea Vige Grønningsæter (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Anders Lilleheim Vik (sign.)	18.03.2025

Til generalforsamlingen i Graabein Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Graabein Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2025-03-24 14:57:47 UTC



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

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 - Graabein Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Stig Erik Tollefsen, Lakkegata 75 A
Nestleder, Anders Lilleheim Vik, Siebkes gate 4 D
Styremedlem, Anette Nauf, Lakkegata 75 B
Styremedlem, Andrea Vige Grønningsæter, Eiriks gate 2 C
Styremedlem, Marius Lie, Sars' gate 2 A
Varamedlem, Joel Valentin Biedermann, Lakkegata 75 B
Varamedlem, Eivind Digranes, Sars' gate 2 B

Styret i Graabein Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Graabein Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Graabein Borettslag ligger i Oslo kommune, og har org. nr. 954687821. Graabein Borettslag består av 131 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Graabein Borettslag er fullverdifikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586924. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5. Graabein Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Kontroll av brannvarslingsanlegg.
- Byttet brannsløkkingsapparat på loft og i kjeller.
- Jevnlig kontroll av elektriske anlegg.

Styrets arbeid

Radon

Målinger i første etasjene viste for høye radon verdier, sikringstiltak er utført i kjellerne og i skrivende stund pågår kontrollmåling for å sikre oss om at systemet virker som forutsatt.

Vedlikehold

Vannrør nederst i 7 sjakter og på loft i Lakkegata har fått ekstra varmekabel og rørisolasjon for å hindre frostskafer.

Vannskade i Siebkes gate 4A pga. manglende feste av rør i tak.

Feil på porttelefonlegg utbedret.

I tillegg ble det utført løpende vedlikehold av rørlegger, elektriker og maler.

Brannvern

Brannslukkingsapparat på loft og i kjeller byttet ut.

Internett/tv

Det ble installerte fiber I leilighetene, beboerne kan nå velge om de vil fortsette med Telia (Flex medium 100 er inkludert i husleien) eller tjenester fra Global Connect som den enkelte betaler selv.

Piper/fyring

Utfordringer med dårlig trekk og røyklukt, to pipene ble feiet for å bedre trekken i skorsteinene og to feieluker skiftet. Resterende piper ble feiet mars 25.

Dugnad

Vi arrangerte vårdugnad 7. mai med stort oppmøte og godt humør.

I tillegg har styret behandlet en rekke saker av ulik karakter.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 08.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Graabein Borettslag

Tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00 - Sars gate 2.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl, v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl, v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Helena Rydland.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 21

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 21

Vedtak:

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent,

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 fulgte innkallingen.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og fulgte innkallingen.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 110.000,- ble godkjent.

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Anette Nauf for 2 år.

Valgt ble: Joel Valentin Biedermann for 2 år.

Valgt ble: Maren Andrea Skotland for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Kristin Hulaas Sunde Dannevig for 1 år.

Valgt ble: Espen Nørsterud for 1 år.

5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:

Styret delegerer.

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Per Arthur Olsen og Rolf Voergaard.

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

Leder: Stig Erik Tollefsen, Lakkegata 75 A

Medlem: Marius Lie, Sars gate 2 A

Medlem: Anette Nauf, Lakkegata 75 B

Medlem: Joel Valentin Biedermann, Lakkegata 75 B

Medlem: Maren Andrea Skotland, Sars gate 2 B

Vara: Kristin Hulaas Sunde Dannevig, Lakkegata 75 A

Vara: Espen Nørsterud, Siebkes gate 6 A

Anne F. Bergendahl (sign.)
Møteleder

Helena Rydland (sign.)
Protokollvitne

Arbeidssted	Siebkes gate 4 (bakbygning)	Journalnr.	79/04	Tegn. nr.	1-2-3-4-5-6-7-8-9-
Arbeidsart	Rehabilitering/ombygging	Innløst	2.1.79		
Bygningens art					
Byggherre	Selskapet for innvandrerboliger, Fredensborgvn. 11, Oslo 1				
Anmelder	Ark.ene T. og R. Thorenfeldt, Markveien 56 C, Oslo 5				

Oslo den, **9. august 1979**

SAS/JW

Søknad om byggetillatelse med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vedlagte gjenpartar av byplankontorets, helserådets og brannvesenets uttalelser datert henholdsvis 15.6., 29.6. og 11.7.79. De stilte betingelser må følges.

Det forutsettes at kjøkken og bad får forskriftsmessig avtrekk over tak og at rørleggerarbeidet blir anmeldt til og godkjent av vann- og kløakkesenet.

Vegger og etasjeskillere mellom leilighetene bes lydisolert så langt dette er mulig.

Videre forutsettes at samtlige leiligheter får adgang til vask og tørk av tøy samt adgang til hver sin loft- og kjellerbod.

Opparbeidelse av gårdsplassen til oppholdsareal for beboerne må realiseres som en del av byggearbeidet. Se i denne forbindelse siste avsnitt i byplankontorets uttalelse datert 15.6.79.

Forøvrig bes tegningene forelagt byantikvaren til godkjenning da bygningen hos ham er registrert som bevaringsverdig bebyggelse.

Sammenslåing av leiligheter krever også samtykke etter husleielovens § 41, nr. 3. I denne forbindelse bes De henvende Dem til båligningskontor, Akersgaten 55, Oslo 1.

Arbeidssted Siebkes gate 4 (bakbygning)	Journalnr 79/04	Tegn. nr. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-
---	---------------------------	--

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

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> A. ansvarshavende være godkjent. | <input type="checkbox"/> G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent. |
| <input checked="" type="checkbox"/> B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4. | <input checked="" type="checkbox"/> H. Utomhusplan være godkjent.
<i>Vedt. Lakkegt. 95</i> |
| <input type="checkbox"/> C. n. lding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet. | <input checked="" type="checkbox"/> I. Byantikvarens godkjennelse foreligge. |
| <input type="checkbox"/> D. gjenpart av inglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. | <input type="checkbox"/> J. |
| <input type="checkbox"/> E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert. | <input type="checkbox"/> K. |
| <input type="checkbox"/> F. ventilasjonsanlegget være godkjent. | <input type="checkbox"/> L. |

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid og oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når byggearbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

A. Gjerstad
bem.

Sven Sandberg

Konferanser med teknisk personale: Mandag—Onsdag—Fredag kl. 12.00—14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Arkitektene T. og E. Thorenfeldt
Markveien 56 C

OSLO 5

24. september 1981

Avd.ark. Sandberg

SAS/BH 79/04

Siebkes gate 4 (Bakbygning).
Rehabilitering/ombygging.
Byggherre: Selskapet for innvandrerboliger.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 10 og 11 approberes
under henvisning til tidligere approbasjon.

Brannvesenets merker er overført til de nye planene.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 3 og 5 utgår og må
makuleres.

Oslo bygningskontroll

Sven Sandberg

Arbeidets art
Rehabilitering / ombygging

Arbeidssted Slebkes gate 4 (bakbygning)	Metr.nr.	J.nr. 79/04
---	----------	-----------------------

Byggherre

Ansvarshavende

**Selskapet for innvandrers-
boliger
Fredensborgveien 11**

**Ing. Gunnar Slipsager
Ole Deviks vei 14**

Oslo 6.

Oslo 1.

PMB/BS

Dato

23.mars 1983

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

For bygningsjefen



Bygningsinspektør
Per M. Berglie

Kirkegårdszt. 21

J. Nr. 95/1893

2 værningshus

Ø.D.J.-No. 93.93
6 Bilag

STADSKONDUKT ØREK
490
93
516.
93

Expeditions-Dokument

Grunddelene.
Situationsplan.
4 Tegninger.
Ansøgen af 19/3 93 om at byg Arbejdsstue

angaaende 2 Vaaringsstue

paa Matr.-No. 21 Kirkegaardsgade

Indleveret 20^{de} Marts 1893. Attesteret 17. 1. 95

Overens om Opmaaling af Stuen til Erkjendelse
Christiania den 21^{de} Marts 1893
P. Lange

OPMAALINGSBREV
98
93

Taket at bemærke.
d. u. s.
Theodor Gauss.

Overens den endte Tvedbestemmelse.
Da det er det frit udbyggede Privet som be-
virker, at hver Halvdel af Bygningen overstiger
160 m² (med 1.25 m²) saa kan naturligvis Trappe-
arrangementet approberes. Ellers Taket at be-
mærke.

CHRISTIA
87
93

Christiania 22^{de} Marts 1893
P. Lange

Taket at bemærke med Frivillig
Christiania d. 22^{de} Marts 1893.

STADSENGENIØRE
322.93 I

Th. Meyer

Endes de Stadsingeniørens Bestemmelser til Afgrænsning
af de: §§ 13, 14, 15 paabudne Bestemmelser

21-3-93. Christiania 23^{de} Marts 1893
G. Bull

Arbeidsart

Rehabilitering / ombygging

Arbeidssted	Matrik.	J.no
Siebekesgate 4 (forbygning)		79/03

Trappene

Ansvarshavende

Selskapet for innvandrerboliger
Froensborgveien 11

Ing. Gunnar Slipsager
Ole Deviks vei 14

Oslo 1.

Oslo 6.

EMP/SR

9. oktober 1981

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

For bygningssejeren



Bygningssejeren

Per M. Berglie

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AF GRUPPEN NORGE AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 OSLO

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201401783-12
Oppgis alltid ved henvendelse Saksbeh: Tove Mette Pettersen Dato: 09.12.2014
Arkivkode: 531

Byggeplass: SIEBKES GATE 4 A-D Eiendom: 229/69

Tiltakshaver: BORETTSLAGET
TØYENPARKEN Adresse: Postboks 8944 Youngstorget, 0028
OSLO

Søker: AF GRUPPEN NORGE AS Adresse: Postboks 6272 Etterstad, 0603 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/reparasjon av
bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - SIEBKES GATE 4 A-D

Det vises til søknad om ferdigattest av 29.10.2014.

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.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggt teknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no/> for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.12.2014 av:

*Tove Mette Pettersen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder*

Kopi til:
BORETTSLAGET TØYENPARKEN, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO, usbl@usbl.no



Plan- og bygningsetaten

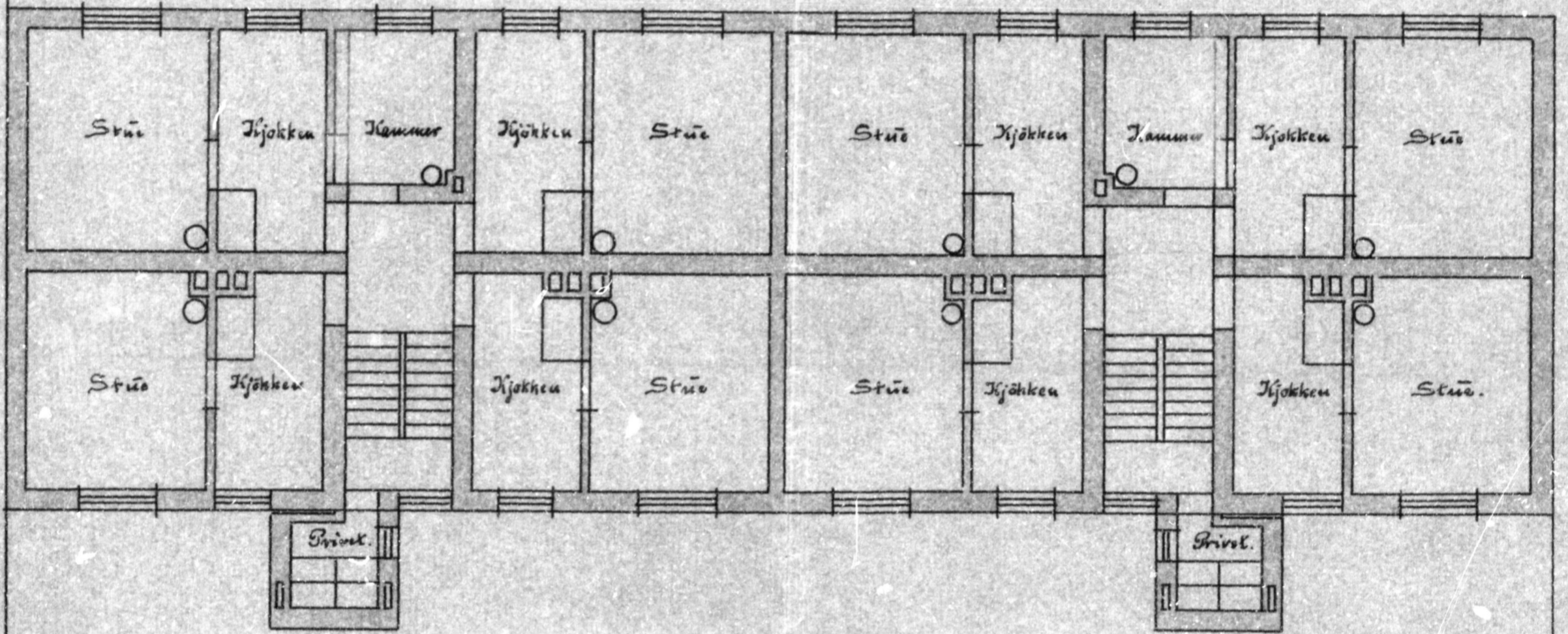
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



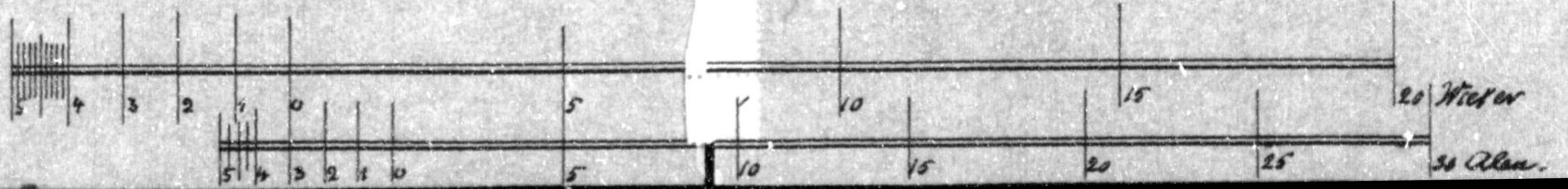
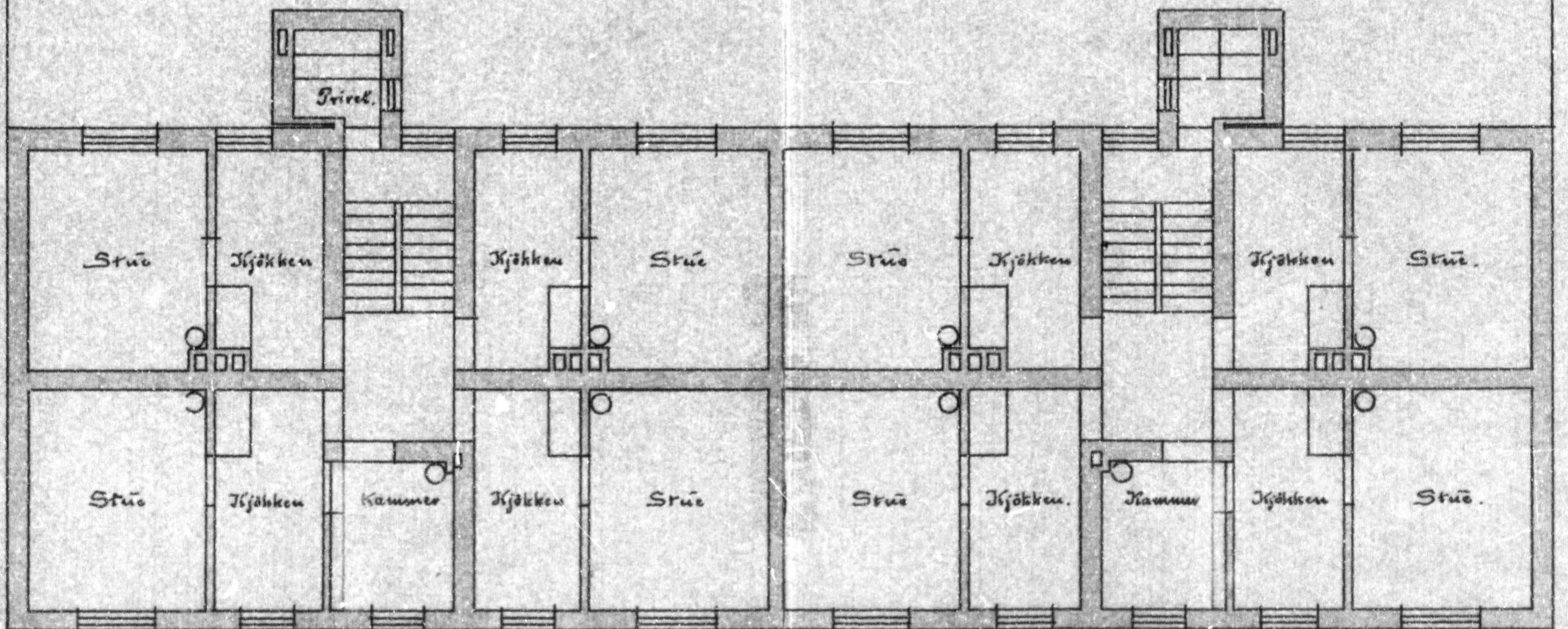
no 322.93 I



21. Kirkegaardsgaden.

Plan 2^o, 3^o og 4^o Etage.

3^o og 4^o Etage Nærvæg opføres med 1 Læns skovtjehuse

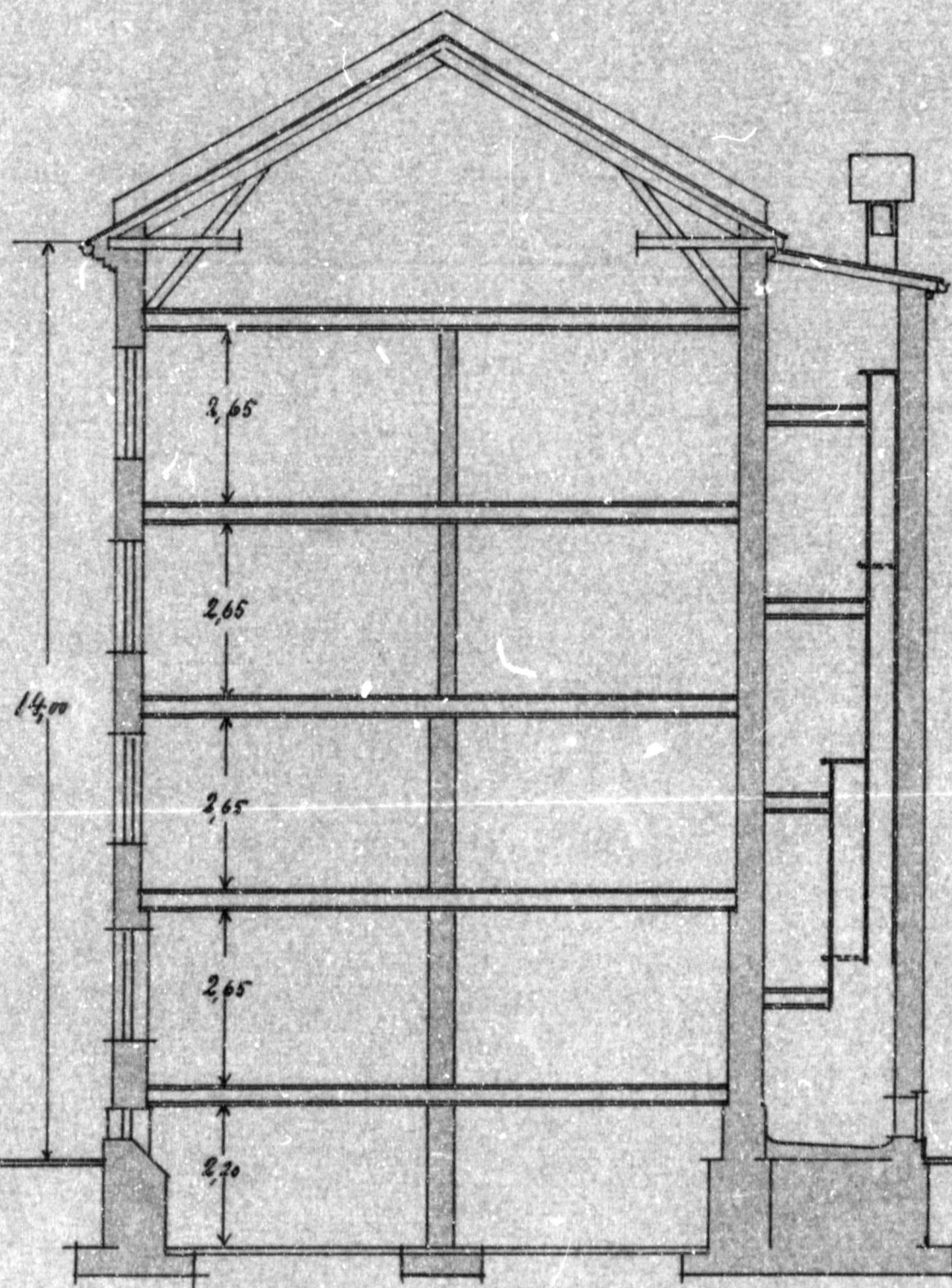
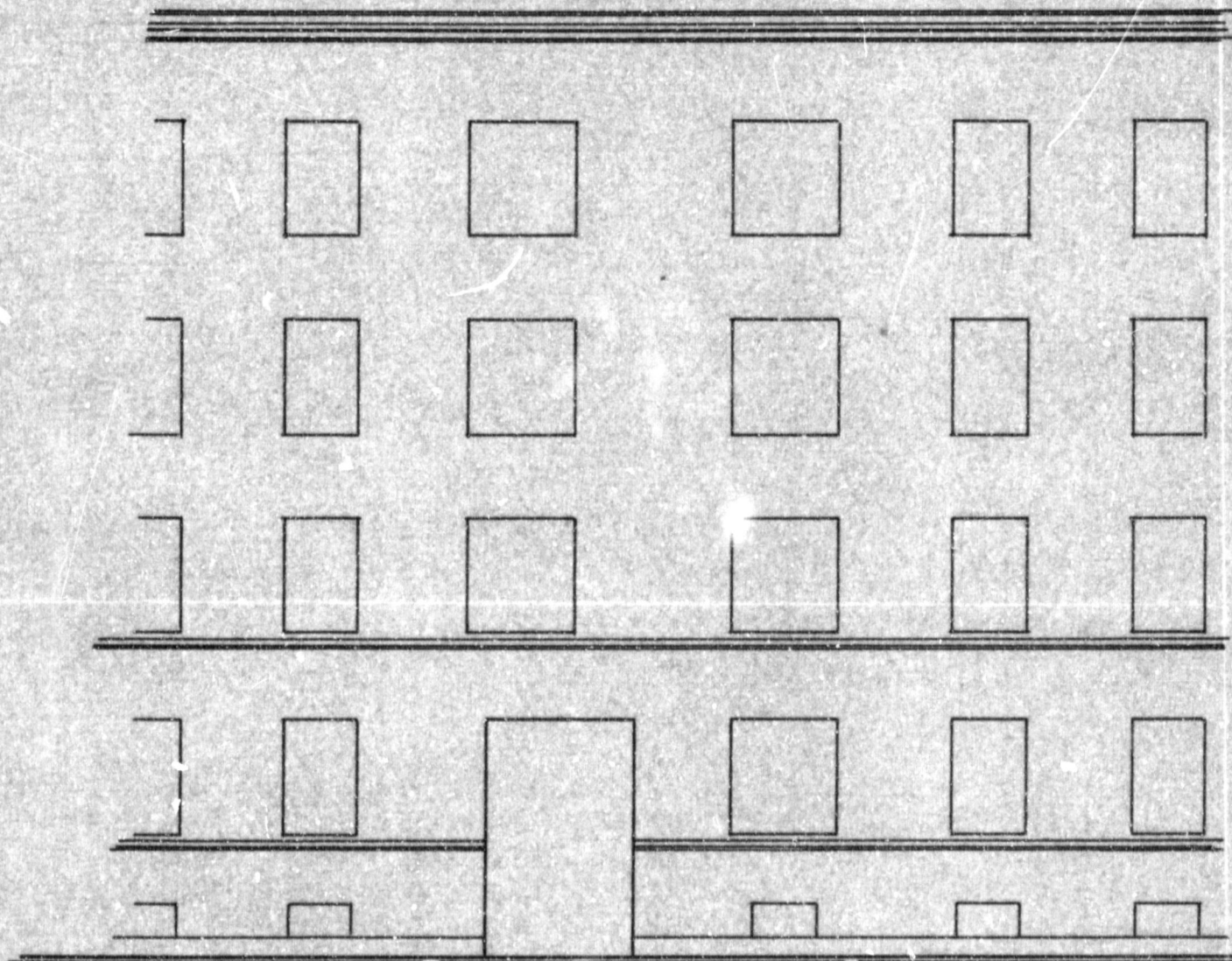


Ø. D. J. - No. 93. 93.
Bilag

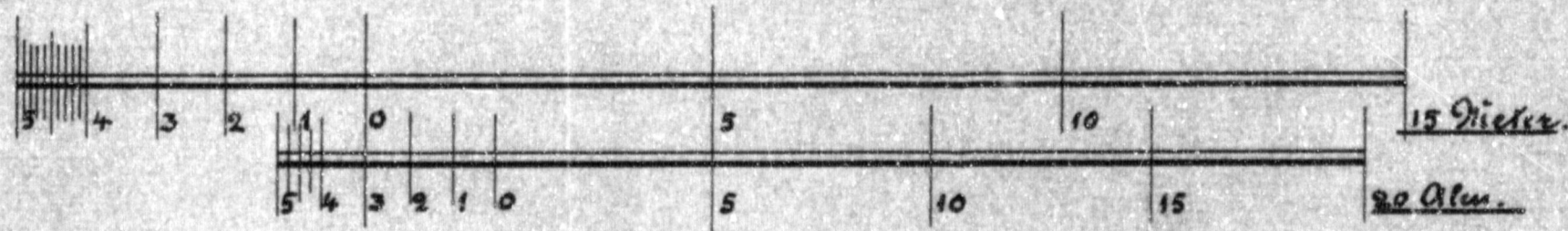
NEDFOTOGRAFERT - 15 X

INDKONDUKTIONEN
490
93

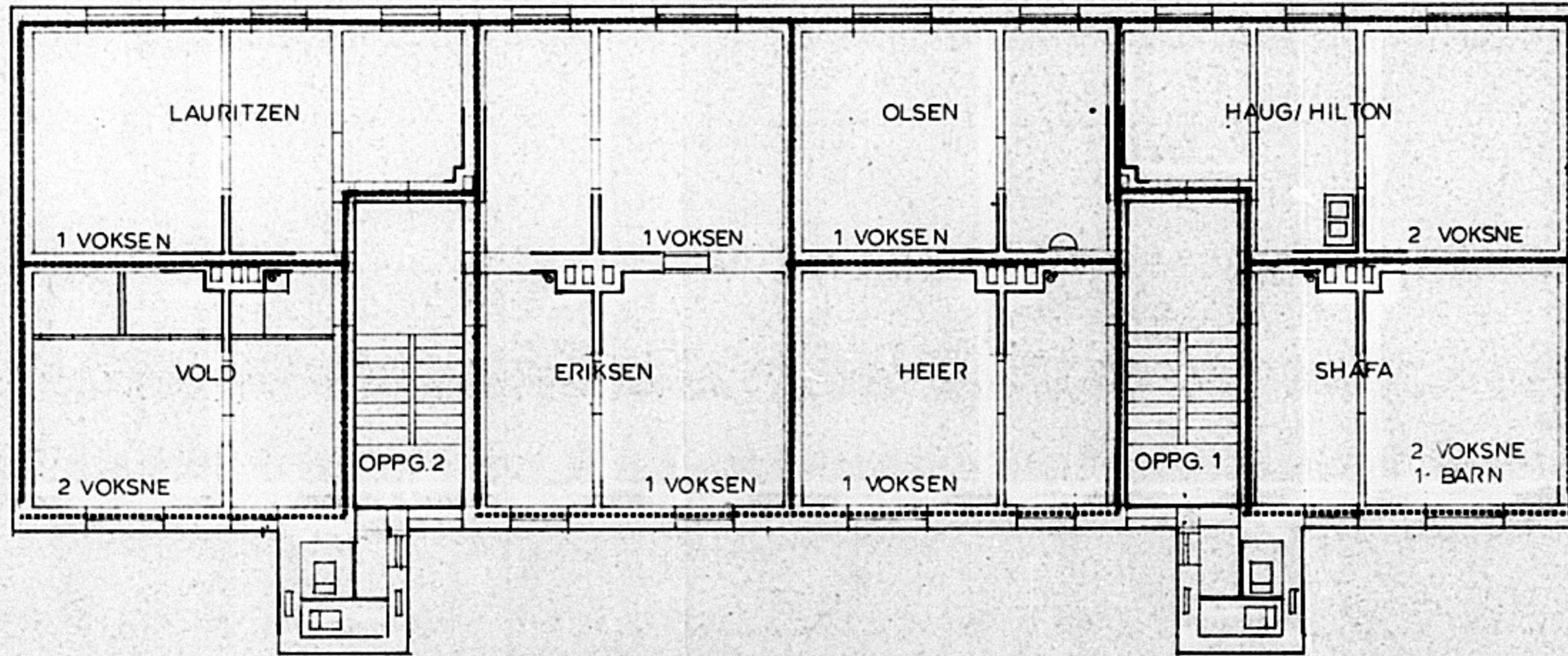
N 322.93 I



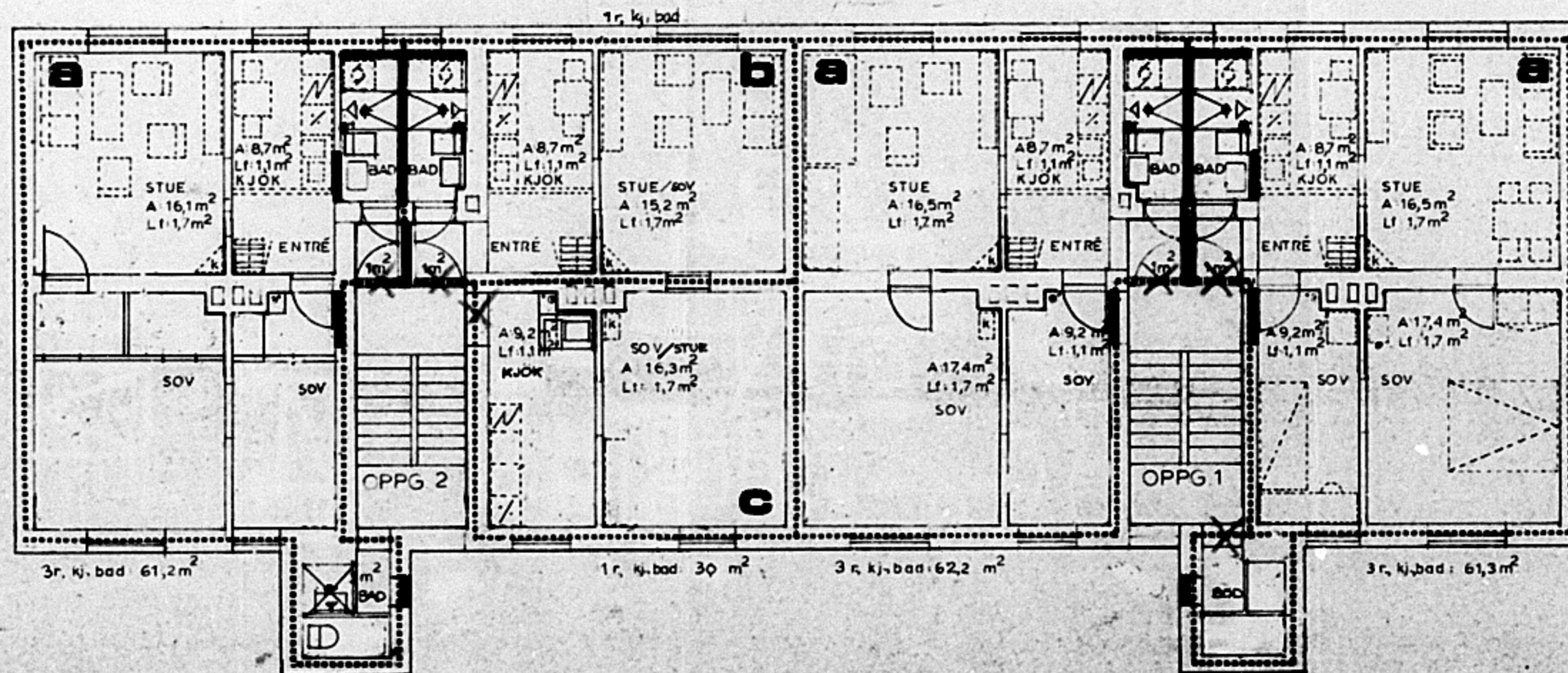
21.
Kirkegaardsgaden.



EKSISTERENDE
PLAN 4. ETG.



NY
PLAN 4. ETG.



TEGNFORKLARING:

RIVING

- markerer riving av: vegger, hulltagning i vegger etc.
- markerer riving/demontering.

leilighets-avgrensning

NY PLAN

- nye vegger og igjenkledning av hull.
- ny sponplate på vegg.
- ny gipsplate på vegg.
- ny gipsplate i tak.
- nedfjort himling, romhøyde min. 230.
- ny horisontal ventilasjonskanal.
- ny vertikal ventilasjonskanal.
- ny reguleringsventil i nedfjort himling.
- ny reguleringsventil i vegg.
- ny gipsplate på utveiling med mineralull.
- avløpsrør
- vannledning
- sluk
- plass for (eksisterende) vedovn/kamin

- markerer riving/demontering av fast inventar.
- større hulltagning i gulv.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
6. MAI 1981

- ny dør.
- nytt vindu.
- ny wc.
- ny servant.
- ny dusj.
- nytt badekar.
- plass for vaskemaskin.
- plass for oppvaskbenk
- markerer eksisterende fast inventar.
- varmtvannsbereider.
- posisjon for komfyr/kjøleskap.
- sikringskapp/stigeledning
- eksisterende elovner
- nye elovner
- skiløper
- arbeidslampe
- lodd i stikkontakt

TEGN. 20.11.78 KORR. 15.6.79 29.4.81

REHABILITERING AV SIEBKESGATE 4

SIBO
mål 1:100

13 forbygning
4. etasje

REHABILITERINGSKONTORET
TRULS THORENFELDT
RAGNHILD THORENFELDT
MARKVEIEN 55

ARKITEKT MNAL
LANDSKAPSARKITEKT MNLA
OSLO 6 TELEFON 219855

TEGN. NR. 0.54

Reguleringskart 16.04.2026

Om valgt eiendom **Om valgt punkt**

229/69 (gårds-/bruksnr)
Bydel: Grünerløkka
0562 Oslo
Beregnet areal for valgt teig: 1344m² ⓘ
[Se matrikel og tinglysing](#)

Planer

- Kommuneplan**
- Kommunedelplan (1)**
- Områderegulering (0)**
- Reguleringsplaner (2)**
- Skilt- og reklameplan (1)**
- Torshovkvar탈ene (0)**
- Planprogrammer (0)**
- VPOR (0)** Veiledende plan for offentlig rom
- Strategisk plan for Hovinbyen (0)**
- TOR (0)** Tiltaksliste for offentlig rom
- Plankunngjøringer (0)**
- Midlertidig forbud mot tiltak (0)**

Saker

Her finner du alle sakene på eiendommen

- Byggesaker (17)**
- Plansaker (0)**

Temakart

- Gul liste (6)**
- Fortidsminner (0)** Sannsynlighet for

finn

Map navigation icons: Home, Layers, Fullscreen, Print, Measure, Info, Search, Zoom In, Zoom Out.



Oslo

S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten**
Oslo kommune

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

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

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 0930 - Smart, trygg og grønn).

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

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

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

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

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

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

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

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



15081

Regulering av øvre del av Lakkegata, samt Siebkes gt. fra Trafikkområde/gate til trafikkområde/gatetun.

15081 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 25.06.1981

Vedtatt av: Bygningsrådet

Vedtaksdokumenter: [198102911](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: konf.sak 126/81 + mindre vesent.endr. av S-2255

Knytning(er) mot andre planer: S-2255, S-172GO

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

