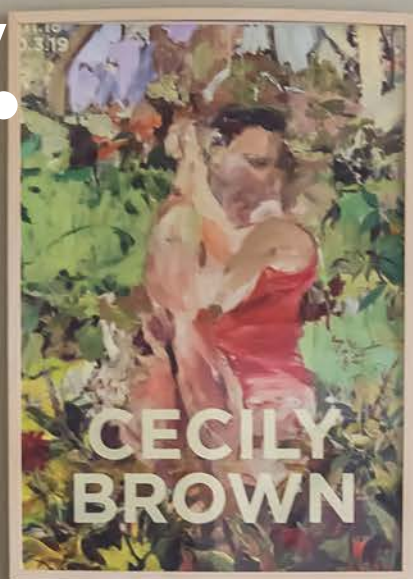


aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Tam Le

Mobil 402 15 826
E-post tam.le@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 5 750 000,-
Fellesgjeld:	Kr 743 564,-
Omkostn.:	Kr 9 645,-
Total ink omk.:	Kr 6 503 209,-
Felleskostn.:	Kr 9 502,-
Selger:	Sverre Fiskaa
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	1937
BRA-i/BRA Total	61/69 kvm
Tomtstr.:	528.7 m ²
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 231, bnr. 215
Andelsnr.:	12
Oppdragsnr.:	1002250401

Lys og arealeffektiv 3-roms med solrik balkong og utsikt

Velkommen til Jens Bjelkes gate 64A - en lys og attraktiv leilighet med gjennomtenkt planløsning og herlig beliggenhet på Tøyen.

Leiligheten ligger flott til i 4. etasje og byr på store vindusflater i flere himmelretninger som gir rikelig med naturlig lys gjennom hele dagen. Planløsningen er svært god med en romslig og luftig stue som gir god plass til både sofagruppe og spisebord, og med direkte utgang til en sydvendt balkong med sol fra morgen til kveld.

Leiligheten har en tilbaketrukket og høytliggende beliggenhet, samtidig som du bor midt i det pulserende Tøyen-området.

Høydepunkter:

- IN-ordning
- Balkong med sol
- Fasade, tak og balkonger rehabilitert i 2024
- Lofts- og kjellerbod
- Hyggelig bakgård med pergola og pizzaovn

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	24
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	61
Nabolagsprofil	68
Budskjema	97

Planteegning



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Røv AS

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.















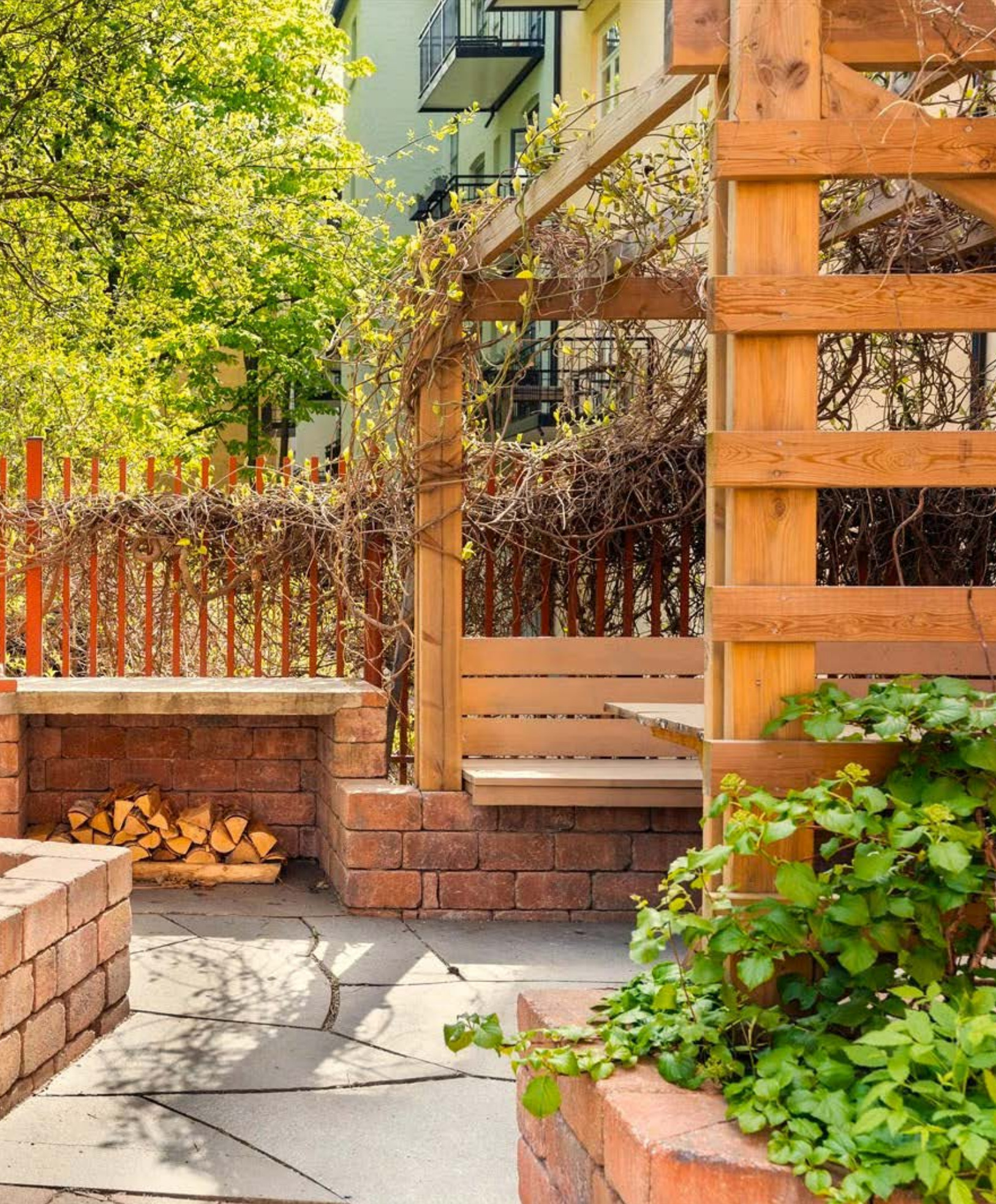


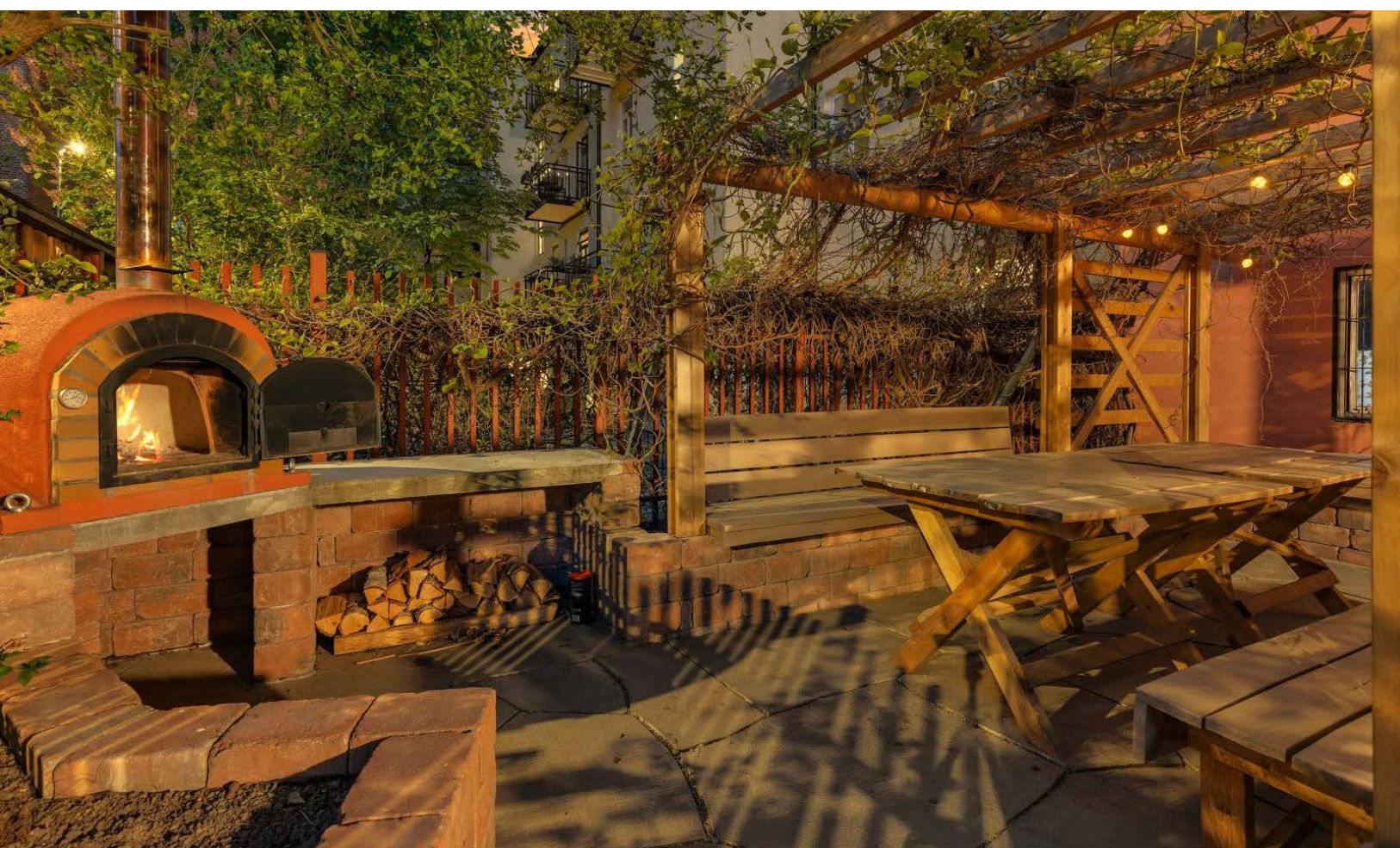




















Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 61 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 69 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m² Kjellerbod.

4. etasje

BRA-i: 61 m² Entré, stue/kjøkken, bad, to soverom og kott.

5. etasje

BRA-e: 4 m² Loftbod. Gulvareal er 9kvm.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

4 m² Sørvestvendt balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjonerings for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheden. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten. Boder under terreng er ofte utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander i slike boder. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Oppmålingen av leiligheten er utført med en håndholdt avstandslaser

supplert med meterstokk/tommestokk. Leilighetens form gjør en nøyaktig oppmåling med håndholdt laser vanskelig. Målene fra befaringen er sagt inn over opprinnelig byggemeldt plantegning fra 1936 for å skalere denne til riktig størrelse ut fra målene tatt på befaringen. Arealet oppgitt i denne rapporten er utført etter beste evne, men det opplyses særskilt for dette oppdraget at arealet kan fravike fra Avhendingslovens §3-3 annet ledd. Dersom areal er viktig for kjøper eller selger, og da spesielt rettet mot §3-3 annet ledd, anbefales det sterkt at det utføres en 3D-scanning av leiligheten da en slik scanning vil i dette tilfellet være mer nøyaktig enn metoden som er brukt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

528.7 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet.

Beliggenhet

Velkommen til Jens Bjelkes gate 64 - en adresse som kombinerer det beste av byliv og rekreasjon, med kort vei til sentrum, Grønland og Bjørvika. Tøyen har de siste årene gjennomgått en spennende utvikling, og er i dag et attraktivt og levende område preget av lokalt engasjement, kultur og gode servicetilbud. Her finner du en unik miks av klassisk trehusbebyggelse, moderne nybygg og oppgraderte fasader, samtidig som nærheten til parker og grøntområder gir gode muligheter for rekreasjon.

Service, kultur og uteliv i nærområdet

Tøyen Torg er et pulserende knutepunkt med et variert utvalg av servicetilbud, spisesteder og nisjebutikker. Her finner du Deichman Tøyen, Biblio Tøyen, en utmerket frittstående bokhandel, apotek og dagligvarebutikker. Området har flere populære spisesteder som Postkontoret, Skatten, Baker Nordby og Backstube. Vintagebutikken Thrift Tøyen, samt restauranter med indisk, tyrkisk og sushi, gir ytterligere variasjon til det lokale tilbudet.

Like i nærheten finner du også Factory Tøyen, en spennende kulturarena med Håndbakt, Rapsode vinbar og Fransk Bazar, kjent for sine franske delikatesser og unike interiørskatter. ZZ Pizza sin take-away ligger også et steinkast unna.

Tøyen ligger i kort gangavstand til Kampen, kjent for sin sjarmerende trehusbebyggelse og gode møteplasser. Her finner du Farine, Kampen Café og det hyggelige torget Blomsterenga med sin ikoniske kamelstatue på Thorbjørn Egners plass.

Grønland, med sitt brede utvalg av butikker, matmarkeder og uteliv, ligger også like ved.

Herfra kan du enkelt ta gangbroen over til Bjørvika, hvor Deichman hovedbibliotek og MUNCH-museet venter, før du fortsetter videre ut til Sørenga Sjøbad.

Rekreasjons- og turmuligheter

Til tross for sin urbane beliggenhet, har området flere flotte grøntområder og parker. Den nylig oppgraderte Klosterenga park har blitt en vakker oase med nye turveier, bedre belysning og flere møteplasser, hvor Hovinbekken slynger seg gjennom parken. Like i nærheten finner du Tøyenparken, Botanisk hage, Sommerfrydhagen, Kampen park, Ruinparken og Middelalderparken med sitt karakteristiske vannspeil.

For barnefamilier er det kort vei til flere lekeplasser, inkludert Sørle lekeplass, Kirsebærlunden lekeplass og aktivitetshuset K1, som tilbyr et variert program for barn og unge. I tillegg ligger Kampen økologiske barnebondegård i nærheten, en unik opplevelse for store og små.

Det splitter nye Tøyenbadet, med sin flotte park og aktivitetsområde ved Caltexløkka, gir gode muligheter for både svømming og utendørs trening. I tillegg er Jordal et steinkast unna, med sin moderne idrettsarena og gode rekreasjonsmuligheter.

Du finner både Kiwi Tøyen, Rema 1000 Tøyen, Joker Jens Bjelkes gate og Extra Borggata i gangavstand. Trenger du ferske grønnsaker, ligger nærmeste grønnsakshandler rett over gaten.

For kaffeelskere er det flere gode alternativer i nærområdet. Håndbakt, Farine og Kampen Café byr på gode bakervarer og en hyggelig atmosfære.

Gode kollektivmuligheter og enkel tilgang til sentrum

Tøyen har svært gode kollektivforbindelser. Tøyen T-banestasjon, hvor alle linjer møtes, ligger kun få minutters gange unna. 20-bussen går rett ved Kjølberggata, og det er også kort vei til Tøyen togstasjon og flybussen til Gardermoen. I tillegg er det gangavstand til Oslo Bussterminal og Oslo S, og for en rask og enkel sykkeltur finnes bysykkelstasjoner rett i nærheten, med Sommerfrydhagen som nærmeste sykkelplass.

Her bor du i et levende, spennende og urbant område med umiddelbar nærhet til sentrum, Grønland og Sørenga - perfekt for deg som ønsker å bo sentralt, men samtidig ha tilgang til gode rekreasjonsområder og et rikt nabolagsliv.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Aleksander Røv AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

Boligblokk med bærende veggkonstruksjoner av teglstein og betong. Ytterveggene oppført i betong- og murverk, og fasadene er pusset og malte. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført i betong. Yttertaket er en saltakskonstruksjon tekket med plater. Vegger under terreng er oppført av betong, dog på ukjent fundament og grunn. Bygningsdeler utenfor leiligheten er ikke vurdert ihht. forskriften til avhendingsloven. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler. Leiligheten har malte trevinduer fra 1999 med 2-lags isolerglass. Malt balkongdør i tre fra 1999 utført med 2-lags isolerglass. Finé entrédør/leilighetsdør fra byggeår uten brannklassifisering. Sørvestvendt balkong på 4 m2 med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er en utkraget betongkonstruksjon fra byggeår med plateslått rekkverk. Eier informerer om at balkongen ble pusset opp i 2023 i regi av borettslagets fasadeoppussing.

INNVENDIG

Gulvene i leiligheten er belagt med en-stav eik parkett. Innvendige vegger og tak er pusset og malte mur- og gipsflater.

VÅTROM

Flislagt bad fra 2018. Under vaskemaskinen er badets hovedsluk montert, og er synlig tilknyttet en underliggende membranduk med slukets klemring for en tett overgang mellom sluk og membran. I dusjen er det montert et hjelpesluk som er tilknyttet hovedsluket. Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning et dusjhjørne med foldbare glassdører samt opplegg for en grunn vaskemaskin. Rommet er ventilert via en avtrekksventil koblet på byggets ventilasjonssjakt med naturlig oppdrift.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2018 med slette fronter og benkeplate av heltre eik med nedfelt stålkum. Integrert i innredningen er platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Interne vann- og avløpsrør i leiligheten er fra 2018. Naturlig ventilert leilighet med avtrekk på bad med naturlig ventilasjonsavtrekk via byggets sjakter/rør. Tilluft inn til leiligheten blir tilført via luftespalter over vinduer. Leiligheten blir varmet opp via

vegghengtre radiatorer koblet på byggets varmeanlegg foruten på badet som er utstyrt med elektriske varmekabler i gulvet. Eier informerer om at leiligheten får tilført varmtvann til forbruk og radiatorer via byggets fjernvarmetilkobling. Sikringsskapet til det elektriske anlegget er plassert i trappeoppgangen utenfor leilighetsdøren. Det er begrenset kjennskap til det elektriske anlegget grunnet manglende dokumentasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Rørlegger Pluss AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenoverte badet i mai 2018.

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

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Totalrenovert bad med membran, ny sluk og nytt rør-i-rør-system.

Drenering, fukt og lekkasje

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Tilfeller av mus/rotter i kjelleren i 2022.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Rentox

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet mus/rotter og satte inn preventive tiltak.

Tekniske installasjoner

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Elektris

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av avvik fra kontroll av Elvia: Noen stikkontakter manglet jordforbindelse, og noen sikringer ble skiftet ut.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2027). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens

nettsider.

Innhold

Entré, stue/kjøkken, bad, to soverom og kott. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod og en loftbod.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Vinduer: Vinduene bærer preg av værslitasje og oppsprekninger i trevirket. Det er påvist mindre områder med oppfukting og råte i trevirket i vinduene. Ettersom vinduene er malt i 2023 i forbindelse med borettslagets fasadeoppussing, og tilsynelatende malt over råteskader, kan det ikke utelukkes at dette finnes flere steder i vinduene, selv om dette ikke ble oppdaget av undertegnede takstmann. Vinduene er ellers noe harde å åpne/lukke, spesielt i låsemekanismen.
- Utvendig > Entrédør/leilighetsdør: Dørbladet står skeivt i karmen (overkant av dør).
- Utvendig > Balkongdør: Døren bærer preg av værslitasje og noe oppsprekking i trevirket. Døren er ellers hard å åpne/lukke og har slitte tetningspakninger.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er lavere enn minimumskravet etter dagens byggtekniske forskrifter.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det mangler tettemuffe mellom varerør og vannrør på kjøkkenet.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Boligen ble opprinnelig bygget med oppdriftsventilasjon 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 redusert luftsirkulasjon i boligen, og i dette tilfellet er det ingen ventilasjonsavtrekk i nåværende kjøkkenrom som fører luft ut av rommet som er et avvik fra den opprinnelige ventilasjonsløsningen til leiligheten.
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på radiatorer, rørsystem og tilhørende deler.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Det er fremvist en samsvarserklæring fra 2018 utfylt av Alna Elektro AS, men den inneholder ingen arbeidsbeskrivelse og det er derfor ikke mulig for undertegnede takstmann å vite hva dette gjelder. Tidligere eier har i egenerklæringsskjema signert i 2019 beskrevet at Alna Elektro "Oppgraderte sikringskapet og la inn et par nye kurser", men dette er ikke verifisert i samsvarserklæringen fra Alna Elektro AS.
- Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt: Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes. Jordingskabelen (elektro) er ikke tilkoblet slukristen, og fremstår uferdig.

- Våtrom > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Dette sammen med at badet ikke har tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil under døren, gjør at ventilasjonen på badet anses som svært begrenset.
- Kjøkken > Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekksventilasjon som resirkulerer luften ut i kjøkkenrommet via et kullfilter. Ettersom det ikke er andre mekaniske avtrekksmuligheter fra rommet vil ikke oppfuktet luft fra matlaging (damp) føres ut av rommet.

Forhold som har fått TG3:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det ble utført stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet i 2 rom i leiligheten, og følgende ble registrert:
 Stue/kjøkken: Det ble registrert høydeforskjeller over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter, samt høydeforskjeller over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Hovedsoverom (tidligere kjøkken): Det ble registrert høydeforskjeller mellom 10 og 20 mm innenfor en lengde på 2 meter, samt høydeforskjeller mellom 15 og 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette. Slike skeivheter som er registrert i denne boligen kan føre til at parkettskjøter knirker og/eller løsner, men dette ble ikke registrert som et problem på befaringsdagen. Dersom oppretting av etasjeskillet ønskes, kan dette gjøres med flytavretting, og kostnadsetimatet tar for seg en slik utbedring. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekode og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekode og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6200 kroner for ett år
El-bil : 2090 kroner for ett år
Motorsykkkel og moped: 3100 kroner for ett år
El-motorsykkkel og el-moped: 1045 kroner for ett år

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

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

57240547

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming skjer via vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

Energikarakter

G

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 750 000

Info eiendomsskatt

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 412 085

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 5 648 341

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er på kr 9 502,- pr. måned og er fordelt slik:

- Felleskostnader kr 5 298,-
- Avdrag IN-lån kr 1 044,-
- Renter IN-lån kr 3 160,-

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av borettslagets driftskostnader. Det gjøres oppmerksom på at felleskostandene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjelde kostnader og vedtak.

Borettslaget har IN-ordning på lån. Dersom fellesgjelden betales ned i sin helhet (kr 743 564,-), vil felleskostnader reduseres med kr 4 204,-. Dette gir nye månedlige felleskostnader på kr. 5 298,-, såfremt andre kostnadsposter forholdes uendret.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 502

Andel Fellesgjeld

Kr 743 564

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

05.01.2026

Andel fellesformue

Kr 39 261

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Jens Bjelkesg 64 Borettslaget

Organisasjonsnummer

932098369

Andelsnummer

12

Om borettslaget

Borettslaget Jens Bjelkes gate 64 består av 18 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Jens Bjelkes gate 64 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 57240547. 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.

Svar fra styreleder vedrørende eventuelle planlagte påkostninger, den 11.12.25:

"Det er per i dag ingen planlagte arbeid i blokken i nærstående fremtid. Etter fasadepussing for ett par år siden så jobber vi i styret nå aktivt med å holde felleskostnadene nede så disse slipper å bli økt igjen. Budsjettet som ble vedtatt og sendt inn for neste år sikter på at vi ikke skal øke felleskostnadene for 2026. Men holde de på samme nivå som 2025, selvsagt om det ikke skulle oppstå noe ekstraordinært som fører til at styret er nødt til å vedta en justering. Det er ingen andre ting som vi ser det burde varsles om per i dag."

Styrets arbeid

Året 2024/2025 har styret jobbet med følgende saker:

- Ryddet utleielokalet og fikset opp farlige strømkabler
- Jobbet med å få leid ut lokalet permanent
- Planlagt og arrangert dugnad i borettslaget
- Avholdt 7 styremøter
- Ryddet og ordnet i felleslokaler
- Reperasjon av vaskemaskin og tørketrommel
- Innført IN-ordning
- Sendt inn krav om inkasso fra tidligere leietaker i næringslokalet
- Impregnert skifer
- Undersøkt mulighet for å sette inn toalett i næringslokale

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånummer: 16368065149, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.01.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 110

Saldo per 05.01.2026: 10 638 905

Andel av saldo: 743 564

Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.06.2053)

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.

Forkjøpsrett

Da andelen tilhører et frittstående borettslag, er det kun de øvrige andelseierne i borettslaget som har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget.

Andelseiere i borettslaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold må godkjennes av styret. Beboere som har husdyr må påse at disse ikke er til sjenanse for andre. Ved klager på husdyrhold vil styret vurdere klagen og avgjøre en eventuell tvist.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 231, bruksnummer 215 i Oslo kommune. Andelsnr. 12 i Jens Bjelkesg 64
Borettslaget med orgnr. 932098369

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/231/215:

18.11.1936 - Dokumentnr: 407034 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

14.04.1910 - Dokumentnr: 900044 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:230 Bnr:138

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for eiendommen fra byggeår. Et ekspedisjonsdokument er en byggemelding/søknad. Det var ikke vanlig å utstede ferdigattest for tiltak som ble bygget/opprettet før 40-tallet. For slike tiltak foreligger det normalt et ekspedisjonsdokument.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger regulert til byggeområde for boliger etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-2255, datert 28.07.1977.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider. Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 750 000 (Prisantydning)

743 564 (Andel av fellesgjeld)

6 493 564 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 255 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 645 (Omkostninger totalt)

18 545 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 345 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 503 209 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 512 109 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 514 909 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 645

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger

utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,85% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Betalingsutsettelse
2 000 Digital annonsering
4 500 Fotograf
5 000 Innhenting info
19 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørshonorar
4 500 Opplysninger fra forretningsfører
1 910 Sikkerhetstillelse
19 390 Tilretteleggingsgebyr
3 850 Visninger/overtakelse per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
14 200 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 132 520

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Tam Le
Partner / Eiendomsmegler
tam.le@aktiv.no
Tlf: 402 15 826

Ansvarlig megler bistås av

Tam Le
Partner / Eiendomsmegler
tam.le@aktiv.no
Tlf: 402 15 826

Martine Østdahl
Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no
Tlf: 941 81 778

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

08.01.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Jens Bjelkes gate 64A , 0652 OSLO



OSLO kommune



gnr. 231, bnr. 215



Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 17.12.2025

Rapportdato: 22.12.2025

Oppdragsnr.: 14377-3435

Referansenummer: WF1022

Autorisert foretak: ALEKSANDER RØV AS



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Aleksander Røv

aleksander@artakst.no

913 01 101



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1937

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med bærende veggkonstruksjoner av teglstein og betong. Ytterveggene oppført i betong- og murverk, og fasadene er pusset og malte. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført i betong. Yttertaket er en saltakskonstruksjon tekket med plater. Vegger under terreng er oppført av betong, dog på ukjent fundament og grunn. Bygningsdeler utenfor leiligheten er ikke vurdert ihht. forskriften til avhendingsloven. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Leiligheten har malte trevinduer fra 1999 med 2-lags isolerglass. Malt balkongdør i tre fra 1999 utført med 2-lags isolerglass. Finé entrédør/leilighetsdør fra byggeår uten brannklassifisering.

Sørvestvendt balkong på 4 m2 med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er en utkraget betongkonstruksjon fra byggeår med plateslått rekkverk. Eier informerer om at balkongen ble pusset opp i 2023 i regi av borettslagets fasadeoppussing.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i leiligheten er belagt med en-stav eik parkett. Innvendige vegger og tak er pusset og malte mur- og gipsflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad fra 2018. Under vaskemaskinen er badets hovedsluk montert, og er synlig tilknyttet en underliggende membranduk med slukets klemring for en tett overgang mellom sluk og membran. I dusjen er det montert et hjelpesluk som er tilknyttet hovedsluket. Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning et dusjhjørne med foldbare glassdører samt opplegg for en grunn vaskemaskin. Rommet er ventilert via en avtrekksventil koblet på byggets ventilasjonssjakt med naturlig oppdrift.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2018 med slette fronter og benkeplate av heltre eik med nedfelt stålkum. Integrert i innredningen er platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl/frys. Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Interne vann- og avløpsrør i leiligheten er fra 2018.

Naturlig ventilert leilighet med avtrekk på bad med naturlig ventilasjonsavtrekk vi byggets sjakter/rør. Tilluft inn til leiligheten

blir tilført via luftespalter over vinduer.

Leiligheten blir varmet opp via vegghengtre radiatorer koblet på byggets varmeanlegg foruten på badet som er utstyrt med elektriske varmekabler i gulvet. Eier informerer om at leiligheten får tilført varmtvann til forbruk og radiatorer via byggets fjernvarmetilkobling.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget er plassert i trappeoppgangen utenfor leilighetsdøren. Det er begrenset kjennskap til det elektriske anlegget grunnet manglende dokumentasjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

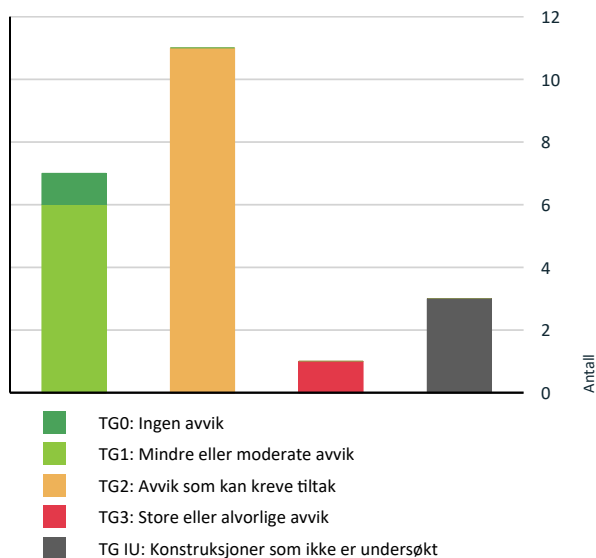
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er utført endringer av planløsningen fra opprinnelig, byggemeldt plantegning. Kjøkken er flyttet ut i stuen, fjernet et soverom og etablert et soverom i tidligere kjøkkenrom. Bruken er ikke endret da antall soverom er likt, men er flyttet på. Det minste soverommet er opprinnelig byggemeldt som «værelse», og dette rommet er mindre enn dagens anbefalte minimumstørrelse for oppholdsrom.

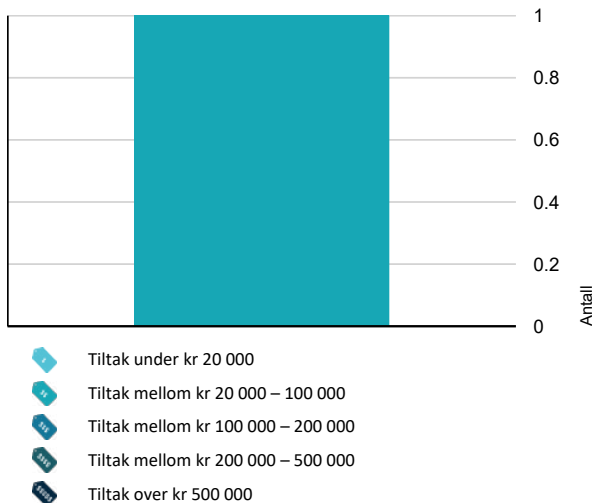
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming [Gå til side](#)

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Entrédør/leilighetsdør [Gå til side](#)

Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

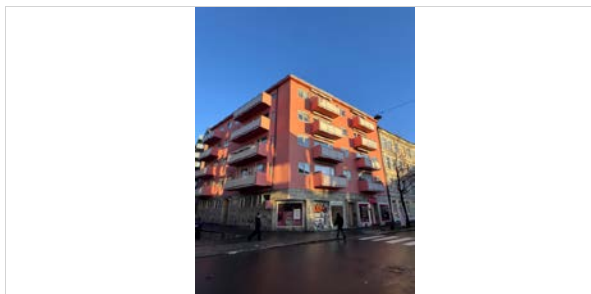
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1937

Kommentar

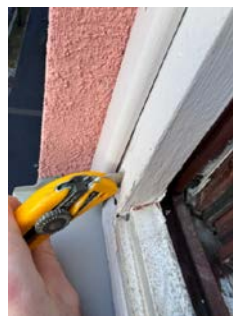
Anvendelse

Standard

Vedlikehold



Oppfuktet trevirke under malingsbelegget.



Det ble påvist områder med råteskader bak malingsbelegg



UTVENDIG

! TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer fra 1999 med 2-lags isolerglass

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene bærer preg av værslitasje og oppsprekninger i trevirket. Det er påvist mindre områder med oppfukting og råte i trevirket i vinduene. Ettersom vinduene er malt i 2023 i forbindelse med borettslagets fasadeoppussing, og tilsynelatende malt over råteskader, kan det ikke utelukkes at dette finnes flere steder i vinduene, selv om dette ikke ble oppdaget av undertegnede takstmann. Vinduene er ellers noe harde å åpne/lukke, spesielt i låsemekanismen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes vedlikeholdsarbeider av vinduene. Justering og smøring av vinduer er nødvendig for at disse skal gå lettere i karmen og i låsene. Råteskadet og oppsprukket trevirke skiftes ut til friskt trevirke om dette lar seg gjøre. Utskifting av vinduer kan ikke utelukkes om reparasjon ikke lar seg gjøre.

! TG 2 Entrédør/leilighetsdør

Finé entrédør/leilighetsdør fra byggeår uten brannklassifisering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Dørbladet står skeivt i karmen (overkant av dør).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Døren fungerer med avviket, og dersom det skal gjøres oppgraderinger/utbedringer anbefales det heller at døren skiftes ut til en brannklassifisert dør, ettersom dette er et krav i dag for å begrense brannspredning mellom leiligheter og andre brannceller.



Bildet viser at sprekken i overkant av døren er skeiv.

TG 2 Balkongdør

Malt balkongdør i tre fra 1999 utført med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1999 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Døren bærer preg av værslitasje og noe oppsprekking i trevirket. Døren er ellers hard å åpne/lukke og har slitte tetningspakninger.

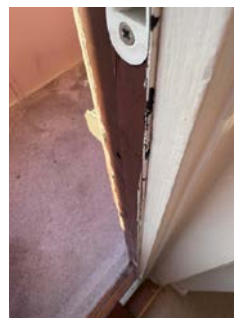
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påberegnes vedlikeholdsarbeider av døren for å unngå videre nedbrytninger. For at døren skal gå lettere i karmen vil det være nødvendig med justeringer.



Eksempel på oppsprekninger/værslitasje i døren.



Slitte tetningspakninger.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvestvendt balkong på 4 m² med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er en utkraget betongkonstruksjon fra byggeår med plateslått rekkverk. Eier informerer om at balkongen ble pusset opp i 2023 i regi av borettslagets fasadeoppussing.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rekkverket er lavere enn minimumskravet etter dagens byggtekniske forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men vær obs på dette da årsaken til strengere krav i dag er pga. fallfare.



Rekkverket er lavere enn dagens krav i byggtekniske forskrifter.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene i leiligheten er belagt med en-stav eik parkett. Innvendige vegger og tak er pusset og malte mur- og gipsflater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som armerte betongdekker.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det ble utført stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet i 2 rom i leiligheten, og følgende ble registrert:

Stue/kjøkken: Det ble registrert høydeforskjeller over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter, samt høydeforskjeller over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Hovedsoverom (tidligere kjøkken): Det ble registrert høydeforskjeller mellom 10 og 20 mm innenfor en lengde på 2 meter, samt høydeforskjeller mellom 15 og 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette. Slike skeivheter som er registrert i denne boligen kan føre til at parkettskjøter knirker og/eller løsner, men dette ble ikke registrert som et problem på befaringsdagen. Dersom oppretting av etasjeskillet ønskes, kan dette gjøres med flytavretting, og kostnadsestimatet tar for seg en slik utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2018. Det er fremvist faktura/dokumentasjon på utskifting av sluket på badet, ellers er annen dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

2 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Under vaskemaskinen er badets hovedsluk montert, og er synlig tilknyttet en underliggende membranduk med slukets klemring for en tett overgang mellom sluk og membran. I dusjen er det montert et hjelpesluk som er tilknyttet hovedsluket.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes.
- Jordingskabelen (elektro) er ikke tilkoblet slukristen, og fremstår uferdig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførselen og/eller materialbruk. Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig.
- Ta kontakt med en elektriker for tilkobling og kontroll av jordingskabelen. Slike jordinger er ment for å sikre mot personskader ved jordingsfeil i det elektriske anlegget.

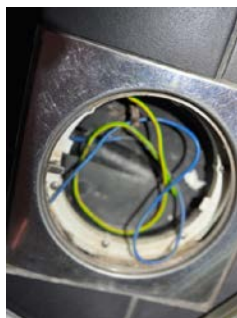


Hovedsluket er plassert under vaskemaskinen.



Løs jordingskabel som ikke er festet til slukristen.

Tilstandsrapport



Hjelpesluk i dusjsjonen. Jordingstilførsel er videre ført til hovedsluket fra dette sluket, men er ikke tilkoblet slukristen.

4. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning et dusjhjørne med foldbare glassdører samt opplegg for en grunn vaskemaskin.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

4. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Badet er ventilert via en avtrekksventil koblet på byggets ventilasjonssjakt med naturlig oppdrift.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Dette sammen med at badet ikke har tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil under døren, gjør at ventilasjonen på badet anses som svært begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Det anbefales derfor at det etableres en luftespalte i døren inn til badet slik at luft kan fritt strøme inn til badet selv om døren er lukket. Elektrisk avtrekksvifte bør også monteres dersom dette er godkjent i bygget. Det kan være det er egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres.

Dersom det ikke er tillatt med avtrekksvifte er det viktig å lufte våtrommet etter bruk og sørge for videre luftemuligheter via eksempelvis vinduer. Dette er fordi ventilasjonsavtrekk basert på naturlig oppdrift kan ha en begrenset funksjon som gjør at fuktig luft fra dusjing ikke nødvendigvis klarer å ventilere ut av rommet raskt.



4. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig da omsluttende vegger mot leiligheten er av murkonstruksjoner, og andre vegger vender mot andre brannceller..

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Ettersom det ikke var mulig å utføre en hulltakning fra baksiden av veggene på badet (fra tilstøtende rom), og det naturligvis ikke gjøres destruktive inngrep fra baderomssiden, ble det utført et fuktsøk i overflatene i veggene i dusjen.

Det ble ikke registrert unormale forhold ved fuktsøket, men merk at dette allikevel ikke er en garanti på konstruksjonen, og fuktsøk kun må anses som en indikator. Følg derfor med på tilstanden over tid, og dersom det registreres forandringer slik som f. eks. skjolder eller sprekker/riss i fuger eller fliser i dusjsjonen på badet, bør en fagkyndig kontaktes for nærmere undersøkelser.



Fuktsøk i overflaten i dusjsjonen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2018 med slette fronter og benkeplate av heltre eik med nedfelt stålkum. Integrert i innredningen er platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har avtrekksventilasjon som resirkulerer luften ut i kjøkkenrommet via et kullfilter. Ettersom det ikke er andre mekaniske avtrekksmuligheter fra rommet vil ikke oppfuktet luft fra matlaging (damp) føres ut av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fultig luft (damp) fra matlaging forsvinner ikke med kullfilter, og er med på å fukte opp leiligheten. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Det anbefales derfor at det etableres mekanisk/forsert avtrekk som fører avtrekksluften ut av leiligheten om mulig. Før tiltak utføres må det undersøkes om dette er godkjent i bygget. Det kan være det er egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres. Dersom det ikke er tillatt med mekanisk avtrekk fra kjøkkenet er det viktig å lufte rommet godt med åpne vinduer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrørene internt i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap og stoppekraner montert i innvendig tak på badet. På kjøkkenet er det montert automatiske stoppekraner med fuktsensor som skal stoppe vannet automatisk dersom det oppstår en lekkasje fra kjøkkenkran og/eller oppvaskmaskin.

Vannrørene inn til leiligheten og føringsrør ellers i bygget er eldre rør. Disse fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tilgang til disse rørene er via en inspeksjonsluke til høyre for toalettet. Disse rørene er ikke vurdert under dette punktet da arbeider og/eller utskifting av disse vil være naturlig å utføre som en del av et fellesprosjekt i bygget, og ikke som et enkeltstående tiltak i denne leiligheten. Merk at leilighetens røropplegg kan bli påvirket den gang byggets felles rørføringer skal skiftes ut. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Vurdering av avvik:

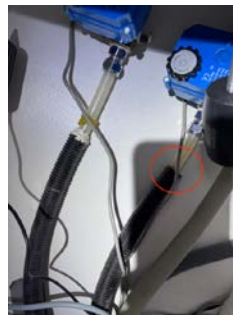
- Det er avvik:

Det mangler tettemuffe mellom varerør og vannrør på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For at rørsystemet skal anses å være lekkasjesikkert må det monteres tettemuffe mellom varerør og vannrør på røret på kjøkkenet hvor dette mangler (se bilde).



Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrørene internt i leiligheten er fra 2018 og av stål og plast.

Avløpsrørene ellers i bygget samt vertikale stammer gjennom leiligheten er eldre rør. Disse fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Disse rørene er ikke vurdert under dette punktet da arbeider og/eller utskifting av disse vil være naturlig å utføre som en del av et fellesprosjekt i bygget, og ikke som et enkeltstående tiltak i denne leiligheten. Merk at leilighetens røropplegg kan bli påvirket den gang byggets felles rørføringer skal skiftes ut. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilert leilighet med avtrekk på bad med naturlig ventilasjonsavtrekk vi byggets sjakter/rør. Tilluft inn til leiligheten blir tilført via luftespalter over vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen ble opprinnelig bygget med oppdriftsventilasjon 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 redusert luftsirkulasjon i boligen, og i dette tilfellet er det ingen ventilasjonsavtrekk i nåværende kjøkkenrom som fører luft ut av rommet som er et avvik fra den opprinnelige ventilasjonsløsningen til leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å flytte ventilasjonsavtrekket ut i stue/kjøkken, men dette vil nok ikke alene anses å være tilfredstillende med tanke på at bruken har endret seg fra bygget ble oppført til i dag, noe som fører til med luftfuktighet ved dusjing og matlaging. Lufting med åpne vinduer må derfor påberegnes for å sørge for et godt innneklima i leiligheten. Se også punkt under ventilasjon på kjøkken da dette vurderingspunktet henger sammen med det.



Avtrekket på soverommet er opprinnelig tiltenkt til kjøkkenet.

TG IU Varmesentral

Eier informerer om at leiligheten får tilført varmtvann til forbruk og radiatorer via byggets fjernvarmetilkobling. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner.



TG IU Elektrisk oppvarming

Varmekabler i gulv på bad.

Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

TG 2 Vannbåren varme

Leiligheten blir varmet opp via vegghengte radiatorer koblet på byggets varmeanlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på radiatorer, rørsystem og tilhørende deler.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden eier informerer om at alle radiatorer inkl. reguleringsventiler fungerer, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet til det elektriske anlegget er plassert i trappeoppgangen utenfor leilighetsdøren.

Det foreligger lite dokumentasjon på arbeider utført på det elektriske anlegget foruten en tilsyns kontroll (stikkprøvekontroll utført i regi av Elvia/DLE) i 2021 hvor påviste avvik ble rettet. Det er fremvist kvittering fra Elvia om at de har mottatt tilfredstillende dokumentasjon på at avvikene er rettet, og saken er avsluttet hos Elvia/DLE.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er fremvist en samsvarserklæring fra 2018 utfyllt av Alna Elektro AS, men den inneholder ingen arbeidsbeskrivelse og det er derfor ikke mulig for undertegnede takstmann å vite hva dette gjelder. Tidligere eier har i egenerklæringsskjema signert i 2019 beskrevet at Alna Elektro "Oppgraderte sikringsskapet og la inn et par nye kurser", men dette er ikke verifisert i samsvarserklæringen fra Alna Elektro AS.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

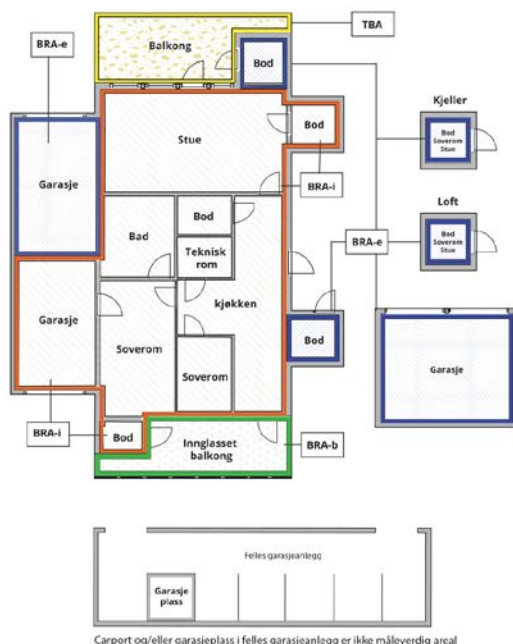
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		4		4		5	9
4. Etasje	61			61	4		61
Kjeller		4		4			4
SUM	61	8			4	5	74
SUM BRA	69						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
4. Etasje	Bad, stue/kjøkken, entré, kott, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Romhøyden i stuen er 2,62 meter.

Arealet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjonerings for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheter. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten. Boder under terreng er ofte utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander i slike boder.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Oppmålingen av leiligheten er utført med en håndholdt avstandslaser supplert med meterstokk/tommestokk. Leilighetens form gjør en nøyaktig oppmåling med håndholdt laser vanskelig. Målene fra befaringen er lagt inn over opprinnelig byggemeldt plantegning fra 1936 for å skalere denne til riktig størrelse ut fra målene tatt på befaringen. Arealet oppgitt i denne rapporten er utført etter beste evne, men det opplyses særskilt for dette oppdraget at arealet kan fravike fra Avhendingslovens §3-3 annet ledd. Dersom areal er viktig for kjøper eller selger, og da spesielt rettet mot §3-3 annet ledd, anbefales det sterkt at det utføres en 3D-scanning av leiligheten da en slik scanning vil i dette tilfellet være mer nøyaktig enn metoden som er brukt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er utført endringer av planløsningen fra opprinnelig, byggemeldt plantegning. Kjøkken er flyttet ut i stuen, fjernet et soverom og etablert et soverom i tidligere kjøkkenrom. Bruken er ikke endret da antall soverom er likt, men er flyttet på. Det minste soverommet er opprinnelig byggemeldt som «værelse», og dette rommet er mindre enn dagens anbefalte minimumstørrelse for oppholdsrom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget. Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler. Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført. Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985. Det er derimot påvist at entrédøren/leilighetsdøren ikke har tilfredstillende brannklassifisering og kjøper må påberegne utskifting av denne døren. Det kan heller ikke utelukkes at borettslaget må oppgradere bygget for å tilfredsstille minimumskrav (tilbakevirkende til byggeforskrifter a 1985).

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rømningsvei ser ut til å være via internt trappeløp. I trappeløpet er det mulig å flukte over loftet og ned trappeløpet i nabooppgangen, i tillegg til å flukte nedover i eget trappeløp. På utsiden av soverommet (tidligere kjøkken) er det etablerte brannbalkonger, men vinduene ut til denne tilfredsstiller ikke minimumsstørrelse for rømningsvindu. Dette er ikke vektlagt av undertegnede takstmann ettersom leiligheten allerede har 2 stk rømningsveier. Merk at det er ukjent om rømningsveiene tilfredsstiller brannkrav som en egen branncelle (se eget punkt om branncelleinndeling).

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	60	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2025	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Sverre Fiskaa	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	215		0	528.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Jens Bjelkes gate 64A

Hjemmelshaver

Borettslaget Jens Bjelkesgate 64

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
932098369			Fiskaa Sverre

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
12

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	16.12.2025	Signert 16.12.25	Fremvist		Nei
Byggemeldt plantegning		Tegninger mottatt av eiendomsmegler.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Sverre Fiskaa

Boligen

Jens Bjelkes gate 64A
0652 OSLO

0301-231/215/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2019
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Rørlegger Pluss AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenoverte badet i mai 2018

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Totalrenovert bad med membran, ny sluk og nytt rør-i-rør-system.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**



Tilfeller av mus/rotter i kjelleren i 2022.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Rentox

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet mus/rotter og satte inn preventive tiltak.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Elektris

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av avvik fra kontroll av Elvia: Noen stikkontakter manglet jordforbindelse, og noen sikringer ble skiftet ut



Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2027). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

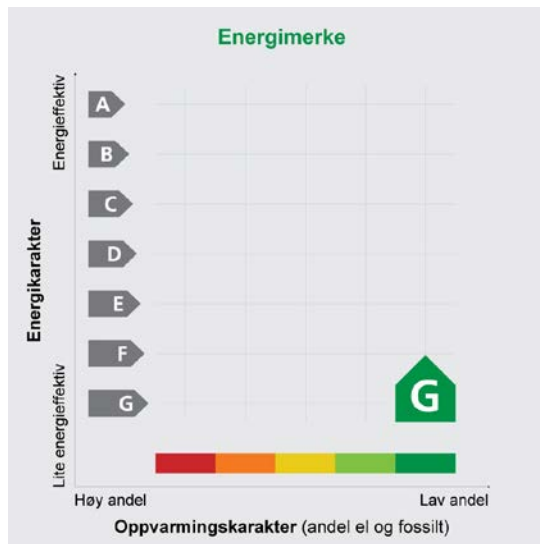
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Adresse	Jens Bjelkes gate 64 A
Postnr	0652
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	231
Bnr.	215
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80593171
Bolignr.	H0401
Merkenr.	A2019-1040316
Dato	20.08.2019

Innmeldt av Steinar Borø



Energiaattesten er bekreftet og offisiell.

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.

Nabolagsprofil

Jens Bjelkes gate 64A - Nabolaget Tøyen - vurdert av 238 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

Tøyen skole Linje 5N, 60	3 min 0.2 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.3 km
Heimdalsgata Linje 17	12 min 1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 1.4 km

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	3 min 0.2 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	6 min 0.5 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	12 min 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	13 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Hersleb videregående skole	9 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	19 min 1.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 70/100



Naboskapet

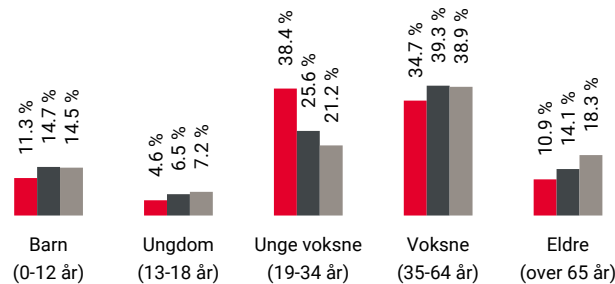
Høflige 59/100



Kvalitet på skolene

Bra 53/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tøyen	2 952	1 983
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Min Árbi	3 min
Langleiken barnehage (1-5 år) 29 barn	3 min 0.3 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Joker Jens Bjelkesgate PostNord, søndagsåpent	0 min 0 km
Rema 1000 Tøyen Post i butikk	3 min 0.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Buss



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Schubelersgate friområde balløkke 3 min 🚶
Ballspill 0.2 km

⚽ Tøyen skole 3 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.3 km

🏋️ CrossFit Gamlebyen 2 min 🚶

🏋️ Tøyen Fitness og Tr.senter 3 min 🚶

Boligmasse



■ 70% blokk
■ 30% annet

«Alle slags muligheter :D»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tøyen Torg

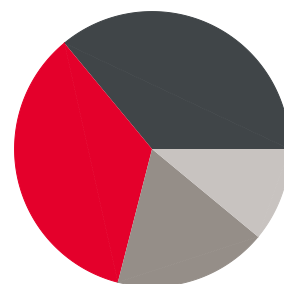
4 min 🚶



Boots apotek Tøyen

4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 35% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



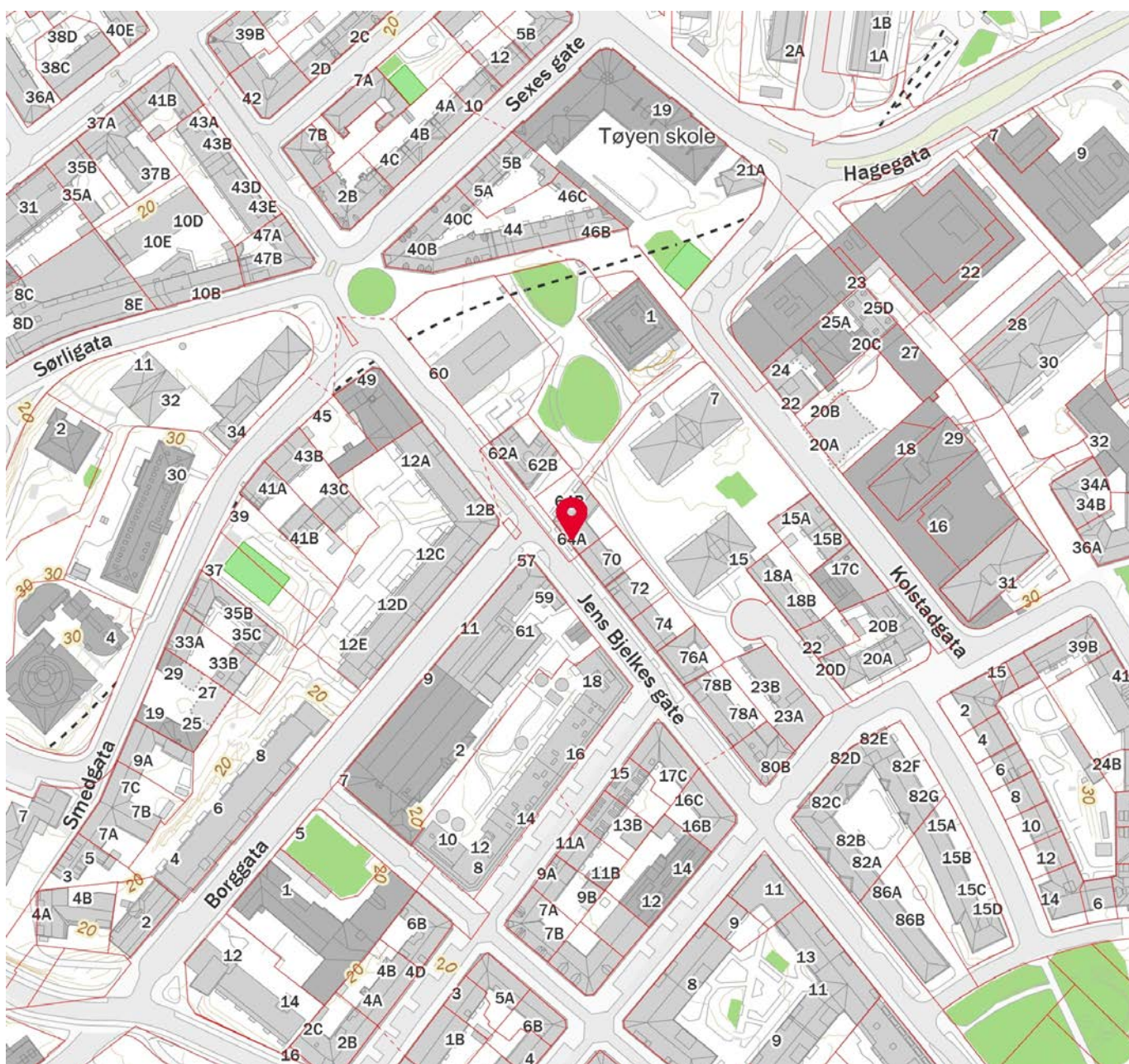
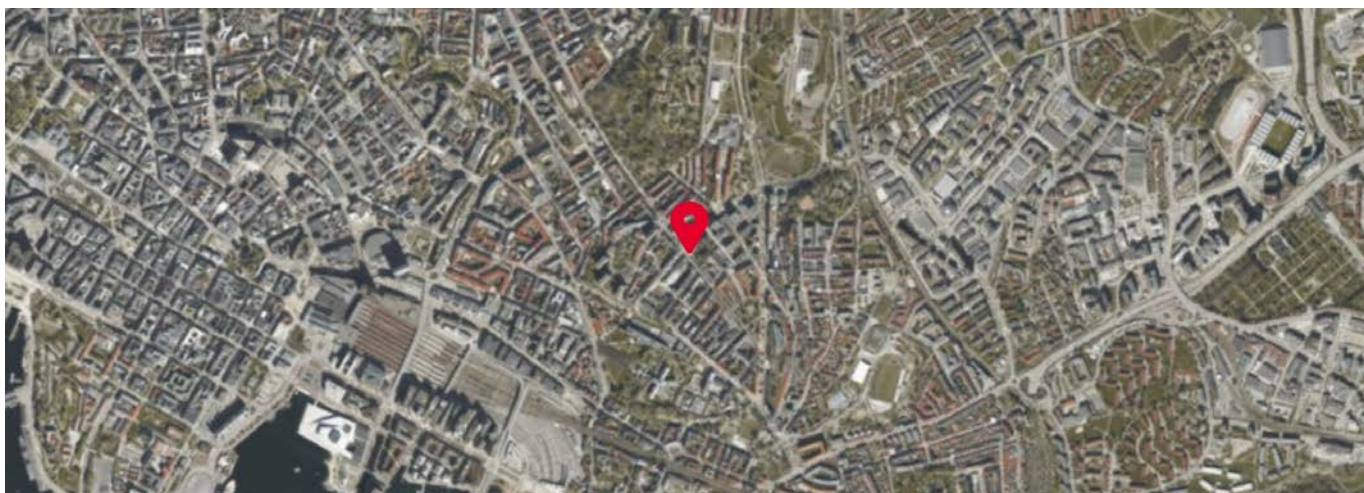
0%

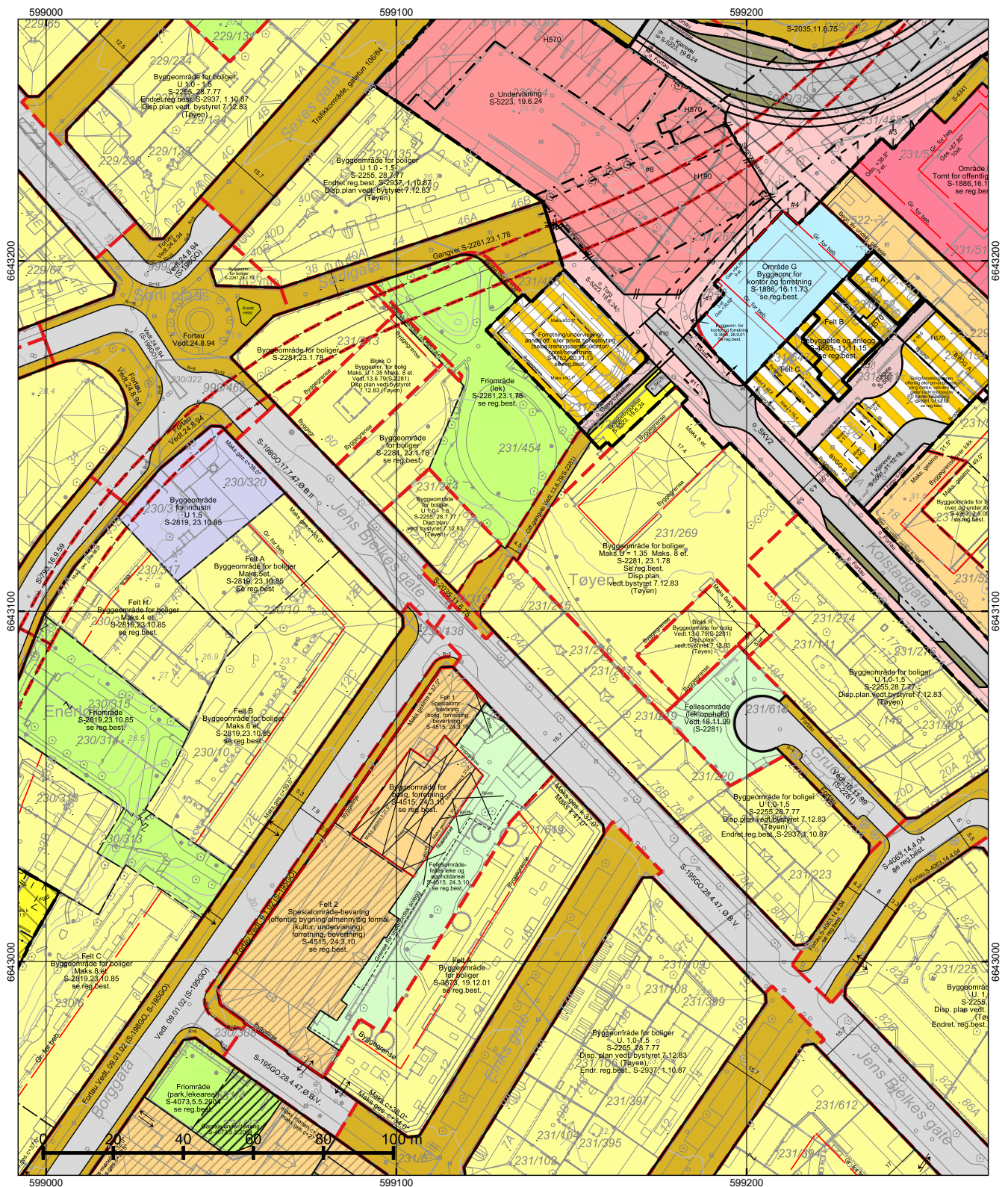
58%

■ Tøyen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

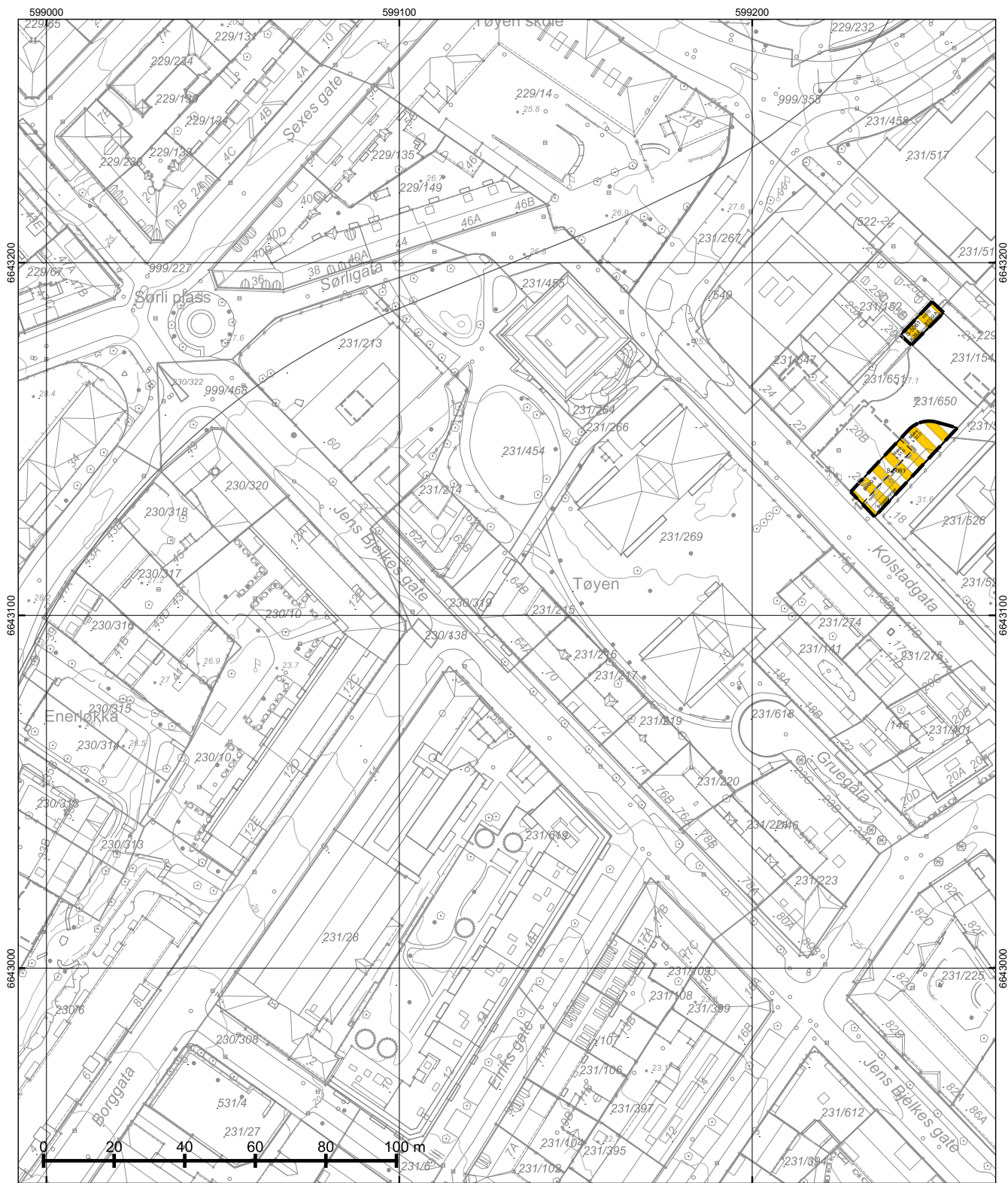
Dato: 05.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 3 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 151231/ 86524398	Deres ref.:
Adresse: Jens Bjelkes gate 64	Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/215	

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 05.01.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Reguleringskart

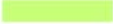
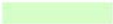
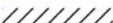
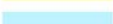
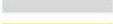
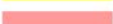
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.

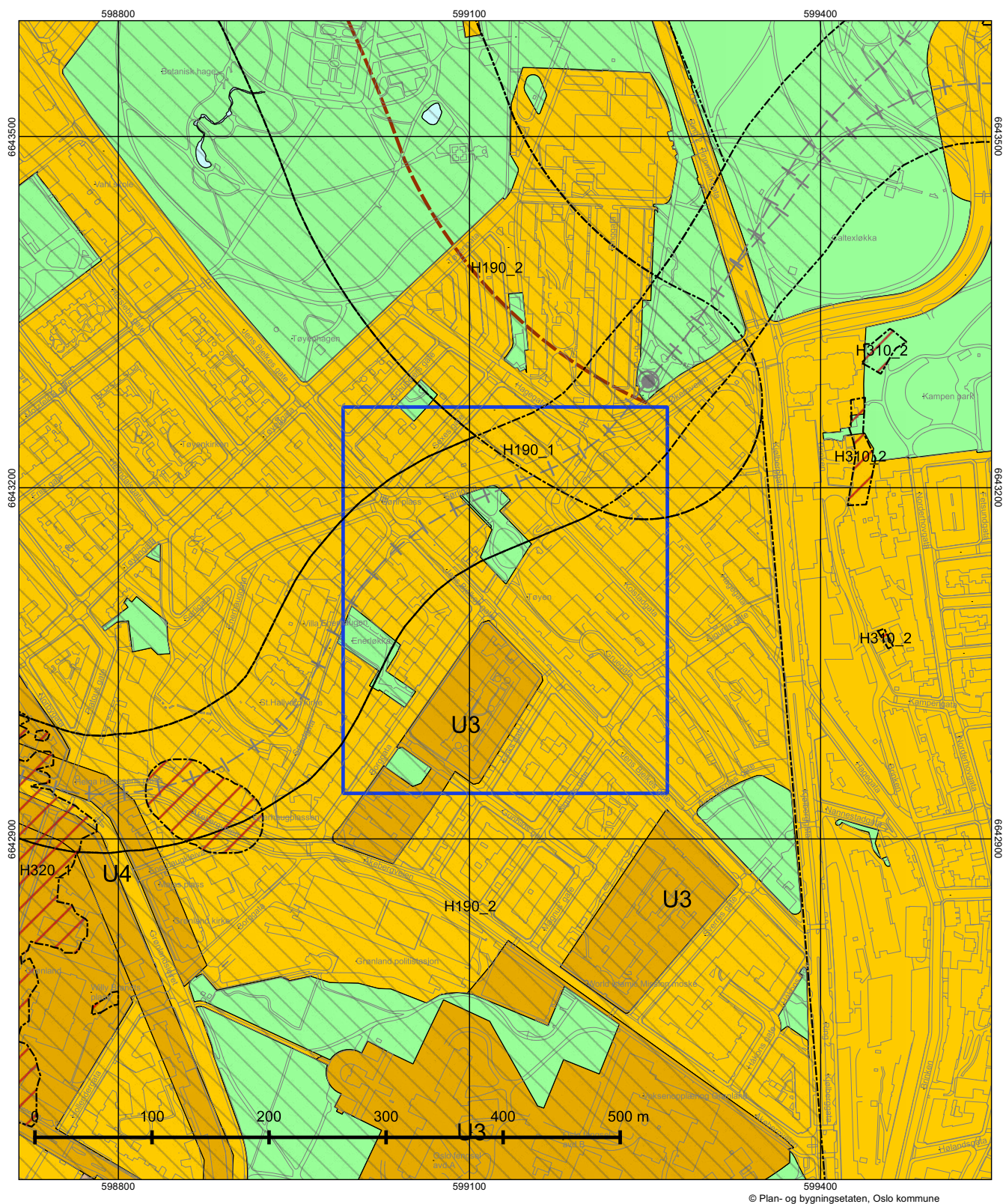
PlottID/Best.nr: 151231/ 86524398	Deres ref.:
Adresse: Jens Bjelkes gate 64	Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/215	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		76 - Felles underjordisk anlegg
	72 - Felles lekeareal		311 - Annet veiareal
	74 - Felles gårds plass		312 - Fortau
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	76 - Felles underjordisk anlegg		325 - Veigrunn i tunnel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		913 - Formålgrensning
	121 - Forretning og kontor		925 - Gesimslinje
	144 - Førr./bolig		930 - Reguleringslinje
	149 - Offentlig/allmenntlig		964 - Regulert u-gradgrense
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Formålgrense
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Plangrense (gammel lov)
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Plangrense (ny lov)
	311 - Annet veiareal		RpRegulertHøyde
	312 - Fortau		Grense for bebyggelse
	316 - Gatetun/gågate		Byggegrense
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Bygning som forutsettes revet
	1110 - Boligbebyggelse		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	1162 - Undervisning		Byggegrense
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	2010 - Veg		Regulert parkeringsfelt
	2011 - Kjøreveg		Regulert stoyskjerm
	2012 - Fortau		Sikringsgjerd
	2013 - Torg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2015 - Gang-/sykkelveg		Oppheving av eiendomsgrense
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		Inn-/utkjøring
	2017 - Sykkelveg/-felt		Avkjørsel
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		Eksisterende tre som skal bevares
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpInfrastrukturGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		



Oslo

Dato: 05.01.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 151231/86524398

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
— Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
— Fjernveg	 Bane, eksisterende
— Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
— + — Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
— + — Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
— + — Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
— + — Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
— + — Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
— + — Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
— + — Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
— Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
— Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
— Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
— Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi

BORETTSLAGETS HUSORDENSREGLER

Ordensregler for Jens Bjelkes gate 64 vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 20. september 2004. Oppdatert Generalforsamling mai 2025.

I henhold til borettslagets vedtekter plikter andelseieren å påse at ordensreglene overholdes av de som til enhver tid bor i eller besøker deres leilighet. Andelseieren kan videre gjøres erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Innholdsfortegnelse:

[1. Leiligheten må benyttes slik at man ikke sjenerer andre.](#)

[2. Låsing av ytterdører](#)

[3. Opphold i kjeller og på loft](#)

[4. Hovedrengjøring](#)

[5. Utlufting av leiligheter](#)

[6. Tørking/lufting av tøy](#)

[7. Fellesrom](#)

[8. Sanitæranlegg](#)

[9. Snømåking](#)

[10. Husdyrhold](#)

[11. Vindusbrett og balkonger](#)

[12. Fyrverkeri](#)

[13. Grilling](#)

[14. Søppel og annet avfall](#)

[15. Bruk av fellesområder](#)

[16. Parkering](#)

[17. Henvendelse til styret i borettslaget](#)

[18. Utfyllende bestemmelser](#)

[19. Rehabilitering av leiligheter](#)

[20. Skader på borettslagets eiendom](#)

[21. Brudd på ordensreglene](#)

[22. Endring av ordensreglene](#)

1. Leiligheten må benyttes slik at man ikke sjenerer andre.

Det skal i hovedsak være ro i gården mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. På søndager og helligdager skal det være ro til kl. 12.00.

A: Bruk av radio, TV og musikkanlegg må avpasses slik at det ikke sjenerer naboene.

B: Dersom man planlegger en tilstelning som forventes å medføre mer støy enn vanlig, bør de nærmeste naboer varsles om dette på forhånd.

C: Banking eller hamring bør ikke foregå etter kl. 20.00 eller før kl. 07.00 med mindre helt spesielle grunner tilsier noe annet.

D: Bruk av instrumenter skal til enhver tid være så dempet at naboene ikke blir sjenert. Blåseinstrumenter er ikke tillatt.

E: Fest og bråk med ekstra støy skal varsles på forhånd i på oppslagstavle

2. Låsing av ytterdører

Ytterdører skal i hovedsak alltid låses, og skal alltid være låst i tidsrommet kl. 22.00 - 07.00.

3. Opphold i kjeller og på loft

Av sikkerhetshensyn er unødig opphold og lek i kjeller og på loft forbudt.

4. Hovedrengjøring

Hovedrengjøring av oppganger, loft og kjeller foretas minst en gang i året, og utføres av beboerne på dugnad, eller bekostes av disse over driftsbudsjettet.

5. Utlufting av leiligheter

Utlufting skal skje gjennom ventiler, vinduer eller dører som fører ut i det fri. Det skal ikke luftes gjennom dørene til oppgangene.

6. Tørking/lufting av tøy

Som en prøveordning har borettslaget fjernet tørkestativet, da det ikke ble benyttet. I øyeblikket er det ikke anledning til å tørke/luften tøy utendørs.

Vaskekjelleren og tørketrommelen kan benyttes til tørking/lufting. Tepper, matter og lignende skal ikke ristes fra altan eller vindu.

7. Fellesrom

Fellesrom må ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for. Rommene skal til enhver tid holdes rene og ryddige. Det er utarbeidet egne regler for bruken av fellesvaskeriet. Disse er oppslått i vaskeriet og må følges av alle beboere. Spesielt må instruksen for bruk av maskinene følges nøye.

8. Sanitæranlegg

I WC må det bare brukes toalettpapir. Bleier o.l. vil lett tette rørene. Det må ikke tømmes ildsfarlige væsker som bensin, tynningsmiddel e.l. eller aggressive væsker som utfortynnede kjemikalier som syrer, baser eller fremkallingsvæske m.m. i WC eller andre avløp.

9. Snømåking

Kosting og snømåking av bakgård, fortau og parkeringsplass foretas av Gamle Oslo Servicesentral, som har vaktmestertjenesten i borettslaget.

10. Husdyrhold

Husdyrhold må godkjennes av styret. Beboere som har husdyr må påse at disse ikke er til sjenanse for andre. Ved klager på husdyrhold vil styret vurdere klagen og avgjøre en eventuell tvist.

11. Vindusbrett og balkonger

Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett, skilt eller lignende. Det må ikke benyttes salt til eventuell avising av balkongdekket, og vindusbrett. Dette kan redusere levetiden på konstruksjonene.

Balkongdekket skal ikke tildekkes med heller, fliser og lignende.

Dette kan skade levetiden på konstruksjon. Ved bruk av møbler må beskyttelsesknøtter installeres for å unngå perforering av membran"

12. Fyrverkeri

Av sikkerhetshensyn er det forbud mot utskyting av fyrverkeri, raketter o.l. fra bakgården og balkongene.

13. Grilling

Det skal utvises spesiell aktsomhet ved grilling med trekull og tennvæske i bakgården. Andelseier vil være erstatningspliktige ved eventuelle skader.

Alle beboere skal sette seg inn prosedyre for bruk av pizzaaovn.

Denne henger i gangen i boden ved vaskekjeller og er tilgjengelig på Facebookgruppen.

All uvetting bruk som skader borettslagets eiendom regnes som erstatningspliktig av Beboere.

14. Sjøppel og annet avfall

Oppbevaring av sjøppel og andre gjenstander i trappesatser, oppgang, brannbalkong eller andre fellesområder er ikke tillatt uten særskilt avtale med styret. Dette kan medføre økt fare med tanke på fri rømningsvei og brannfare på grunn av løse gjenstander.

Sjøppelkassene er beregnet på husholdningsavfall og må ikke overfylles. Det må ikke settes sjøppel ved siden av kassene. Alt sjøppel bør pakkes forsvarlig.

Bygningsavfall skal ikke legges i sjøppelkassene. Brobekk avfallstasjon nær Økern tar imot alle typer avfall fra Oslobeboere uten gebyr.

15. Bruk av fellesområder

Bakgården er felles eiendom og bruksområde. Området og all beplantning må det vernes om. Det er ikke tillatt å sette ut mat til foring av dyr eller fugler.

16. Parkering

Borettslaget disponerer 3 plasser på parkeringsplassen. Disse kan i øyeblikket benyttes av andelseiere etter 'først til mølla' prinsippet. Parkeringsbevis for én bil kan utstedes av styret til andelseiere. Eventuelle ytterligere biler i familien må parkeres på offentlig vei. Ved eventuell stor pågang vil parkeringsbevisene tildeles etter ansiennitet. Leietagere har ikke anledning til å benytte parkeringsplassen. Borettslaget har avtale om borttauing uten varsel av biler som parkerer på parkeringsplassen uten gyldig tillatelse.

- Styret har rett til å leie ut parkeringsplassene i JBG64
- Andelseiere har første rett til å leie disse av borettslaget, men styret kan leie ut til andre om ikke beboerne er viser interesse
- Prisen for andelseierne vil ligge noe under markedspris, men kan KPI-Justeres av styret om nødvendig
- Er plassene i perioder ikke utleid står resten av andelseierne fritt til å disponere disse

17. Henvendelse til styret i borettslaget

Alle henvendelser til borettslagets styre som ønskes styrebehandlet, må skje skriftlig. Styret har taushetsplikt i alle saker det behandler.

18. Utfyllende bestemmelser

Meldinger fra styret til beboere ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde som ordensreglene, angående andelseiers ansvar for å overholde eventuelle pålegg.

19. Rehabilitering av leiligheter

Bygningsmessige forandringer i leiligheten, som å ta ned/sette opp vegger og lignende, skal søkes om og godkjennes av borettslagets styre før arbeidet igangsettes.

20. Skader på borettslagets eiendom

Skader, feil eller mangler rapporteres til vaktmesteren eller styrets beboerkontakt. Dersom skade på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres til en bestemt person/personer, kan vedkommende bli gjort ansvarlig for skaden.

21. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene rapporteres til styrets beboerkontakt.

22. Endring av ordensreglene

Forslag om endring av eller supplement til ordensreglene, må leveres skriftlig til borettslagets styre. Borettslagets generalforsamling vedtar eventuelle endringer med alminnelig flertall

Vedtekter for Borettslaget Jens Bjelkes gate 64

(Org. nr.: 932 098 369)

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 21. september 2004. Oppdatert etter Generalforsamling mai 2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Jens Bjelkes gate 64 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

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune

1-3 Kommunikasjonskanaler

(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

2. Andeler og andelseiere Innledende bestemmelser

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

(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, jf. vedtektenes pkt. [4-2](#).

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget 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](#), jf [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 femten 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, vil husstandens størrelse være avgjørende.

(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 ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret 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 har fastsatt vanlige ordensregler for eiendommen. Andelseier plikter å påse at ordensreglene overholdes av dem som til enhver tid bor i eller besøker deres leilighet. 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.

(6) Andelseier plikter å gjøre seg kjent med gjeldende ordensregler for 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 sammen med andelseier i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 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 og utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

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

(8) Det skal alltid søkes styret før arbeider som påvirker bygningskonstruksjon, bæreevne, luftekanaler og endring av rørkonstruksjoner settes i gang. Styret kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn.

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, betongdekker, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens

vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet 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

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om [boligbyggelag](#) av samme dato



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Jens Bjelkes gate 64A
0652 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tam Le

Oppdragsnummer:

Telefon: 402 15 826
E-post: tam.le@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre