



aktiv.

Jens Bjelkes gate 47B, 0578 OSLO

**Sjelfull og klassisk 3-roms
hjørneleilighet med høy
WOW-faktor!**



Partner / Eiendomsmegler

Monica Frøseth

Mobil 480 35 999
E-post monica.froseth@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 247 908,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 6 449 258,-
Felleskostn.: Kr 6 243,-
Selger: Esra Røise
Trond Mjøen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1899
BRA-i/BRA Total 67/71 kvm
Tomtstr.: 514 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 229, bnr. 67
Snr. 1
Andelsnr.: 7
Oppdragsnr.: 1002250343

Bo godt på toppen av
Tøyen!

Dette er virkelig en bolig det er lett å forelske seg i!

Denne unike 3-roms leiligheten får deg til å føle deg velkommen og gir deg følelsen av at du stiger inn i et hjem. Det sosiale allrommet vil begeistre deg med sine mange vindusflater, og utsikten som endrer seg i takt med årstiden. Den sorte smijerns-glassveggen skiller av det ene soverommet/hjemmekontoret på en ypperlig måte, og sørger samtidig for en åpen, fleksibel planløsning. Peisen garanterer høy trivselsfaktor. På de varmeste sommerdagene er det deilig å tilbringe ettermiddagen på den felles, solrike takterrassen med fantastisk utsikt over Oslo by!

"Naboskapet her er helt unikt. Hele borettslaget er et lite samfunn hvor folk hjelper hverandre med stort og smått og barna leker sammen i bakgården"

Innhold

Velkommen2
Om eiendommen42
Tilstandsrapport59
Nabolagsprofil.....74
Forbrukerinformasjon92
Budskjema93





Nå kan denne fantastiske hjørneleiligheten på toppen av Tøyen bli din!

Du ønskes velkommen av et romslig, lyst og innbydende inngangsparti. Det er god plass til å innrede med ulike hylløsninger for oppbevaring av både klær og hverdagsutstyr. Alternativt kan man også sette inn flere garderober.





Videre inn åpner leiligheten seg opp til et fantastisk allrom.

Sitat selger: "En av våre absolutt favoritt-ting med leiligheten er det flommende lyset som fyller stua på morgenen".

"Det er mye trær rett utenfor, så man ser årstidene veldig tydelig fra de store stuevinduene."

I de brede vinduskarmene trives både plantene godt:-).

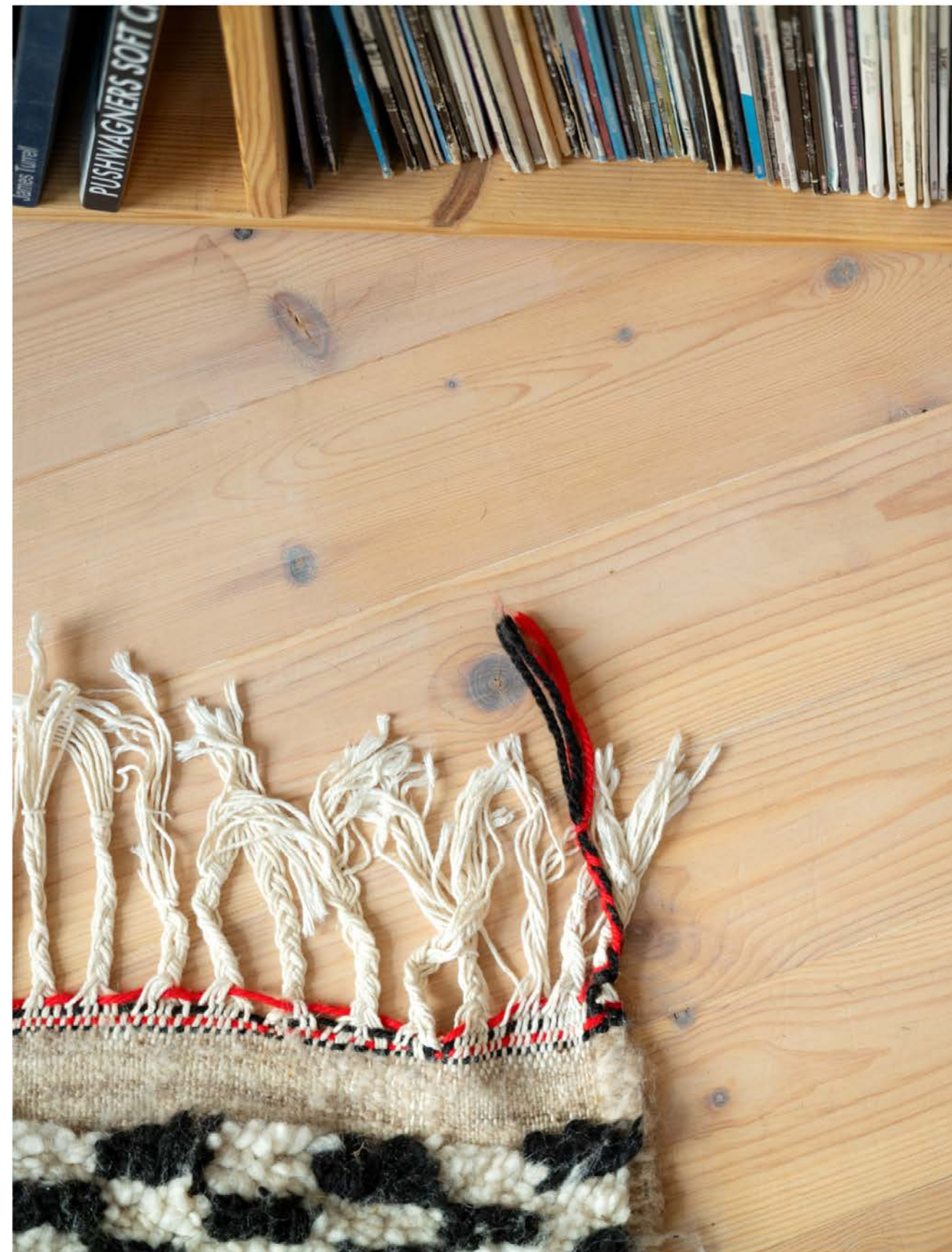
Vinduene ble forøvrig byttet i 2019 i regi av borettslaget.



"Høsten er kanskje den aller fineste årstiden her med en virkelig fargefest utenfor. Åpner du stuevindueene på sommerstid kan du høre det fine bruset fra vannfontenen på Sørli plass."

De lyse overflatene i kombinasjon med de fine tregulvene skaper en behagelig atmosfære og stemning i leiligheten.

Tregulvene i stue, soverom 1 og kjøkken ble fornyet i 2021 av fagfolk. Det er originale tregulv i gangen og på soverom 2.





Spisestuen finner sin naturlige plass i rommet.

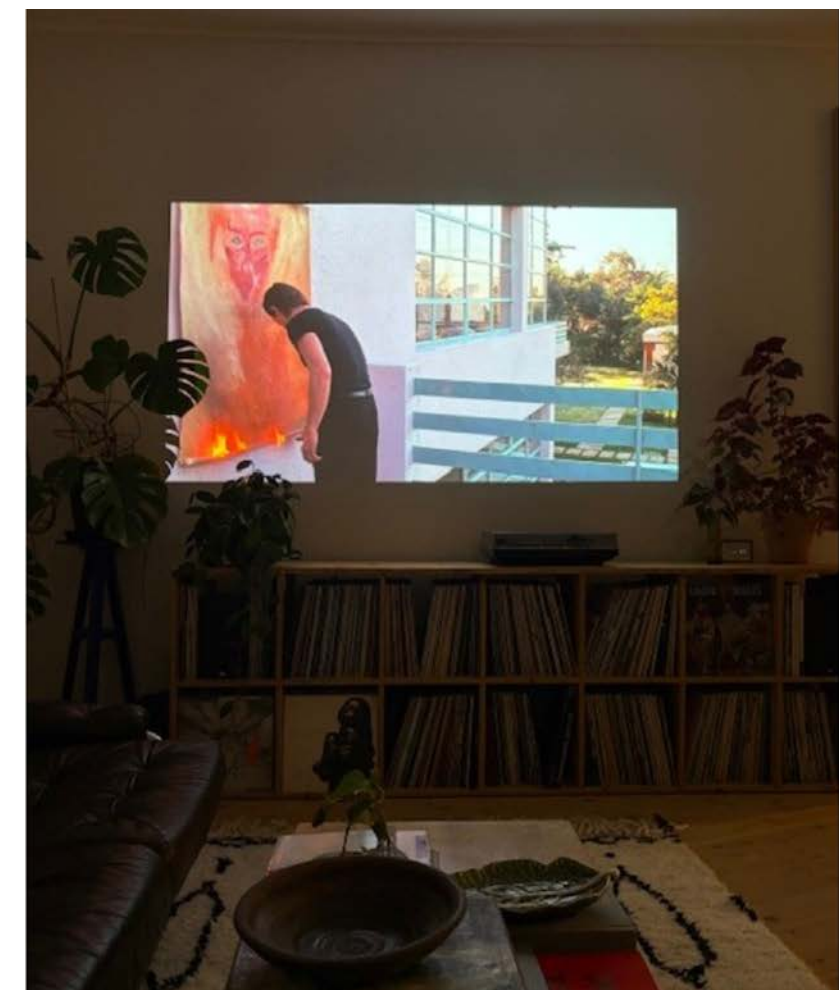
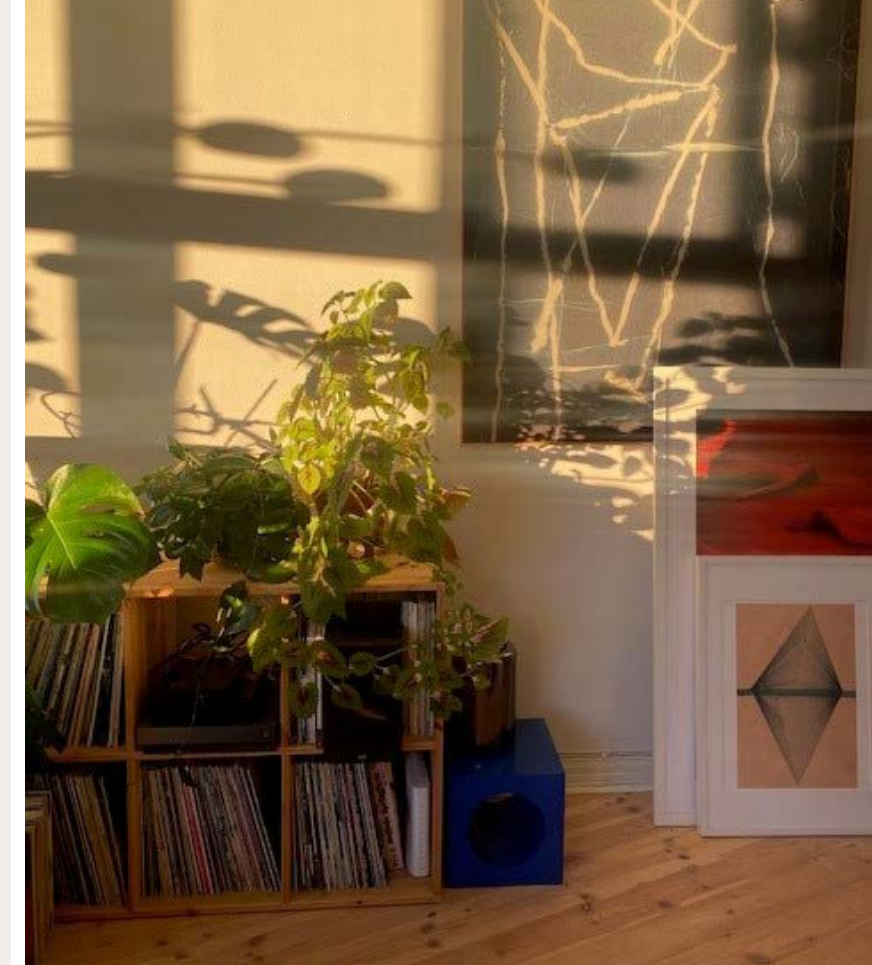


Langs veggflatene kan man montere hylleløsninger som er både dekorative og praktiske.

Peisen sørger for varme og ekstra kos på vinterstid. Den bidrar også til lavere strømudgifter. Den sorte smijerns-glassveggen skiller av det ene soverommet/hjemmekontoret på en ypperlig måte, og sørger samtidig for en åpen, fleksibel planløsning.

Med store hvite veggflater er en prosjektor ypperlig å bruke.

Prosjektoren montert i tak i dag medfølger boligen om ønskelig.



Soverom 1

Dette er et multifunksjonelt rom benyttet som både musikkstudio og hjemmekontor av de nåværende eierne. Rommet er også ypperlig som et gjesterom eller barnerom.

Det gode takhøyden gir gode oppbevaringsmuligheter langs endeveggen. Her kan du enkelt åpne opp og skjerme av etter behov.





Fra stuen inn mot kjøkkenet er veggen åpnet helt opp til taket noe som skaper en ekstra fin flyt mellom rommene.



Kjøkkenet fra IKEA har et moderne og stilrent uttrykk. En god arbeidsflate vil den som kokkelerer sette pris på.

Lærhåndtakene sammen med de hvite rektangulære flisene lagt ekstra høyt opp på veggen gir kjøkkenet et tøft særpreg.

Det er plass til flere oppbevaringshyller langs sideveggen.

Det er integrert oppvaskmaskin. Frittstående komfyr med induksjons platetopp og Smeg kjøøl/frys medfølger også.



I enden av gangarealet er det ekstra oppbevaringsmuligheter
i det plassbygde skapet med finèrfronter.





Soverom 2

En herlig urban jungle malt i den harmoniske fargen Leafy Green.
I disse omgivelsene senker du hvilepulsen...

I tillegg til den store garderobeløsningen er det plass til
andre oppbevaringsmøbler på motsatt vegg.





Det sjarmerende, vinkelformede baderommet er av noe eldre dato, men fremstår godt ivaretatt.

Rommet er oppgradert med en stilren badersinnredning og speiloverskap.
Taket er malt i den vakre farge Pale Linden.

Dusjkabinettet sørger for mindre vannbelastning på både vegger og gulv.





Intervju med selger

Når kjøpte dere eiendommen?
Vi kjøpte leiligheten i 2014

Hva var avgjørende for valget deres?
Selve utformingen og romfølelsen i leiligheten! Alle kvadratmeterene er perfekt utnyttet og har gitt oss muligheten til å både ha et sosialt kjøkken i tillegg til en stor stue. Det er også et pluss at leiligheten ligger supersentralt til alt.

Hvorfor skal dere flytte?
Vi ønsker oss et gjesterom til familien.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?
En av våre absolutt favoritt-ting med leiligheten er det flommende lyset som fyller stua på morgenen, og alle kveldene tilbragt på takterrassen med venner og familie, samt hvor utrolig hvor sentralt det er. Vi kommer også til å savne de gode naboene våre.

Hvordan er naboene?
Det er et veldig hyggelig borettslag hvor det er lett å komme i kontakt med folk, og der naboer stiller opp for hverandre.

Hva har strømforbruket vært sommer og vinter?
Varmekablene på badet gjør det deilige å gå inn på badet på kalde morgener, og peisoven har varmet i vintermånedene.
Når vi primært bruker panelovnene har vi brukt fra 300-1000kr i mnd på strøm.

Hva har dere likt best med området?
Den sentrale beliggenheten samtidig som du tilhører et mindre lokalsamfunn på Tøyen.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?
Vi får morgen- og ettermiddagssola inn i stua som bidrar til et veldig fint lys i hele leiligheten. I tillegg er det sol fra morgen til ca. 18:00 på takterrassen om sommeren (som du ofte har helt for deg selv).

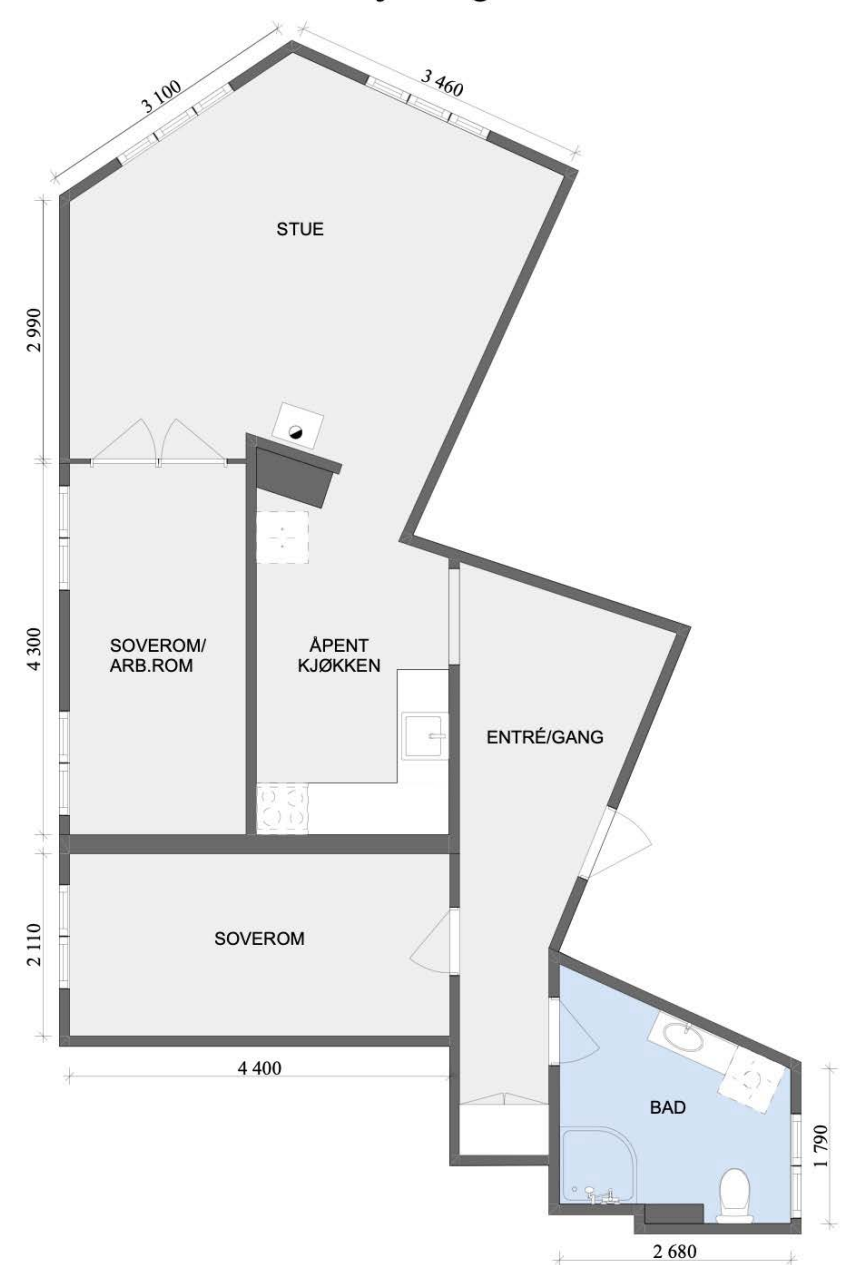
Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?
Til å bo så nær byen så er det fantastisk å ha naturen i Botanisk hage og andre parker så tilgjengelig i tillegg. Nå er også Tøyenbadet ferdig, hvor det er deilig å være både vinter og sommer.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!
Lys, åpen og koselig. Vi har trivdes veldig godt her.

Plantegning

4. etasje

Jens Bjelkes gate 47B



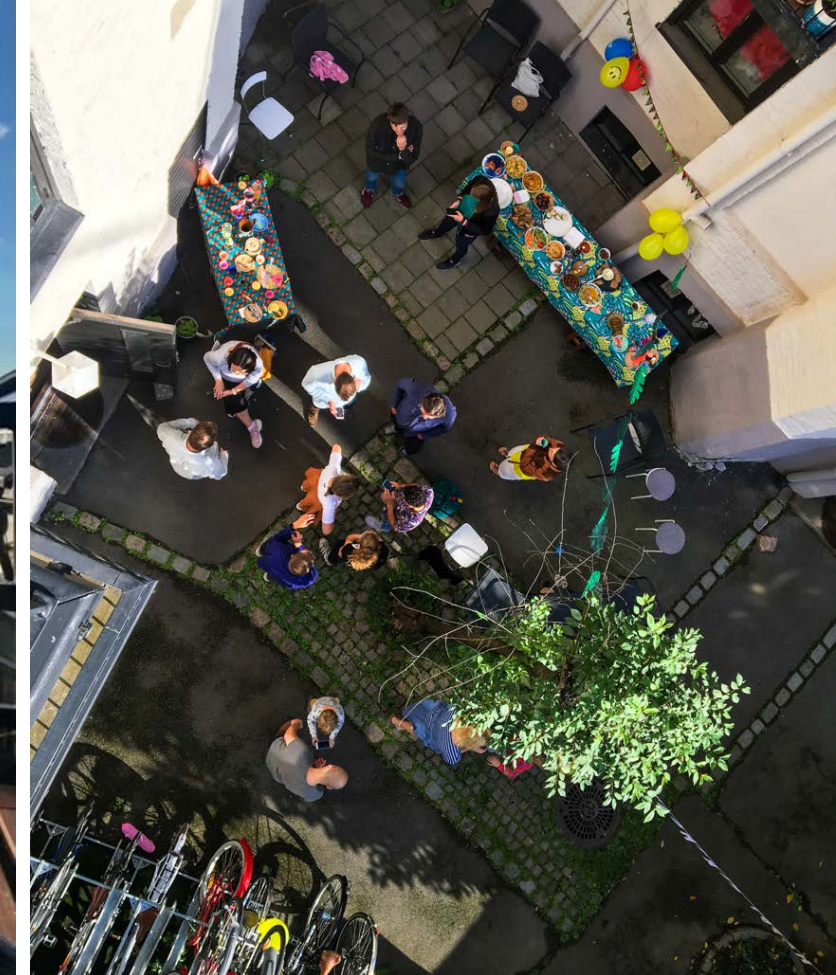
Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Uført av Pål A. Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869

aktiv.

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

"På den felles takterrassen har vi har hatt mange 17. mai-frokoster og utallige sommerkvelder med fantastiske solnedganger og utsikt over hele Oslo."

På tross av liten bakgård, myldrer det av liv. Det feires 17. mai med rebusløp, og bursdagsfester. Det bygges snømenn, det sykles og det sprutes i vannkrig på varme sommerdager. Naboene tar ofte en prat på vei inn eller ut.





Kirsebærtreet i bakgården i full blomst.



Sitat selger: "Leiligheten er en perfekt base under Øyafestivalen som arrangeres i Tøyenparken om sommeren".

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.





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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 71 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 0 m² En kjellerbod med gulvareal på ca 5,3 kvm. Takhøyden i boden er målt til ca 1,47 m. Bodene er ikke målverdig i henhold til NS3940`s bestemmelser for takhøyde.

4. etasje

BRA-i: 67 m² Entre/gang, bad/wc, åpent kjøkken, stue, 2 soverom.
BRA-e: 1 m² Bod i trappegang mellom 4. og 5.etg/loft på ca 1,2 kvm.

5. etasje

BRA-e: 3 m² En loftsbod med gulvareal på ca 5,2 kvm under skråtak og ca 2,9 kvm målt i henhold til NS3940`s skråtaksbestemmelser.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles takterrasse og utvendig barnevognskur i bakgård.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

514 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet.

Beliggenhet

Dette er en fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å bo stille, men allikevel supersentralt. Kun et steinkast unna finner du Tøyen Torg med bl.a. matvarebutikker, apotek og velrennomerte restauranter og serveringssteder som Postkontoret, Chowk Indian, Sankt Amand og Baker Nordby.

På Tøyen Torg åpnes stadig nye utesteder og spisesteder. Her kan nevnes kan populære Postkontoret by på prisvinnende pizza, et bredt ølutvalg, quiz og en intim scene hvor det stadig spilles konserter.

Kaffe/vinbaren Papegøye ligger rett nede i gata.

Vinbaren Pillefyken ligger knappe 100 meter unna leiligheten. Den er drevet av Sverre Bøyum og Susanne Låstad som tidligere drev velrennomerte Pjøltergeist.

Velrennomerte Kampen Bistro ligger en gåtur unna. Her kan du nyte riktig god husmannskost i det mange mener er blant Oslo beste restauranter. Bistroyen deler hus med bydelshuset på Kampen og har en hjemmekoselig atmosfære med brune bord, "loppemarkedsfunn" og stearinlys. Med uteservering om sommeren og regelmessige konserter er dette et populært møtested for Kampianerne.

Med Øya-festivalen etablert i Tøyenparken, finner du Norges største musikkfestival fem minutter unna.

Skal du brenne kalorier, finner du både Sats Kampen (Hedmarksgata) og Fresh Fitness (Grønland) kun et par minutters jogging fra din egen dør. Alternativet er en opplevelsesrik etappe i Tøyenparken og Botanisk hage som grenser til hverandre og har

flotte stier for lange gå- og løpeturer. Liker du ishockey eller foretrekker skateboard, er det kort vei til Jordal Amfi, Jordal Skatepark og nyåpnede Tøyenbadet.

Med T-banen som nær nabo er du heller aldri langt unna verken Østmarka, med sine rike fiskevann og sitt kuperte terreng, eller Nordmarka med Sognsvann og Frognerseteren som populære utgangspunkt for sykkel, ski eller løpeturer. Frysja, Skar og andre utfartspunkter nås like lettvint. Når man vil raskt og langt inn i marka, så har man også Tøyen stasjon med Gjøvikbanens togrute, rett til Movatn, Harestua og Hakadal, like ved. Det er også kort vei ned til Oslos nye sjøbad, Sørenga.

Det er ellers tverrpolitisk enighet om å bruke store ressurser på Tøyen, samt å få inn spennende aktører innen kunnskap, kultur og rekreasjon. Med vedtaket om flytting av Munch-museet ble også bydelen tildelt "Tøyenpakke" som skal sikre bydelen store oppgraderinger: nye parkområder, frilufts-scene, vitensenter med videre er blant forslagene. Det er også verdt å nevne det gamle Munchmuseet som har flere kulturarrangementer, utstillinger og nabolagskafé med hyggelig uteservering.

Området er meget spennende og i rask utvikling. Det har allerede skjedd store positive endringer i området, og utviklingen vil fortsette i årene fremover. Grønland og Teaterplassen er knyttet til Bjørvika gjennom to nye gangbroer og gir beboere i Gamle Oslo rask og enkel adkomst til yrende liv kafé- og restaurantliv i Barcode og ikke minst sjølivet på Sørenga.

Ved å bo i Jens Bjelkes gate har man nærheten til storbyens kulturelle og merkantile mangfold, stille

og rolige umiddelbare omgivelser med nærhet til parker, og muligheten til å komme deg hvor som helst, når som helst. Når du har funnet deg vel til rette i denne særdeles trivelige leiligheten skal det mye til for å ta deg bort fra idylliske Tøyen!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Enerhaugen barnehage (1-5 år), 2 min gange
Langleiken barnehage (1-5 år), 2 min gange

Skoler:

Tøyen skole (1-7 kl.) 0.2 km
Vahl skole (1-7 kl.) 0.4 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 1.1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 1.2 km
Hersleb videregående skole, 8 min gange
Elvebakken videregående skole 1.4 km

Skolekrets

Sogner til Tøyen skole. Elever går videre til Jordal skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Tøyenkirken (Linje 5N, 60) 0.2 km
T-bane fra Tøyen (Linje 1, 2, 3, 4, 5) 0.4 km
Trikk fra Heimdalsgata (Linje 17) 0.9 km
Tog fra Tøyen stasjon (Linje RE30, R31) 1.2 km

1.3 km til Oslo S med totalt 24 ulike linjer.

Bygningssakkyndig
Pål Andreas Rønning

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire. Saltakkonstruksjon i tre tekket med betongtakstein. Gården har vært utsatt for setninger i grunnen, dette gir seg bl.a utslag i skjevheter i gulv. Fasaden er sist rehabilitert i ca 2013 samt lokale oppgraderinger i nedre del av fasadeliv i ca 2021 mot bakgård. Gården trenger utvendig oppgradering av fasaden mot gate. Trappeløp er pusset opp i ca 2013.

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:
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: TG-2 er satt med tanke på at ildfast plate mot brennbart materiale på gulv, foran og under peisovn i stue, ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpningen i sideretning, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter.
- Avløpsrør: TG-2 er satt med tanke på at avløpsrør i leiligheten fra ca 1986 har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.
- Vannledninger: TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra ca 1986 har nådd en alder hvor det vil

være økt risiko for lekkasjer, samt funksjonsfeil ved manglende kranoverdeler til Ballofix stoppekraner i rørsjakt i bad som medfører at oppleggskraner i kjeller må benyttes ved behov for kort avstenging av vann. Det er montert antatt hovedstoppekraner til naboileilighet i rørsjakt i bad med ankomst via inspeksjonsluke, forholdet må ansees som en servitutt for leiligheten, samt antatt brutt branncelle mellom leilighetene.
- Elektrisk: TG-2 er satt med tanke på manglende Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten utover overnevnte etter 1999.
- Ventilasjon: TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.
- Tak: TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekkdannelser mellom himlingsplater i åpent kjøkken, stue og ett soverom.
- Innerdører: TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at ett dørblad i fløydør mellom stue og ett soverom kommer i berøring med tregulv ved åpne/ lukke funksjon.

Forhold som har fått TG3:
- Etasjeskille og gulv på grunn: TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i ett soverom. Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak. Utbedringskostnader kr 10 000 - 50 000,-.
- Våtrom: Badet ble oppført via Oslo Byfornyelse i ca 1986 med bl.a rustfritt stål gulvsluk, fliser på gulv og våtromsplater på vegger. Baderomsdør er montert i våtsone, det ble ikke registrert avvik. Stedvis sprekk/ rissdannelser i gulvfliser. Hulltaking er ikke foretatt på grunn av manglende tilgjengelighet/ murkonstruksjon. Malte våtromsplater på vegger fungerende som fuktsperre er stedvis preget av

aldring. Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 0,8 cm. Fall mot gulvsluk i dusjsone var vanskelig å måle under dusjkabinett, men tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall. Terskelhøyde på baderomsside er ca 2,0 cm. Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år. Slukløsning og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. TG-3 er satt med tanke på alder på gulvsluk og tettesjikt/membran fra ca 1986 i henhold til levetidsbetraktning. Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og membran/tettesjikt anbefales i nær fremtid/umiddelbart. Utbedringskostnader kr 150 000 - 300 000,-.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Medfølger ikke:
- Design taklamper
- Vaskemaskin
- Hyller i gang, stue og på soverom

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 bestemmelse, samt beboerparkering i området - Sone C.

Priser beboerparkering:
<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/>

Det er mulighet for EL-bil lading rett utenfor bygården.

Forsikringsselskap
Landkreditt Forsikring AS

Polisenummer
35795421

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Fra takst: Det er montert antatt hovedstoppekraner til naboileilighet i rørsjakt i bad med ankomst via inspeksjonsluke, forholdet må ansees som en servitutt for leiligheten, samt antatt brutt branncelle mellom leilighetene.

Energi

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 6 200 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres borettslaget og betales via andelens felleskostnader.

Formuesverdi primær

Kr 1 410 653

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 642 610

Formuesverdi sekundær år

2023

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 6 243,- pr. måned og er fordelt slik:

- Vaktmester kr 130,-
- Trappevask kr 196,-
- Andel felleskostnader etter eierbrøk kr 5 917,- (varmtvann, internett/TV(Telia), kommunale avgifter, nedbet. andel fellesgjeld, felles forsikring, forr. fører og øvrige driftskostnader.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6243

Andel Fellesgjeld

Kr 247 908

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 27 163

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Jens Bjelkesg 47

Organisasjonsnummer

941 798 012

Andelsnummer

7

Om borettslaget

Borettslaget Jens Bjelkesg 47 består av 16 andeler.

Vedlikeholdsarbeider utført senere tid:

- Nye oppleggskraner (stoppekraner) i kjelleren. Det var behov for å bytte samtlige av de 13 oppleggskranene i kjelleren, og forbedre brukervennligheten fra skruhjul til en tydeligere av-og-på-spak. Arbeidet ble utsatt flere ganger, men ble tilslutt gjennomført 12.-14. mars 2025.

- Ny vannmåler i kjelleren. Kommunen informerte oss om at vannmåleren i kjelleren måtte byttes. En rørlegger kom og byttet den mandag 24.03.2025
- Nye felles varmtvannsberedere 2022
- Vinduer skiftet i 2019
- Brannrør i fellesområder, branngang på loft ca 2019
- Takterrasse renoverert ca 2017

Lånebetingelser fellesgjeld

Handelsbanken lånenr. 8398.72.12376 nominell rente 6,250% p.a. effektiv rente 6,470% p.a. Lånet ble utvidet med 1 000 000,- i januar 2022. Restsaldo pr. 16.10.25 er kr 4 210 914,-. Lånet innfris i 2043.

Husbanken nr 11496741-7 med rente 1,729 %. Restsaldo pr. 16.10.25 er kr. 155 021,-. Lånet innfris i 2029.

Forkjøpsrett

Ifølge borettslagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

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

Kjøper skal godkjennes av styret. 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

Dyrehold er lov i borettslaget så lenge det ikke er ulempe for andre beboere etter søknad/varsel til styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 229, bruksnummer 67, seksjonsnummer 1 i Oslo kommune.Andelsnr. 7 i Borettslaget Jens Bjelkesg 47 med orgnr. 941 798 012

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/229/67/1:
02.12.1897 - Dokumentnr: 900819 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.1898 - Dokumentnr: 903365 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1989 - Dokumentnr: 69024 - Rettigheter iflg. skjøte
vedr. utbedringsprosjekt mellom borettslaget og Oslo
Byfornyelse AS.

02.12.1897 - Dokumentnr: 900428 - Opprettelse av matrikkelenheten
Gjelder matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:67
OPPRETTELSE - FRADELTA EN ADRESSE

22.06.1988 - Dokumentnr: 41515 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 1160/1299

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

27.02.1991 - Dokumentnr: 10515 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:18
Rett til anlegge og vedlikeholde tekn. anl. samt rett til atkomst og bruk. Kan bare slettes av Oslo kommune.
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende foreligger:
Expeditions-Dokument - Jens Bjelkes gate 47.
Oppføring av Våningshus, attestert 31.10.1899.
Ferdigattest - Jens Bjelkes gate 47. Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner (Installasjon av brannalarmanlegg). Datert 04.06.2020.
Ferdigattest - Jens Bjelkes gate 47. Arbeidets art: Sammenslåing av leiligheter, innredning av leilighet på loft, innredning av bad og wc, m.m. Datert

12.04.1989.

* Et ekspedisjonsdokument er forløperen til ferdigattest og kan være (ferdig)attestert, mens det i noen tilfeller bare er registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at tiltaket er lovlig. Ekspedisjonsdokument finnes stort sett for bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50. Dokumentet i seg selv er ingen ferdigattest, men noen dokumenter som er stemplet ferdigattestert kan anses som en slags ferdigattest.

* Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Bygningstegninger:
Dagens planløsning er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger fra Arkitekter Terjesen, Kjellstad og Horn, datert 28.05.1986, da dagens planløsning i vesentlig grad er mindre med ett manglende soverom og del av oppført entre/gang , samt at oppført kjøkken fra plantegning i 1986 i dag er inndelt i kjøkken og ett soverom.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Jens Bjelkes gate 47B er regulert til bolig m. tilhørende anlegg, reg. best. S-2255.

Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet:

https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er på gul liste.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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

6 200 000 (Prisantydning)

247 908 (Andel av fellesgjeld)

6 447 908 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 449 258 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 457 158 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 459 958 (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 1 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at

kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. 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.

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 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 000 Digitalt prospekt

6 000 Fotograf

5 000 Innhenting av off. info

13 900 Markedspakke Basis

6 900 Oppgjørshonorar

4 500 Opplysninger fra forretningsfører ca

1 910 Sikkerhetsstillelse

19 390 Tilretteleggingsgebyr

3 000 Utleddsgebyr

2 800 Visninger pr. stk - Privatvisninger er gratis

6 570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

9 875 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 75 400

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

Ansvarlig megler

Monica Frøseth

Partner / Eiendomsmegler

monica.froseth@aktiv.no

Tlf: 480 35 999

Ansvarlig megler bistås av

Monica Frøseth

Partner / Eiendomsmegler

monica.froseth@aktiv.no

Tlf: 480 35 999

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

06.11.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Grønland/Bjørvika

Oppdragsnr.

1002250343

Selger 1 navn

Trond Mjøen

Selger 2 navn

Esra Røise

Gateadresse

Jens Bjelkes gate 47B

Poststed

OSLO

Postnr

0578

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

11

Antall måneder

4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalendr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Riss/skår i noen fliser på badet. Overfladisk skår i porselenet på vask

Document reference: 1002250343

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte og installasjon av nytt klosett 2014 Bytte og installasjon av dusjkabinett og nytt blandebatteri 2016

Arbeid utført av

Smestad&Vagsøy Rørservice AS, Proff Rørlegger AS

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

-Pipeløp utbedret i 2014, noe begrenset trekk. -Tilsyn av Brann og regningetaten, okt 2025- ingen avvik.

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekkdannelse mellom himlingsplater stedvis

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

El sjekk av leilighet og utbedring av feil

Arbeid utført av

Ing.F.Wickstrøm AS

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Elvia hadde el tilsyn i 2021, ingen avvik

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Offentlig lading tilgjengelig på gateplan rett utenfor bygget

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1002250343

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fasade, samt nedre del av fasadeliv i 2013 Trappeløp 2013

Arbeid utført av

Hør med styret :)

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei

☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1002250343

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250343

Initialer selger: TM, ER

3

56

Initialer selger: TM, ER

4

57

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Mjøen	5b07ff49a3d55a576541bc8d5ef63379cef2ba98	09.11.2025 07:31:41 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Esra Røise	ac1229c08e5e17c4cbd4872af39f152054cef96d	21.10.2025 09:22:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002250343

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Jens Bjelkes gate 47B 0578 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1899
BRA: 67 m²
BRA (ny arealstandard): 71 m²
BRA-i (ny arealstandard): 67 m²

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	6	7	2	0

 **Supertakst**

GNR: 229 BNR: 67 ANR: 7

Pål Rønning
Rønning Eiendomstaksering AS

paal@taksthuset.no
99511869

Jens Bjelkes gate 47B
0578 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: 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.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrappen

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/37044>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

- Etasjeskille og gulv på grunn
- Våtrom

Bygningsdeler med TG2

- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Ventilasjon
- Øvrig: Tak
- Øvrig: Innerdører

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens planløsning er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger fra Arkitekter Terjesen, Kjellstad og Horn, datert 28.05.1986, da dagens planløsning i vesentlig grad er mindre med ett manglende soverom og del av oppført entre/gang , samt at oppført kjøkken fra plantegning i 1986 i dag er inndelt i kjøkken og ett soverom.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Det er montert antatt hovedstoppekraner til naboleilighet i rørsjakt i bad med ankomst via inspeksjonsluke, forholdet må ansees som en servitutt for leiligheten, samt antatt brutt branncelle mellom leilighetene.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
21.10.2025	21.10.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Esra Caroline Røise og Trond Mjøen	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	------------------------------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Pål Rønning	Telefon:	99511869
Firma:	Rønning Eiendomstaksering AS	Epost:	paal@taksthuset.no
Adresse:	Heggelibakken 4, 0375 OSLO		



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	Jens Bjelkes gate 47B, 0578 Oslo					
Kommunenr:	301	Gårdsnr:	229	Bruksnr:	67	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	7	Leilighetsnr:	B4V	
Byggeår:	1899					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt, bortsett fra eldre bad.

Bygård i 4 etasjer pluss dels utbygget loft beliggende til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via portrom, bakgård og trappeoppgang fra Sørilgata. Kommunalt vann og avløp. Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire. Saltakkonstruksjon i tre tekket med betongtakstein. Gården har vært utsatt for setninger i grunnen, dette gir seg bl.a utslag i skjevheter i gulv. Fasaden er sist rehabilitert i ca 2013 samt lokale oppgraderinger i nedre del av fasadeliv i ca 2021 mot bakgård. Gården trenger utvendig oppgradering av fasaden mot gate. Trappeløp er pusset opp i ca 2013.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	67	67	0	Entre/gang, bad/wc, åpent kjøkken, stue, 2 soverom.	
Totalt m²	67	67	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	67	67	0	0	0
Kjeller	0	0	0	0	0
4. etg/loft	1	0	1	0	0
Loft	3	0	3	0	0
Totalt m²	71	67	4	0	0

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	5	0	5
Loft	5	3	2
Totalt m²	10	3	7

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:
En kjellerbod med gulvareal på ca 5,3 m2. Takhøyden i boden er målt til ca 1,47 m. Bodene er ikke målverdig i henhold til NS3940`s bestemmelser for takhøyde.
En loftsbod med gulvareal på ca 5,2 m2 under skråtak og ca 2,9 m2 målt i henhold til NS3940`s skråtaksbestemmelser.
Bod i trappegang mellom 4. og 5.etg/loft på ca 1,2 m2.

Felles takterrasse og utvendig barnevognskur i bakgård.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglassvinduer fra 2019.	
Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås.	
Vinduer mellom åpent kjøkken og ett soverom med trådglass er montert i 2015.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dør mot felles trappeoppgang er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Ett soverom, målt ca 2,8 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Entre/gang, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Stue, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.	
TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i ett soverom.	
Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.	
Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.	

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Utbedringskostnader	10 000 - 50 000
---------------------	-----------------

Type pipe	Tegl
Pipeløp i stue og antatt i soverom er rehabilitert i 2014 i regi av borettslaget med ny innvendige syrefaste stålrør.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Peisovn i stue fra ca 2013. Peisovnen er ikke funksjonstestet på befaringsdag. Eier opplyser om noe dårlig trekk gjennom pipeløp.	
Dersom teglpipe – er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
Pipemur kan besiktiges fra en side i stue og to sider i åpent kjøkken. Pipemur i soverom kan besiktiges fra to sider i soverom, er påført malte plater i entre/gang og kan derfor ikke besiktiges. Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter.	
Det ble fremvist Tilsynsrapport fra Brann- og redningsetaten gjennomført i leiligheten i 2025, dokument datert 15.10.2025. Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.	
TG-2 er satt med tanke på at ildfast plate mot brennbart materiale på gulv, foran og under peisovn i stue, ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpningen i sideretning, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter.	
Forøvrig ble det ikke registrert nevneverdige forhold med behov for tiltak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredningen er oppført ny i 2016. Lyse, glatte, folierte fronter fra IKEA med laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk. Integrert oppvaskmaskin. Frittstående komfyr med induksjons platetopp og Smeg kjøl/frys. Ballofix stoppekraner er montert på vanninntak i benkeskap i kjøkken. Komfyrvakt er ikke montert.	
Enkelte mindre sårskader i overflaten av fronter. Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.	
Det anbefales å montere komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: https://www.dsb.no	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Ventilator med kullfilter over komfyr, fra 2020. Høyden mellom induksjons platetopp og underkant ventilator er målt til ca 43 cm, dette er lavere enn anbefalt høyde med tanke på brannsikkerhet. Det anbefales å utbedre forholdet.	
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Dagens planløsning er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger fra Arkitekter Terjesen, Kjellstad og Horn, datert 28.05.1986, da dagens planløsning i vesentlig grad er mindre med ett manglende soverom og del av oppført entre/gang , samt at oppført kjøkken fra plantegning i 1986 i dag er inndelt i kjøkken og ett soverom.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
Det er montert antatt hovedstoppekraner til naboleilighet i rørsjakt i bad med ankomst via inspeksjonsluke, forholdet må ansees som en servitutt for leiligheten, samt antatt brutt branncelle mellom leilighetene.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Expeditions-Dokument – Jens Bjelkes gate 47. Oppføring av Våningshus, attestert 31.10.1899. Ferdigattest - Jens Bjelkes gate 47. Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner (Installasjon av brannalarmanlegg). Datert 04.06.2020. Ferdigattest - Jens Bjelkes gate 47. Arbeidets art: Sammenslåing av leiligheter, innredning av leilighet på loft, innredning av bad og wc, m.m. Datert 12.04.1989.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukningsapparat, fra januar 2019. Felles brannvarslingsanlegg med 3 sensorer i leiligheten samt fellesareal, fra ca 2020.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Plastrør er benyttet som synlige avløpsrør i leiligheten. Felles plast avløpsopplegg.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Felles avløpsopplegg fra antatt ca 1986. Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra ca 1986 i bad og fra ca 1986 og 2016 i kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er flere boenheter i gården, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.	
TG-2 er satt med tanke på at avløpsrør i leiligheten fra ca 1986 har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Kobberrør er benyttet som skjult- og åpen rørføring i leiligheten.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør i leiligheten er hovedsakelig fra ca 1986 i bad og kjøkken. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg i gården fra ca 1986. Felles varmtvannsberedere i kjeller, 6 x 281 liter fra 2022.	

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Ballofix hovedstoppekraner for bad er montert i rørsjakt bak luke i vegg i bad. Ballofix hovedstoppekraner for kjøkken er montert i benkeskap i kjøkken. Hovedstoppekran for kjøkken fungerer som tiltenkt. TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra ca 1986 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, samt funksjonsfeil ved manglende kranoverdeler til Ballofix stoppekraner i rørsjakt i bad som medfører at oppleggskraner i kjeller må benyttes ved behov for kort avstenging av vann. Det er montert antatt hovedstoppekraner til naboileilighet i rørsjakt i bad med ankomst via inspeksjonsluke, forholdet må ansees som en servitutt for leiligheten, samt antatt brutt branncelle mellom leilighetene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vannrør fra ca 1986 bør påregnes i nær fremtid. Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
---	----

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad og kjøkken. Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger. Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer.	
TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.	

6.10 Våtrom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

6.11 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Fliser i bad, malt tregulv i entre/gang, forøvrig behandlet tregulv.	
Tregulv i åpent kjøkken, stue og ett soverom er montert nytt i 2021.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Det ble ikke registrert nevneverdige avvik.	

6.12 Øvrig: Vegger

Beskrivelse
Malte våtromsplater i bad, fliser og malte plater/mur/tapet i åpent kjøkken, malt plater/mur i stue, malte tapet/mur i ett soverom, forøvrig malte plater.

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Elektrisk oppvarming i leiligheten. Varmekabler i bad fra 1986, styrt via 3-trinns bryter montert på vegg i entre/gang. Dels skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i entre/gang med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.	
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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2021, dokument datert 24.06.2021.	
Det ble fremvist Samsvarserklæring på mindre elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2014, dokument datert 30.09.2014, i 2021, dokument datert 06.02.2021 og i 2021, dokument datert 01.11.2021	
TG-2 er satt med tanke på manglende Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten utover overnevnte etter 1999.	

Oppsummering av våtrom	TG-3
Badet ble oppført via Oslo Byfornyelse i ca 1986 med bl.a rustfritt stål gulvsluk, fliser på gulv og våtromsplater på vegger. Baderomsdør er montert i våtsone, det ble ikke registrert avvik.	
Sanitærutstyr i bad: Heldekkende porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speilskap med overliggende lyslist over servant. To skap montert på vegg. Klosett (2014). Dusjkabinett med avløp til gulvsluk og termostat dusjbatteri (2016). Opplegg vaskemaskin.	
Porselensservant er preget av sprekkdannelser og krakeleringer i overflaten. Stedvis sprekk/rissdannelser i gulvfliser.	
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av manglende tilgjengelighet/murkonstruksjon. Malte våtromsplater på vegger fungerende som fuktsperre er stedvis preget av aldning.	
Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 0,8 cm. Fall mot gulvsluk i dusjsone var vanskelig å måle under dusjkabinett, men tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall. Terskelhøyde på baderomsside er ca 2,0 cm.	
Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år. Slukløsning og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
TG-3 er satt med tanke på alder på gulvsluk og tettesjikt/membran fra ca 1986 i henhold til levetidsbetraktning.	
Anbefalte tiltak	
Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og membran/tettesjikt anbefales i nær fremtid/umiddelbart.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.13 Øvrig: Tak

Beskrivelse	
Malte takessplater i bad, forøvrig malte plater.	
Takhøyden i stue er målt til ca. 2,80 m.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.14 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse	
Eldre, malt, profilert dør til bad og ett soverom. Spesialtilpasset, behandlet smijernsdør, som fløyddør og som vegger, med utfyllende felt av trådglass mellom stue og ett soverom, montert ny i 2021.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at ett dørblad i fløyddør mellom stue og ett soverom kommer i berøring med tregulv ved åpne/lukke funksjon.	
Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.15 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse	
Dørtelefon med åpner. Plassbygget garderobeløsning i entre/gang med kryssfiner fronter, oppført i 2021. 4 eldre, frittstående garderoreskap i ett soverom.	
Oppsummering av øvrig	TG-1

6.16 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting: Balkong
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

Nabolagsprofil

Jens Bjelkes gate 47B - Nabolaget Munchmuseet/Enerhaugen vestre - vurdert av 185 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Tøyenkirken Linje 5N, 60	2 min	0.2 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min	0.4 km
Heimdalsgata Linje 17	11 min	0.9 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	15 min	1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min	1.3 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	5 min	0.4 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	9 min	0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	13 min	1.1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	15 min	1.2 km
Hersleb videregående skole	8 min	
Elvebakken videregående skole 576 elever	17 min	1.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Naboskapet

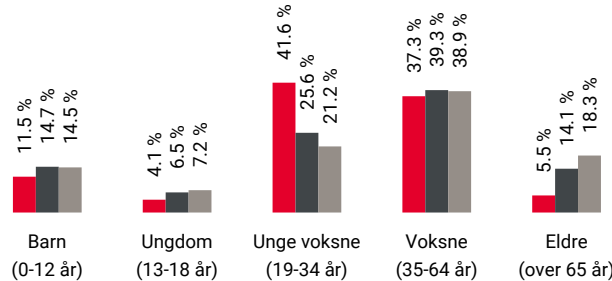
Høflige 62/100



Kvalitet på skolene

Bra 51/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Munchmuseet/Enerhaugen ve...	2 048	1 272
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Min Árbi	2 min	
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	2 min	0.1 km
Langleiken barnehage (1-5 år) 29 barn	2 min	0.1 km

Dagligvare

Joker Jens Bjelkesgate PostNord, søndagsåpent	2 min	0.2 km
Rema 1000 Tøyen Post i butikk	4 min	0.3 km

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



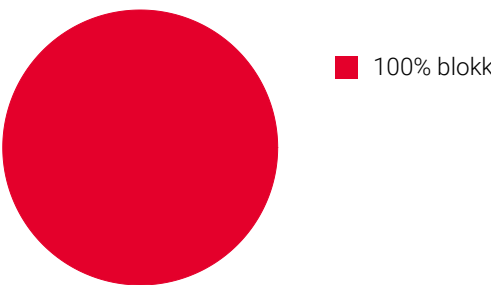
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

Schubelersgate friområde balløkke Ballspill	2 min	0.1 km
Tøyen skole Aktivitetshall, ballspill	2 min	0.1 km
Tøyen Fitness og Tr.senter	1 min	
CrossFit Gamlebyen	3 min	

Boligmasse



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

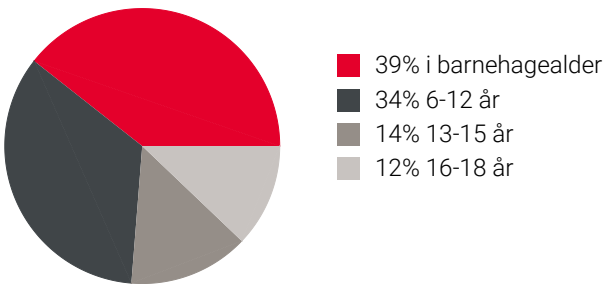
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Tøyen Torg	6 min
Boots apotek Tøyen	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



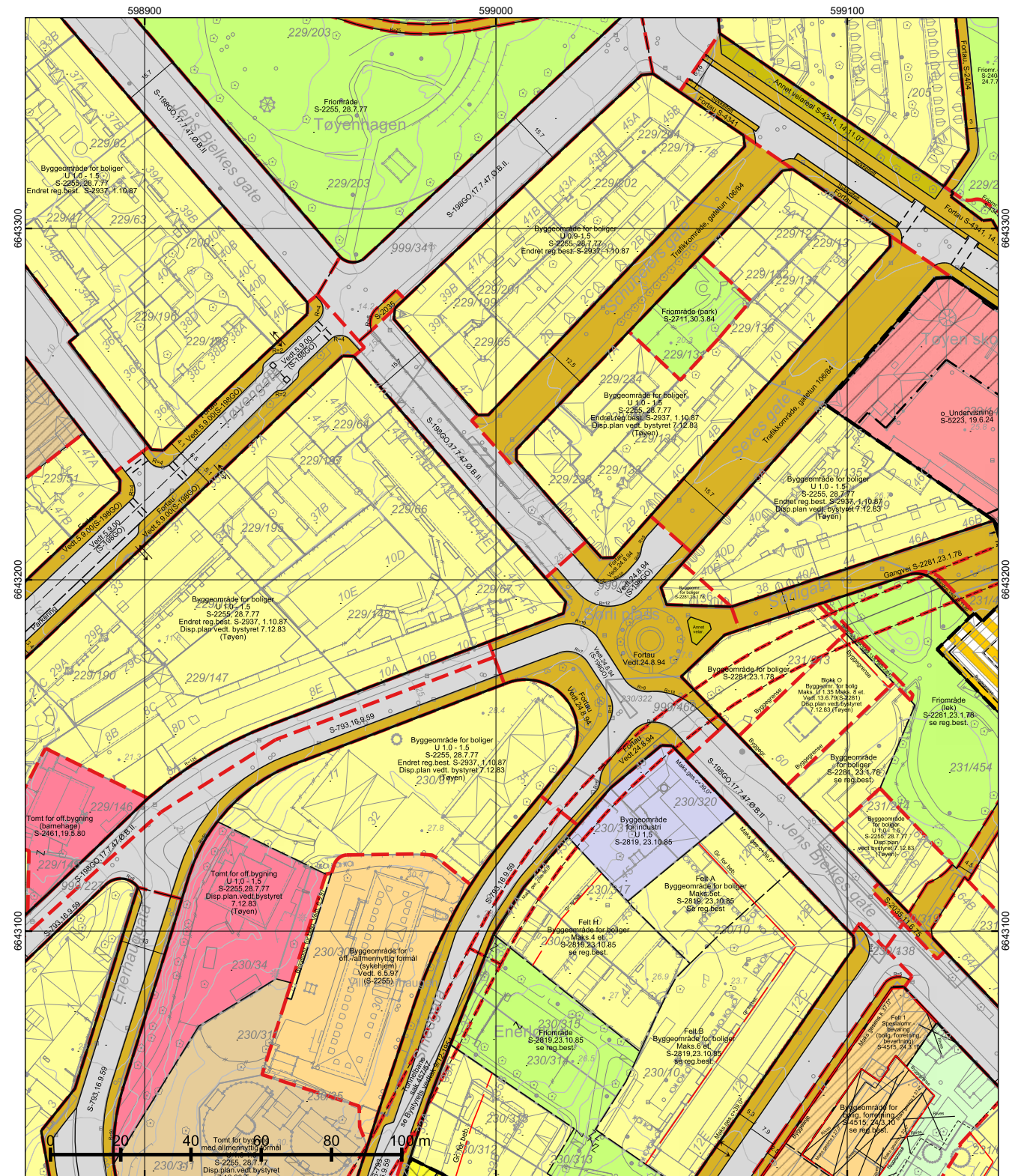
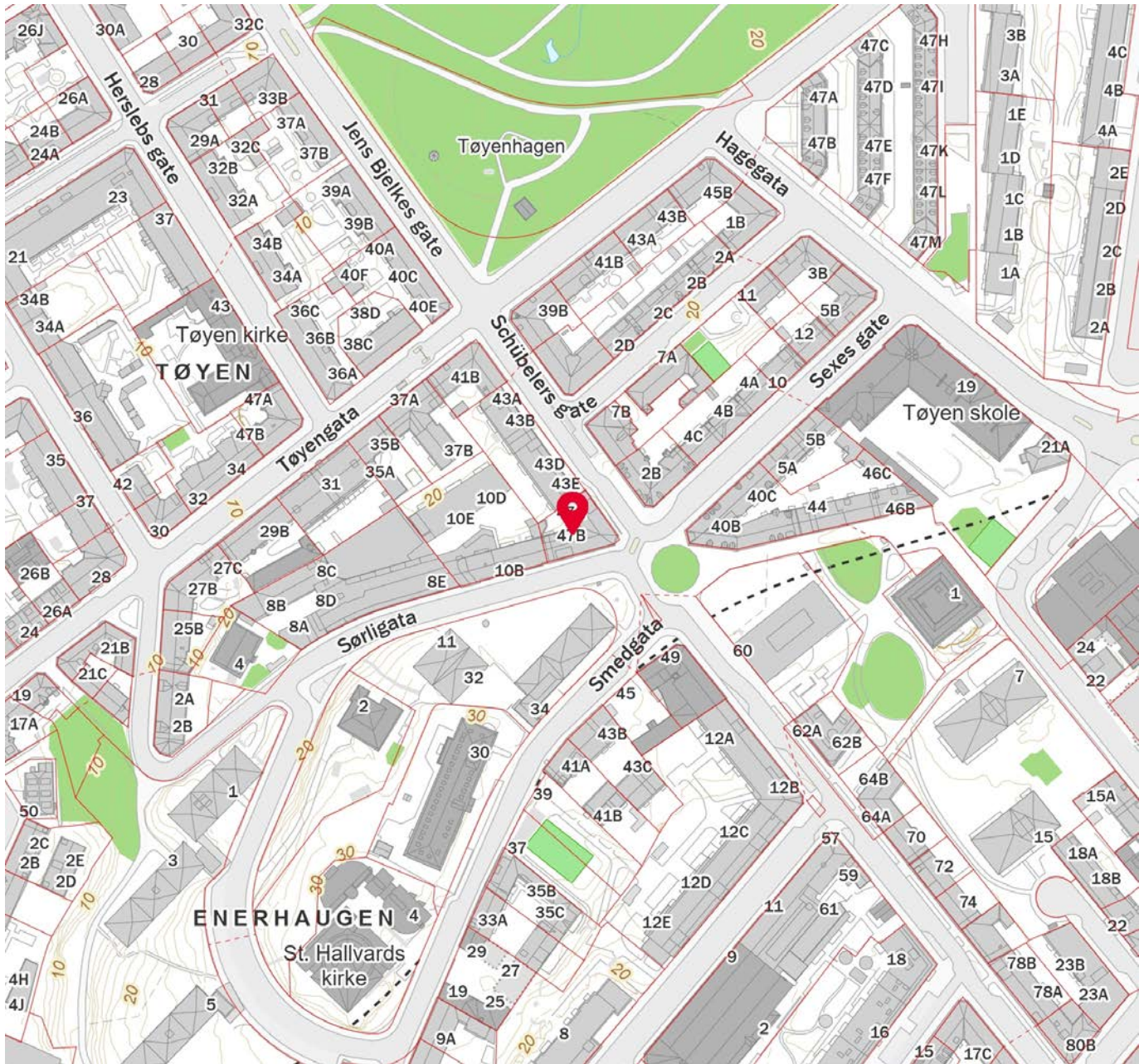
Familiesammensetning



0%	60%
Munchmuseet/Enerhaugen vestre	
Oslo og omegn	
Norge	

Sivilstand

	Munchmuseet/Enerhaugen vestre	Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 15.10.2025 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 vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelerplaner: KDP-17 – Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
		PlottID/Best.nr: 148600/ 86521006 Adresse: Jens Bjelkes gate 47 Gnr/Bnr: 229/67	Deres ref.: Kommentar: Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

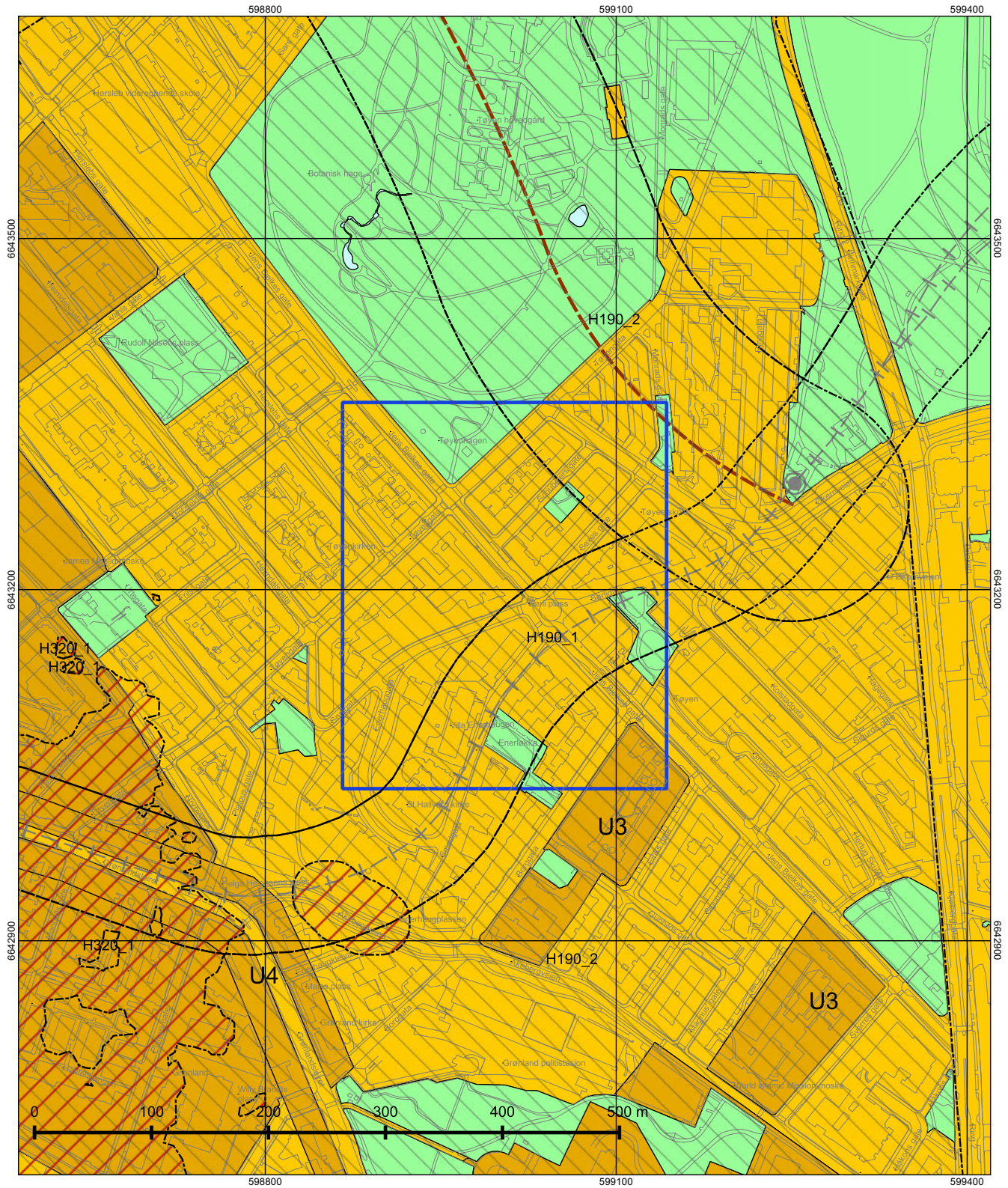
- 40 - Friområde/park
- 43 - Anlegg for lek og opphold
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1162 - Undervisning
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

664 - Spesialområde bevaring blandet666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

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

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygning som forutsettes revet
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Sikringsgjerde
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 15.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148600/86521006
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>

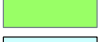
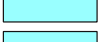
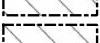
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Vedtekter for B/L Jens Bjelkes gate 47
Jens Bjelkes gate 47 Gnr. 229 Bnr. 067

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 3. september 1996, endret på ordinær generalforsamling 19. juni 2006 og sist 16. juni 2021.

§ 1. Lagets navn

(1) Lagets navn er Borettslaget Jens Bjelkes gate 47 med forretningskontor i Oslo.

(2) Laget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 2. Formål

(1) Lagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne bruksrett til boliger i de bygg laget eier. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (f.eks. garasjer) som skal brukes til felles formål for andelseierne, eller lokalene i slike bygg skal utleies i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

(2) Videre har borettslaget til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

§ 3. Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre (100,00).

(2) Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i laget. Ingen fysisk person kan eie mer enn to (2) andeler. Juridiske personer kan ikke eie andeler. Unntak følger av lov om burettslag § 4-2.

(3) I forhold til laget kan bare den som bor eller skal bo i boligen, bli eier av sameiepart i andel på annen måte enn ved arv.

(4) Enhver andelseier skal få utlevert ett (1) eksemplar av lagets vedtekter, husordensregler og andelsbevis fra borettslaget.

(5) Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende og andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

§ 4. Overføring av andeler

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget, jfr. dog vedtektenes § 5.

(2) Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med vedtektene § 3, lov om burettslag §§ 4-1 og 4-2.

(3) Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn for det. Godkjenning kan – utenom de i 2. ledd nevnte tilfelle – ikke nektes dersom andelen er ervervet av den tidligere andelseiers ektefelle/registrerte partner eller av andelseiernes eller ektefellens/registrerte partners slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling eller av noen som andelseieren i minst to år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da han døde. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i et bytte av boliger og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget.

(5) Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i 4. ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

(6) Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

(7) En erverver av en andel har først bruksrett til den bolig som er knyttet til andelen når han er godkjent av styret eller styrets avslag er kjent ugyldig ved endelig dom.

(8) Ved salg, bytter, overføringer av andels- og borettsbevis og utleie av leiligheter og forretningslokaler tilkommer forretningsfører et behandlingsgebyr etter fastsatte satser. Behandlingsgebyret betales av kjøper, selger eller leier.

§ 5. Bruksrett mm

(1) En andelseier har rett og plikt til å bruke bolig i lagets bygg. Andelseiernes andel og partialobligasjon er pantsatt til borettslaget som sikkerhet for deres forpliktelser overfor laget.

(2) Dersom en andelshaver på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelshaveren å selge aksjen. Nærmere regler om dette følger av borettslagsloven kap. 5.

Oppfører en andelshaveren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13. Nærmere regler om dette følger av borettslagsloven kap. 5.

(3) Andelseieren kan si opp bruksretten med minst 6 måneders varsel, nærmere regler følger av borettslagsloven § 5-21.

(4) Bruksretten faller bort når leieren opphører å være eier av vedkommende andel.

§ 6. Bruksoverlating

(1) En andelshaver kan ikke overlate bruken til andre uten skriftlig samtykke fra styret. Regler for når samtykke til bruksoverlating kan nektes følger av borettslagsloven kap 5.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

En andelshaver som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

(2) Forretningsfører skal utferdige leiekontrakt mellom andelshaveren og den han overlater bruken til.

§ 7. Bruk. Vedlikeholdsplikt

Boligen kan ikke brukes til annet formål enn beboelse.

Andelshaverne skal behandle sin leilighet og fellesarealene på en forsvarlig måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis komme til skade eller ulempe for de andre andelshaverne/beboerne.

Andelshaverne skal holde sin leilighet, samt tilhørende ytre rom, i forsvarlig stand. Det nærmere innhold av vedlikeholdsplikten følger av borettslagsloven kap. 5.

Laget skal holde bygningene og eiendommen ellers i forsvarlig stand. Det nærmere innhold av vedlikeholdsplikten følger av borettslagsloven kap. 5.

§ 8. Endringer i leilighetene

Andelshaverne har ikke rett til å foreta forandringer ved leiligheten, dets utstyr eller innredninger uten skriftlig forhåndssamtykke fra styret. Andelshaverne har ikke rett til å koble seg til eller fra gårdens varmeanlegg uten særskilt skriftlig forhåndssamtykke. Andelshaverne må heller ikke uten selskapets samtykke sette opp radio- eller fjernsynsantenne på eiendommen.

§ 9. Felleskostnader

Styret fastsetter felleskostnadenes størrelse til enhver tid ut fra det prinsipp at de samlede felleskostnader skal være tilstrekkelig til å dekke lagets rente- og driftsutgifter av enhver art samt avdrag på lån.

§ 10. Styret

(1) Laget skal ha et styre som består av en (1) styreleder, som velges ved særskilt valg for et tidsrom av to (2) år, og av to (2) styremedlemmer og to varamenn.

(2) De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer velges for et tidsrom av to (2) år, dog slik at et av styremedlemmene kan tre ut etter ett (1) år. Varamedlemmer velges for ett (1) år av gangen.

(3) Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(4) Styret kan i sin midte velge nestleder.

(5) Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av angitte stemmer.

(6) Styrets leder forplikter seg til å overlevere alle papirer som angår driften av laget til neste styreleder.

§ 11. Styrets oppgaver

(1) Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

(2) Styremøter sammenkalles av styrets leder. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal styrets leder uten opphold etterkomme kravet.

(3) Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravær av nestleder. Er disse ikke tilstede velger styret en møteleder.

(4) Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene inkl. varamedlemmer er tilstede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de angitte stemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre mer enn halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

(5) Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

(6) Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke etter lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

(7) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de angitte stemmer har samtykket, fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers 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) Styret representerer laget utad og tegner dets firma. Styret kan gi styremedlemmer eller foretningsfører rett til å tegne firmaet. Slik fullmakt kan når som helst kalles tilbake.

(9) Styret kan gi prokura

§ 12. Forretningsførsel

Styret engasjerer lagets forretningsfører.

§ 13. Generalforsamling

(1) Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

(2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

(3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst 2, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(4) Innkalling tvil såvel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje med skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse og til forretningsføreren. Innkallingen skal skje med minst 8, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

(5) Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om det senest 8 uker før generalforsamlingen.

(6) Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 14. Saker som skal behandles på generalforsamlingen.

(1) På ordinære generalforsamlinger skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
 - a) Opptaking av navnefortegnelse
 - b) Valg av referent og to personer til å undertegne protokollen
2. Årsberetning av styret
3. Årsoppgjøret; og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap. Budsjett og fastsettelse av felleskostnader.
4. Godtgjørelse til styret og revisor.
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Årsoppgjøret og årsberetning skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

(2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

(3) På ekstraordinær generalforsamling skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

§ 15. Vedtak på generalforsamlingen

(1) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Generalforsamlingen skal ledes av formannen i styret eller den generalforsamlingen utpeker. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

(2) Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

(3) Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

(4) Leietakere av lagets boliger, har møte- og talerett på generalforsamling, men ikke stemmerett.

(5) Hver andelseier har en stemme uansett antall andeler. Hvor flere eier en andel i fellesskap, skal disse likevel bare ha en stemme tilsammen.

(6) Over generalforsamlingen føres protokoll over alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives av møtelederen, referenten og av de 2 som ble valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen innen 14 dager etter generalforsamlingen.

§ 16. Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir fremlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

(2) Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være fremlagt innen 30. april.

(3) Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsføreren.

(4) I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet med bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvending av mulig overskudd eller dekking av tap.

(5) Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen 8 dager før den ordinære generalforsamlingen sendes til enhver leietaker og andelseier med kjent oppholdssted.

§ 17. Revisjon

(1) Lagets revisor som skal være statsautorisert eller registrert revisor, velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

(2) Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets

bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

(3) Generalforsamlingen kan gi revisor pålegg og instruks med hensyn til revisjonen.

(4) Revisors godtgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

§ 18. Oppløsning. Sammenslåing

(1) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 4 ukers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling, og med minst to tredjedeler av alle andelshaverne.

(2) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag.

(3) Når laget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles.

(4) Det vises for øvrig til kapittel 10 og 11 i lov om borettslag om sammenslåing og oppløsning.

§ 19. Vedtektsendringer

(1) Vedtektsendringer kan bare besluttet av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.

Notater



Advokatforeningen

**EIENDOM** NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

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

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.

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Jens Bjelkes gate 47B
0578 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Monica Frøseth

Telefon: 480 35 999
E-post: monica.froseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre