

aktiv.





Eiendomsmegler

Martine Østdahl

Mobil 941 81 778
E-post martine.ostdahl@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 800 000,-
Fellesgjeld: Kr 250 697,-
Omkostn.: Kr 14 193,-
Total ink omk.: Kr 5 064 890,-
Felleskostn.: Kr 5 469,-
Selger: Stine Solvoll Navarsete
Martin Boldvik

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1936
BRA-i/BRA Total 49/51 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 231, bnr. 214
Oppdragsnr.: 1002250288

DITT NYE HJEM?

Velkommen til en innbydende og romslig 2-roms leilighet som kombinerer klassisk stil, moderne komfort og en unik atmosfære!

Her får du en perfekt balanse mellom sjarmerende detaljer og oppgraderte løsninger, midt i et av byens mest populære og levende områder. Dette er en bolig som både føles riktig og ser flott ut med vakkert fiskebensmønster på gulv, store vindusflater, luftig takhøyde og en planløsning som inviterer til sosiale sammenkomster. Enten du liker rolige kvelder med utsyn mot grønne trær, eller middag med venner rundt et stort spisebord.

- Kvaliteter:
- God og sosial planløsning
 - Moderne kjøkken
 - Vinduer 2021
 - V.v inkl
 - Kjellerbod
 - Felles takterrasse og vaskeri
 - En rekke kollektivtilbud og parker i nærheten
 - Kort avstand til "alt"

Dette er en bolig som må oppleves!



Innhold

Velkommen2

Plantegning33

Om eiendommen36

Tilstandsrapport49

Egenerklæring67

Nabolagsprofil 102

Forbrukerinformasjon 108

Budskjema 109



INTERVJU MED SELGER

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte leiligheten i 2018.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi ønsker oss et gjesterom til familien.

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 og stort kjøkken i tillegg til en stor stue. Det er også et pluss at leiligheten ligger supersentralt til alt.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Vi elsker at leiligheten ligger så sentralt til. På Tøyen har du virkelig alt du trenger. På torget kan du kjøpe ferskt brød hos bakeren, friske blomster fra de hyggeligste folka og spise pizza på Postkontoret. Vi kommer virkelig til å savne området, men aller mest kommer vi til å savne det store, sosiale kjøkkenet vårt! Her har vi hatt middagsselskap med mange gjester.

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 (KWH)?

Mellom 600-1000 kWh på vinteren og mellom 150-200 kWh på sommeren.

Hva har dere likt best med området?

Den sentrale beliggenheten samtidig som du tilhører et mindre lokalsamfunn på Tøyen. I tillegg til muligheten for å komme seg så raskt ut i naturen via de mange kollektivpunktene.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

Vi får morgen- og ettermiddagssola inn på kjøkkenet og 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 så tilgjengelig i tillegg. Fra Tøyen stasjon har vi tatt toget til marka for å stå på ski eller sove i telt. Om sommeren jogger vi ned til Sørenga for et morgenbad, eller tar en gåtur i Botanisk hage eller Tøyenparken. Og nå er også Tøyenbadet ferdig, hvor det er deilig å være både vinter og sommer.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Romslig, sosial og fresh!





STUE



STUE

Inne venter en moderne og åpen planløsning med naturlig flyt mellom de sosiale rommene.

Stuen har god plass til en stor sofa og TV-benk, som gjør stuen perfekt for både avslapning og underholdning. De store vindusflatene med frodig utsyn gir deg godt med dagslys hele dagen.

Boligen har nydelig fiskebensmønster på gulv i stue og kjøkken, som gir rommene karakter og det lille ekstra.

Her har du mulighet til å bo i et flott nabolag med kort vei til sentrum og en rekke fasiliteter rett utenfor døren.





ROMSLIG STUE

Boligens fargepalett skaper en følelse av ro og harmoni, og får de fleste til å føle seg hjemme.

Her er alle detaljer godt gjennomtenkt og en svært praktisk planløsning med god arealfordeling. Gulvet og generøs takhøyde tilfører leiligheten en perfekt dose sjarm og sjel.



KJØKKEN



FLOTT KJØKKEN

Kjøkkenet er moderne og lekkert utformet fra IKEA, med rene linjer samt smarte løsninger. Innredningen ble oppført ny i 2015.

Store arbeidsflater gjør matlagingen til en glede, samtidig som designet er elegant. Lyse, glatte fronter til benkeskap samt glatte, folierte fronter med trestruktur til høyskap.





DITT NYE FAVORITTSTED!

Integrert i innredningen er komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

"Vi kommer virkelig til å savne området, men aller mest kommer vi til å savne det store, sosiale kjøkkenet vårt! Her har vi hatt middagsselskap med mange gjester" -Selger.

Det sosiale kjøkkenet har god plass til spisebord hvor du kan dekke på til mange gjester. Her kan man lage mat og samtidig være en del av samtalen.



SOVEROM

Soverommet er av god størrelse med plass til både dobbeltseng, garderobeløsning og øvrige soverommøblement.

Skap orden og ro med en garderobe som utnytter plassen maksimalt. Soverommet vender mot privat bakgård, så her ligger alt til rette for en god natt søvn.





BADEROM

Tidløst baderom fra 2013 med varmekabler i gulv og mulighet for vaskemaskin.

Badet er utstyrt med Halogen downlight belysning, servantskap (2025), veggmontert speil (2025), veggklosett og svingbare dusjvegger av herdet glass.



Baderommet ligger praktisk til ved entréen.



ENTRÉ

Boligen har en godt utnyttet entré med plass til oppbevaring av sko og yttertøy. I enden er det en praktisk innvendig bod.

FELLES, SOLRIK TAKTERRASSE

Kjenn solen varme, nyt utsikten og ta en pause fra hverdagen på takterrassen.

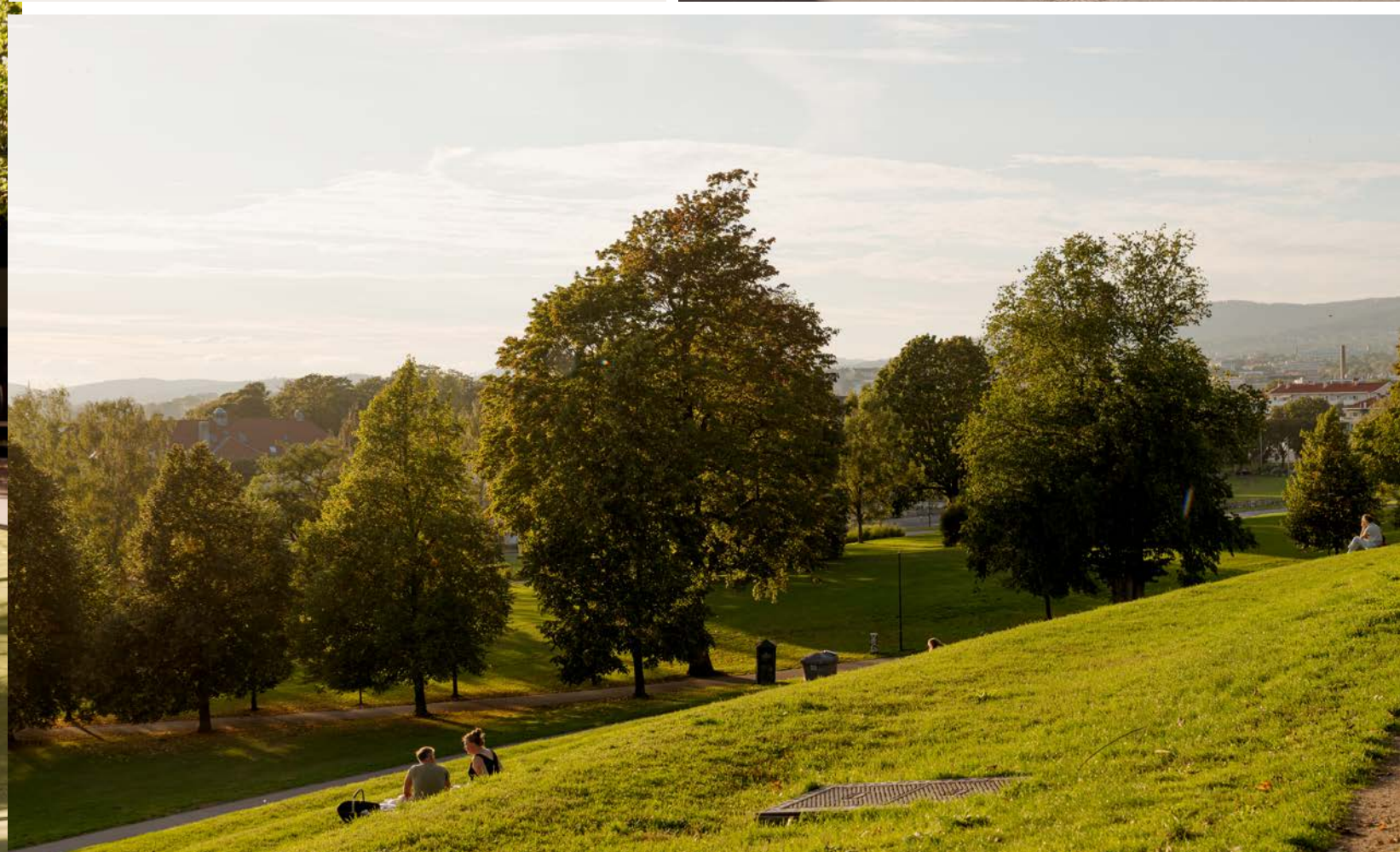
Felles takterrasse med sittegruppe og grill for beboerne. Et perfekt sted for å samle gode venner og familie i sommerhalvåret.





I Jens Bjelkes gate 62 bor du i hjertet av en bydel som både tilbyr ro og nærhet til grønn natur, kultur og byliv. Kort vei til T-banestasjon og kollektivtransport.

Du finner en rekke av byens fineste, grønne lunger i nærheten. Tøyenparken ligger en kort gåtur unna og er ypperlig for både hygge og trening!

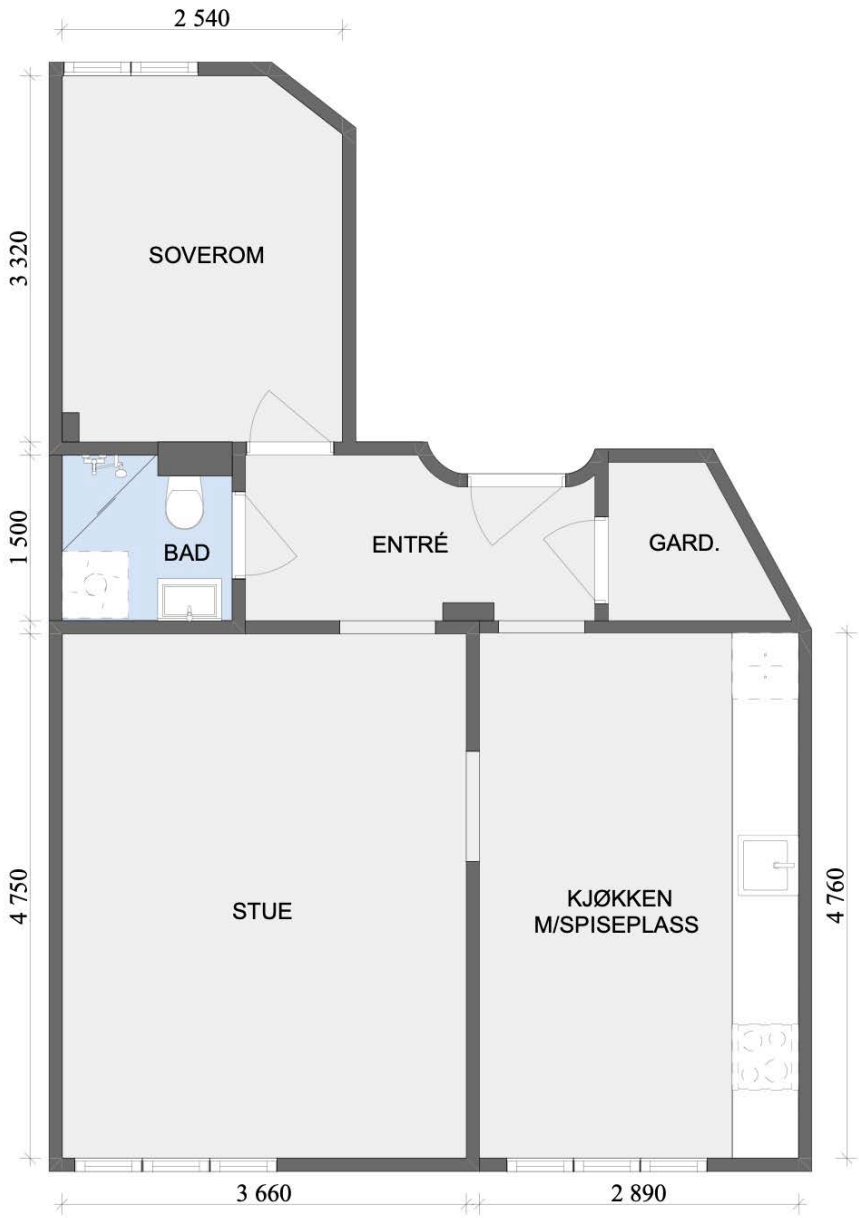




Plantegning

2. etasje

Jens Bjelkes gate 62 B



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.



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: 49 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 51 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 m² Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 2,4 kvm.

2. etasje

BRA-i: 49 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles vaskerom og takterrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger utført av Arkitekt A. Vejre, datert 05.03.1934, bortsett fra at opprinnelig kjøkken er flyttet i senere tid, ukjent år, til definert værelse og tidligere kjøkken er ombygget til soverom. Det ble fremvist godkjennelse fra styret i selskapet på bruksendringen av leiligheten ved flytting av kjøkken gjennom mail fra styret datert 15.10.2025.

Tomtetype

Eiet

Beliggenhet

Velkommen til Jens Bjelkes gate 62 - en adresse som kombinerer det beste av byliv og rekreasjon, med kort vei til sentrum, Grønland og Bjørvika. Tøyen har de siste årene gjennomgått en spennende utvikling, og er i dag et attraktivt og levende område preget av lokalt engasjement, kultur og gode

servicetilbud. Her finner du en unik miks av klassisk trehusbebyggelse, moderne nybygg og oppgraderte fasader, samtidig som nærheten til parker og grøntområder gir gode muligheter for rekreasjon.

Service, kultur og uteliv i nærområdet

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

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

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

Grønland, med sitt brede utvalg av butikker, matmarkeder og uteliv, ligger også like ved. Herfra kan du enkelt ta gangbroen over til Bjørvika, hvor Deichman hovedbibliotek og MUNCH-museet venter, før du fortsetter videre ut til Sørenga Sjøbad.

Rekreasjons- og turmuligheter

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

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

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

Dagligvarebutikker og kaffebarer rett i nærheten

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

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

Gode kollektivmuligheter og enkel tilgang til sentrum

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

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

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon som er forblendet med teglstein i 2.-5.etasje, pusset og malt mur i 1.etasje, samt malt liggende trepanel på inntrukket loft - mot gater, antatt pusset og malt fasadeliv mot bakside av bygningen.

Dekker/etasjeskillere i armert betong. Flatt tak, tekket med papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag. Lavblokken fremstår som normalt godt vedlikehold mot gate. Fasade mot baksiden av lavblokken ble ikke besiktiget på befaringsdag. Lavblokken har vært utsatt for setninger i grunnen, dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv. 2-lags isolerglassvinduer fra 2021. Det er montert luftespalte i vindusrammer. Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås og kikkehull. Eier har ikke nøkkel til sikkerhetslås.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært. Bad ble totalrenovert i regi av borettslaget i 2013. I tillegg ble servant, servantskap og speil skiftet i 2025. Arbeid utført av Harry Martinsen AS (renovering bad), Manna Rørservice AS(utskifting av baderomsmøbler).

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Badet ble totalrenovert i regi av borettslaget i 2013 og det ble lagt membran både i vegger og gulv.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, kun av faglært. Rørfornyng av bunn og uttrekksledninger for spillvann i 2025. Arbeid utført av TT teknikk.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Det har tidligere vært problem med vann i kjeller og bod ved kraftig regnskyll.

Dette ble utbedret med rørfornyng i 2025 og vi har ikke hatt problem med vann i verken kjeller eller bod etter dette.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært. Utbedret avvik etter el-kontroll. Oppdatert merking i sikringsskap, utskifting av ujordet stikkontakt i stue, skifting av termostat til varmekabler på bad. Arbeid utført av Boligelektrikeren.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
El-anlegget ble kontrollert og avvik utbedret i 2022.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært. Rehabilitering av fasade og brannbalkonger i 2021 i regi av borettslaget. Arbeid utført av Oslo Murmesterbedrift AS.

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?
Det var mistanke om faraomaur i en leilighet da vi flyttet inn i 2018. Det ble satt opp feller, men ikke oppdaget i flere leiligheter og ingen i vår leilighet.

Løsøre og tilbehør
Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen.

Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Løsøre og tilbehør som ikke medfølger:
- Taklampe i stue
- Taklampe på kjøkken over spisebord
- Taklampe i gang
- Taklampe på soverom
- Teak-hylle i stue

Standard
INNVENDIG
Gulv med fliser i bad og entre, laminat i soverom og laminatgulv med fiskebeinsmønster i kjøkken og stue. Laminatgulv i stue og kjøkken er montert i 2017. Vegger med fliser i bad, fliser og malt mur i kjøkken, forøvrig malt mur. Fliser på vegg i kjøkken er montert i 2018. Takhøyden i stue er målt til ca. 2,67 m.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2015. Lyse, glatte, folierte fronter til benkeskap samt glatte, folierte fronter med trestruktur til høyskap (kjøl/frys) fra IKEA. Laminat benkeplate med nedfelt rustfri oppvaskkum og ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk. Integrert komfyr med keramisk platetopp (ca 2021), oppvaskmaskin og kjøl/frys. Stoppekraner er montert på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap. Komfyrvakt er ikke montert. Ventilator med kullfilter over komfyr, fra 2015.

BADEROM
Badet ble rehabilitert i 2013 i regi av selskapet med bl.a nytt hovedsluk og hjelpesluk med klemring for

foliemembran. Fliser på gulv og vegger. Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap (2025). Veggmontert speil med integrert lyslist over servant (2025). Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.

TILSTANDSGRADER
Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 og TG3. Forhold som har fått TG2:
Etasjeskille og gulv på grunn: TG2 er satt med tanke på oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i stue.

Vannledninger: TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at hovedstoppekraner for bad og kjøkken er harde/vanskelige å åpne/stenge, samt manglende avrenningsspalte i inspeksjonsluke til fordelingsskap i himling i bad. Det antas at kobberør ut av vegg i benkeskap i kjøkken har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Elektrisk: TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.

Ventilasjon: TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.Bad/wc: TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering av badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet. TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket i vegger i dusjsone.

Gulv: TG-2 er satt med tanke på at laminatgulv i soverom er stedvis fuktpåvirket i form av svelling ved at skjøter har løftet seg noe (strukturendring).

Innerdører: TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør til ett soverom er vanskelig å åpne/lukke, at låskasse og dørgrep til baderomsdør er preget av aldring og bruksslitasje, samt moderat dårlig tilluftsspalte mellom dørblad og dørterskel/oppkant i døråpning til bad som medfører redusert luftutveksling.Forhold som har fått TG3: Etasjeskille og gulv på grunn: TG3 er satt med tanke på oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i soverom og kjøkken.

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

Parkering
Boligselskapet har 3 parkeringsplasser for utleie gjennom venteliste hos styret. Leie av parkeringsplass medfølger ikke leilighet ved salg og må i god tid før fraflytting sies opp til styret. Det er også 1 gjesteparkering med booking via Vibbo.

Forsikringsselskap
If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer
654879

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)

Energi
Oppvarming
Elektrisk oppvarming Varmekabler i bad, fra 2013

Info strømforbruk
Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter
F

Energifarge
Rød

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.

Aksjelaget/Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 4 800 000

Formuesverdi primær
Kr 1 139 486

Formuesverdi primær år
2023
Formuesverdi sekundær
Kr 4 557 942

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).

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

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
Herav:
Fiber kr. 208,-
Felleskostnader kr. 5 260,50,-

Posten felleskostnader dekker bl.a. varmtvann, nedbetaling av lån, trappevask, vaktmester, strøm fellesområder, vaske- og tørketrommel samt internett (fiber).

Felleskostnader pr. mnd
Kr 5469

Andel Fellesgjeld
Kr 250 697

Andel fellesgjeld år
2025

Fellesgjeld pr. dato
24.09.2025

Andel fellesformue
Kr 8 224

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Aksjeselskapet
Aksjeselskap
Jens Bjelkesg 62 AS

Organisasjonsnummer
931067036

Om aksjeselskapet

Aksjeselskapet består av 34 leiligheter knyttet til aksjer.
AS Jens Bjelkesgate 62 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931067036, og ligger i bydel Gamle Oslo. OBOS er forretningsfører, men det praktiseres ikke forkjøpsrett.

TIDLIGERE PÅKOSTNINGER:

2013: Rehabilitering av alle bad.
2021: Nye vinduer og balkongdør
2022: Oppussing av bakgård: Aksjelaget fikk midler fra Oslo kommune som ble brukt til å pusse opp bakgården. Dette inkluderte fasadevaskmed trykkspylers, bord, montert sittegruppe og platting, og hengt opp lyslenker og blomster. Rehabilitering av fasade inn mot bakgården, tiltak mot duer, rehabilitering rundt balkonger samt oppføring av nye balkonger fra 3. etasje og opp. Takterrassen: Malt og gått til innkjøp av gassgrill, utemøbler og kunstige blomster.
2023: El-tilsyn av samtlige leiligheter, avvik utbedret.
2025: Rørfornyng av bunn og uttreksledninger gjennomført mars 2025.

PLANLAGTE PÅKOSTNINGER:

Det gjenstår noe malearbeid på takterrassen.

DIVERSE:

- Felles takterrasse med super utsikt og nyere møblement. Bakgård med ny platting og sittegrupper.
- 3 parkeringsplasser for leie gjennom venteliste + 1 gjesteparkering.
- Felles vaskeri.
- Dugnad må påberegnes.

- Bare fysiske personer, ikke firma, kan være aksjeeiere i selskapet for boligene.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207459070
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,50%
Restsaldo: 4 173 496,00
Innfrielsesdato: 30.03.2038
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207931721
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,50%
Restsaldo: 3 066 173,00
Innfrielsesdato: 30.03.2046
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208609033
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,50%
Restsaldo: 422 244,00
Innfrielsesdato: 30.06.2055
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

Sikringsordning fellesgjeld

Aksjelaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Ifølge aksjelagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett i laget.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalget. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.

Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

Dyrehold

Det er med styrets samtykke tillatt å holde dyr, men beboer plikter å påse at dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige beboere og/eller brukerne av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 231, bruksnummer 214 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/231/214:
22.05.1936 - Dokumentnr: 403519 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

14.04.1910 - Dokumentnr: 900043 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:230 Bnr:138

Ferdigattest/brukstillatelse

Jens Bjelkes Gate 62 A - Utvidelse av eksisterende brannbalkonger - Ferdigattest - 2021
Jens Bjelkes gate 62 - Rehabilitering av 30 våtrom - Ferdigattest - 2014
Jens Bjelkes gate 62 A-B - Bruksendring av atelier til bolig - Ferdigattest - 2010
Jens Bjelkes gate 62 A-C - Innredning av loft med tre nye leiligheter - Ferdigattest - 2005
Jens Bjelkes Gate 62 - Sammenslaaimg i 5 etg - Ferdigattest - 1987

Jens Bjelkes gate 62 - Atelier - Exdok (attestert) - 1947
Jens Bjelkes gate 62 - Vaaningshus - Exdok (uattestert) - 1932

Det foreligger (attestert/uattestert) ekspedisjonsdokument for Jens Bjelkes Gate 62 - Våningshus datert: 15.03.1932.

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.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Boligen er regulert til bolig m.tilh.anlegg.

Saksnummer: 202507361
Borggata 12 A - oppføring av forsamlingshus

Saksnummer: 202200427
Smedgata 49 - Utskiftning av løfteplattform

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

Legalpant
Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.
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.
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

4 800 000 (Prisantydning)

250 697 (Andel av fellesgjeld)

5 050 697 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

4 150 (Noteringsgebyr forretningsfører)

10 043 (Transportgebyr)

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

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

14 193 (Omkostninger totalt)

22 093 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

24 893 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 064 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 072 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 075 590 (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 14 193

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 2 800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Martine Østdahl

Eiendomsmegler

martine.ostdahl@aktiv.no

Tlf: 941 81 778

Ansvarlig megler bistås av

Martine Østdahl

Eiendomsmegler

martine.ostdahl@aktiv.no

Tlf: 941 81 778

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

16.10.2025

Jens Bjelkes gate 62B 0652 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1936
BRA: 49 m²
BRA (ny arealstandard): 51 m²
BRA-i (ny arealstandard): 49 m²

Samlet vurdering



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/36405>

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

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Soverom, målt ca 2,3 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Kjøkken, målt ca 2,2 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Stue, målt ca 1,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke på oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i soverom og kjøkken.
TG-2 er satt med tanke på oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i stue.

Det ble ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for umiddelbare tiltak.

Underliggende prisestimat for utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Vannledninger

Oppsummering

Badet er oppført med ett lukket fordelingsskap i himling i bad med hovedstoppekraner for bad.
Hovedstoppekraner for tappesteder i kjøkken er montert i benkeskap i kjøkken.

Hovedstoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt, men var harde/vanskelige å åpne/stenge.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at hovedstoppekraner for bad og kjøkken er harde/vanskelige å åpne/stenge, samt manglende avrenningsspalte i inspeksjonsluke til fordelingsskap i himling i bad.
Det antas at kobberrør ut av vegg i benkeskap i kjøkken har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av kobberrør fra ukjent år i benkeskap i kjøkken bør påregnes på noe sikt.
Det anbefales å utbedre funksjonsfeil ved at hovedstoppekraner for bad og kjøkken er harde/vanskelige å åpne/stenge.

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk oppvarming
Varmekabler i bad, fra 2013.
Halogen downlight belysning i bad, fra 2013.

Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 32 ampere.
Kursfortegnelsen i sikringsskapet er oppgradert i 2022 og stemmer med virkeligheten.

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i 2015.
Elektrisk anlegg i kjøkken er i hovedsak fra 2015 og fra 2013 i bad.
Termostat til varmekabler i bad er montert ny i 2022.

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 2022, dokument datert 28.03.2022.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.

Ventilasjon

Oppsummering

Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.
Klaffventil fra byggeår foran avtrekkskanal i ett soverom (tidligere kjøkken) var overmalt og derfor ikke mulig å funksjonsteste.
Det er ikke avtrekksventil tilknytte naturlig oppdriftsventilasjon i kjøkken.
Det er montert tilluftsventiler gjennom yttervegg i soverom og kjøkken med innvendige klaffventiler fra byggeår som er overmalt og ikke mulig å åpne.
Det er montert luftespalter i vindusrammer i oppholdsrom.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Overnevnte forhold anbefales å utbedre.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i badet.
TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering av badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Øvrig: Gulv

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murkonstruksjon.

Det ble søkt etter fukt i vegger i badet, søket indikerte fuktutslag i vegger i dusjsone.

TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket i vegger i dusjsone.

Oppsummering

Stedvis noe knirk/svikt i laminatgulv i stue og kjøkken.

TG-2 er satt med tanke på at laminatgulv i soverom er stedvis fuktpåvirket i form av svelling ved at skjøter har løftet seg noe (strukturendring).

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør til ett soverom er vanskelig å åpne/lukke, at låskasse og dørgrep til baderomsdør er preget av aldring og bruksslitasje, samt moderat dårlig tilluftsspalte mellom dørblad og dørterskel/oppkant i døråpning til bad som medfører redusert luftutveksling.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
30.9.2025	15.10.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Martin Boldvik og Stine Solvoll Navarsete	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 selskapets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, takrenner/nedløpsrør, 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 62B, 0652 Oslo					
Kommunenr:	301	Gårdsnr:	231	Bruksnr:	214	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	203	
Byggeår:	1936					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Lavblokk i 5 etasjer pluss utbygget loft beliggende til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via trappeoppgang fra Jens Bjelkes gate. Kommunalt vann og avløp. Boligselskapet disponerer 6 parkeringsplasser som antatt blir fordelt etter søknadsordning. Forøvrig parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon som er forblendet med teglstein i 2.-5.etasje, pusset og malt mur i 1.etasje, samt malt liggende trepanel på inntrukket loft - mot gater, antatt pusset og malt fasadeliv mot bakside av bygningen. Dekker/etasjeskillere i armert betong. Flatt tak, tekket med papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag. Lavblokken fremstår som normalt godt vedlikehold mot gate. Fasade mot baksiden av lavblokken ble ikke besiktiget på befaringsdag. Lavblokken har vært utsatt for setninger i grunnen, dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv.

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
2. etasje	49	49	0	Entre, bad/wc, kjøkken med spiseplass, stue og soverom.	
Totalt m²	49	49	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	49	49	0	0	0
Kjeller	2	0	2	0	0
Totalt m²	51	49	2	0	0

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 2,4 m2.

Felles vaskerom og takterrasse.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglassvinduer fra 2021.	
Det er montert luftespalte i vindusrammer.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås og kikkehull. Eier har ikke nøkkel til sikkerhetslås.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dør mot fellesareal 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 vedlikehol.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
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: Soverom, målt ca 2,3 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Kjøkken, målt ca 2,2 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Stue, målt ca 1,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.	
TG-3 er satt med tanke på oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i soverom og kjøkken. TG-2 er satt med tanke på oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i stue.	
Det ble ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for umiddelbare tiltak.	
Underliggende prisestimat for utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.	

6.3 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 ble oppført ny i 2015. Lyse, glatte, folierte fronter til benkeskap samt glatte, folierte fronter med trestruktur til høyskap (kjøl/frys) fra IKEA. Laminat benkeplate med nedfelt rustfri oppvaskkum og ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk. Integrert komfyr med keramisk platetopp (ca 2021), oppvaskmaskin og kjøl/frys. Stoppekraner er montert på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap. Komfyrvakt er ikke montert. Noe slarkete feste mellom IKEA front og bakenforliggende dørfront til oppvaskmaskin. Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som 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 2015.	

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.	

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger utført av Arkitekt A. Vejre, datert 05.03.1934, bortsett fra at opprinnelig kjøkken er flyttet i senere tid, ukjent år, til definert værelse og tidligere kjøkken er ombygget til soverom. Det ble fremvist godkjenneelse fra styret i selskapet på bruksendringen av leiligheten ved flytting av kjøkken gjennom mail fra styret datert 15.10.2025.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Expeditions-Dokument - Jens Bjelkes gate 62, Våningshus, datert 15.03.1932. Ferdigattest - Jens Bjelkes gate 62. Tiltaksart: Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner (Rehabilitering av 30 våtrom), datert 07.01.2014.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat, fra januar 2018. Felles brannvarslingsanlegg med 1 sensor i leiligheten samt fellesareal.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejern avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad montert i 2013 i forbindelse med bad og i 2015 i kjøkken. Felles avløpsopplegg er montert nytt i ca 2013.	
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?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget, 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 selskapet sitt ansvar.	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Det er montert synlige krom kobberrør på vegg til tappesteder i bad, bortsett fra til veggklosett, forøvrig er plast vannledninger benyttet som skjult rørføring i badet. Kobberør er montert i benkeskap i kjøkken.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør i leiligheten er montert nye i 2013 i forbindelse med baderomsrehabilitering, ukjent år i kjøkken. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg for bad er antatt montert nytt i 2013. Felles varmtvannsberedere i kjeller 3x287 liter fra 1987.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
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?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Badet er oppført med ett lukket fordelingsskap i himling i bad med hovedstoppekraner for bad. Hovedstoppekraner for tappesteder i kjøkken er montert i benkeskap i kjøkken. Hovedstoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt, men var harde/vanskelige å åpne/stenge. TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at hovedstoppekraner for bad og kjøkken er harde/vanskelige å åpne/stenge, samt manglende avrenningsspalte i inspeksjonsluke til fordelingsskap i himling i bad. Det antas at kobberrør ut av vegg i benkeskap i kjøkken har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av kobberrør fra ukjent år i benkeskap i kjøkken bør påregnes på noe sikt. Det anbefales å utbedre funksjonsfeil ved at hovedstoppekraner for bad og kjøkken er harde/vanskelige å åpne/stenge.	

6.7 Elektrisk

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

6.8 Ventilasjon

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Elektrisk oppvarming Varmekabler i bad, fra 2013. Halogen downlight belysning i bad, fra 2013. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 32 ampere. Kursfortegnelsen i sikringsskapet er oppgradert i 2022 og stemmer med virkeligheten. Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten. Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i 2015. Elektrisk anlegg i kjøkken er i hovedsak fra 2015 og fra 2013 i bad. Termostat til varmekabler i bad er montert ny i 2022. 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 2022, dokument datert 28.03.2022. TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.	

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad. Klaffventil fra byggeår foran avtrekkskanal i ett soverom (tidligere kjøkken) var overmalt og derfor ikke mulig å funksjonsteste. Det er ikke avtrekksventil tilknytte naturlig oppdriftsventilasjon i kjøkken. Det er montert tilluftsventiler gjennom yttervegg i soverom og kjøkken med innvendige klaffventiler fra byggeår som er overmalt og ikke mulig å åpne. Det er montert luftespalter i vindusrammer i oppholdsrom. TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overnevnte forhold anbefales å utbedre.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble rehabilitert i 2013 i regi av selskapet med bl.a nytt hovedsluk og hjelpesluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, ansees som tilfredsstillende.	
Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved døråpning til topp slukrist til hovedsluk i nedsenket (ca 0,6 cm) dusjsone er ca 3,8 cm. Fall til gulvsluk i nedsenket dusjsone tilfredstiller krav til 1:50 fall.	
Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 2,6 cm.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast, Støpejern
Kombinert støpejerns hovedsluk med plast vannlås og klemring for foliemembran. Plast hjelpesluk utenfor dusjsone med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Klemring til hovedsluk og hjelpesluk var delvis ikke tilgjengelig for besiktigelse på grunn av overliggende masse/overdekning.	
Det ble ikke registrert avvik.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap (2025). Veggmontert speil med integrert lyslist over servant (2025). Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr fremstår som godt ivaretatt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i badet. TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering av badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
Oppsummering av fukt	TG-2
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murkonstruksjon.	
Det ble søkt etter fukt i vegger i badet, søket indikerte fuktutslag i vegger i dusjsone.	
TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket i vegger i dusjsone.	

Dokumentasjon

Frmlagt dokumentasjon		Nei
Det ble Ikke fremvist dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2013.		

6.10 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Fliser i bad og entre, laminat i soverom og laminatgulv med fiskebeinsmønster i kjøkken og stue.	
Laminatgulv i stue og kjøkken er montert i 2017.	

Oppsummering av øvrig	TG-2
Stedvis noe knirk/svikt i laminatgulv i stue og kjøkken.	
TG-2 er satt med tanke på at laminatgulv i soverom er stedvis fuktpåvirket i form av svelling ved at skjøter har løftet seg noe (strukturendring).	

6.11 Øvrig: Vegger

Beskrivelse	
Fliser i bad, fliser og malt mur i kjøkken, forøvrig malt mur.	
Fliser på vegg i kjøkken er montert i 2018.	

Oppsummering av øvrig	TG-1
Vegger fremstår som normalt godt vedlikeholdte.	

6.12 Øvrig: Tak

Beskrivelse	
Malte plater i bad, forøvrig malt mur.	
Takhøyden i stue er målt til ca. 2,67 m.	

Oppsummering av øvrig	TG-1
Tak fremstår som normalt godt vedlikeholdte.	

6.13 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse	
Lyse, malte, lettprofilert tredører til bad og soverom fra byggeår.	

Oppsummering av øvrig	TG-2
TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør til ett soverom er vanskelig å åpne/lukke, at låskasse og dørgrep til baderomsdør er preget av aldring og bruksslitasje, samt moderat dårlig tilluftsspalte mellom dørblad og dørterskel/oppkant i døråpning til bad som medfører redusert luftutveksling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.14 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse	
Dørtelefon med åpner. Integrert plassbygget garderobeskap fra opprinnelsen i entre.	

Oppsummering av øvrig	TG-1
-----------------------	------

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.16 Balkong, terrasse, platting: Felles brannbalkong

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250288	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Martin Boldvik	Stine Solvoll Navarsete
Gateadresse	
Jens Bjelkes gate 62B	
Poststed	Postnr
OSLO	0652
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	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalennr.	

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

2	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?	Svar	Ja, kun av faglært
	Beskrivelse	Bad ble totalrenovert i regi av borettslaget i 2013. I tillegg ble servant, servantskap og speil skiftet i 2025.	
	Arbeid utført av	Harry Martinsen AS (renovering bad), Manna Rørservice AS(utskifting av baderomsmøbler)	

Filer

[20130625183855278 \(2\).pdf](#)
[Avtale-entreprenør-rehabilitering-2013-62149-2 \(1\).pdf](#)
[Membran bad.pdf](#)

[Faktura nr. 3147 fra MANNA RØRSERVICE AS.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Badet ble totalrenovert i regi av borettslaget i 2013 og det ble lagt membran både i vegger og gulv.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rørfornyng av bunn og uttrekksledninger for spillvann i 2025.

Arbeid utført av

TT teknikk

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har tidligere vært problem med vann i kjeller og bod ved kraftig regnskyll. Dette ble utbedret med rørfornyng i 2025 og vi har ikke hatt problem med vann i verken kjeller eller bod etter dette.

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Utbedret avvik etter el-kontroll. Oppdatert merking i sikringsskap, utskifting av ujordet stikkontakt i stue, skifting av termostat til varmekabler på bad.

Arbeid utført av

Boligelektrikeren

Filer

[Sluttkontroll.pdf](#)

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

El-anlegget ble kontrollert og avvik utbedret i 2022.

Filer

Sluttkontroll.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

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

Rehabilitering av fasade og brannbalkonger i 2021 i regi av borettslaget.

Arbeid utført av

Oslo Murmesterbedrift AS

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

Beskrivelse

Det var mistanke om faraomaur i en leilighet da vi flyttet inn i 2018. Det ble satt opp feller, men ikke oppdaget i flere leiligheter og ingen i vår leilighet.

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

☒ Nei ☐ Ja

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Boldvik	21e163e82ea497d146d94 cef780a04c4128f452d	29.09.2025 20:25:33 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stine Navarsete	009299ff7f6b440ce65d9 f0dc63dd569216d8423	29.09.2025 20:24:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002250288



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7150
AS JENS BJELKESGATE 62

- 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>

Velkommen til årsmøte i AS JENS BJELKESGATE 62

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. mai kl. 09:00 og lukker 23. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7150>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring
7. Endringsforslag husordensregel nr. 5. Parkering (lengde på bil)
8. Endringsforslag husordensregel nr. 5. Parkering (beskrivelse av gjesteparkering)
9. Endringsforslag husordensregel nr. 9. Nattero

Med vennlig hilsen,
Styret i AS JENS BJELKESGATE 62

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Stine Navarsete er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Martin Boldvik og Hanne Kvisle er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7150 Årsregnskap 2024.pdf

2. Årsrapport 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000, likt fjorårets.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80.000 kr

Sak 6

Vedtektsendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Presisering av ansvar ved erstatningsskade.

Forslag til vedtak

4.3 (2) siste setning Utbedringsansvar: Hvis skade tas på sameiets forsikring, må aksjeeier dekke egenandelen.

Vedlegg

3. 7150 AS Jens Bjelkesgate 62.pdf

Sak 7

Endringsforslag husordensregel nr. 5. Parkering (lengde på bil)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Endringen om lengde på bil vil gjelde nye beboere som får tilgang til å leie i framtiden og vil ikke gjelde de som leier i dag. Styret ser at lengre biler enn 4,6 m gjør det nesten umulig å parkere tre biler.

Forslag til vedtak

Tilleggsforslag: Beboere som leier parkering kan ikke ha en bil lenger enn 4,6 m.

Vedlegg

4. 7150 Jens Bjelkes Gate 62.pdf

Sak 8

Endringsforslag husordensregel nr. 5. Parkering (beskrivelse av gjesteparkering)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tilleggsforslaget om gjesteparkering er et resultat av at styret har observert at gjesteparkering blir brukt som utleiedel til inntekt for beboere. Gjesteparkering skal være ledig for gjester av beboere og beboere selv, og er ikke noe man skal tjene på.

Forslag til vedtak

Tilleggsforslag: Gjesteparkering er ment som et gode for gjester hos beboerne, ikke som en utleiedel i Airbnb og lignende.

Sak 9

Endringsforslag husordensregel nr. 9. Nattero

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husregel 9 om nattero slik den står nå: Mellom klokken 23 og 07 skal det være nattero i huset. Det skal ikke spilles høy musikk, arbeid med oppussing eller på annen måte forekomme sjenerende aktiviteter i dette tidsrommet. Man bør ta spesielt hensyn til oppussing på søndager.

Styrets innstilling

Selv om det skal være nattero mellom 23 og 07, syns styret det er viktig at husreglene viser at dette ikke betyr at det er åpent for fullt støy i de resterende timene.

Forslag til vedtak

Tillegg etter setning nr. 2: Man bør i tillegg vise skjønn ut over dette. Og man bør ta spesielt hensyn til oppussing på søndager og helligdager.

AS JENS BJELKESGATE 62
ORG.NR. 931 067 036, KUNDENR. 7150

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 958 594	1 849 488	1 932 000	2 519 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 958 594	1 849 488	1 932 000	2 519 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-8 460	-11 300
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	12 og13	-17 140	-6 400	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 766	-7 425	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-102 813	-97 775	-100 700	-108 000
Konsulenthonorar	6	-62 993	-6 781	-5 000	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-49 865	-220 098	-102 000	-568 000
Forsikringer		-107 405	-99 966	-113 130	-134 500
Kommunale avgifter	8	-204 597	-173 714	-201 515	-265 144
Energi/fyring		-99 217	-110 580	-160 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-163 868	-194 450	-206 550	-85 000
Andre driftskostnader	9	-157 935	-158 200	-164 900	-159 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 065 878	-1 166 669	-1 152 255	-1 641 444
DRIFTSRESULTAT		892 717	682 819	779 745	877 556
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 140	2 812	0	0
Finanskostnader	11	-525 528	-470 172	-515 000	-507 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-524 388	-467 360	-515 000	-507 000
ÅRSRESULTAT		368 329	215 460	264 745	370 556
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		368 329	215 460		

AS JENS BJELKESGATE 62
ORG.NR. 931 067 036, KUNDENR. 7150
BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 063 260	1 074 000
Tomt		240 000	240 000
Andre varige driftsmidler	13	12 800	19 200
SUM ANLEGGSMIDLER		1 316 060	1 333 200
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		48 353	4 760
Forskuddsbetalte kostnader		72 907	77 614
Driftskonto OBOS-banken		153 271	167 081
Sparekonto OBOS-banken		159	153
SUM OMLØPSMIDLER		274 690	249 608
SUM EIENDELER		1 590 750	1 582 808
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	158 400	158 400
Udekket tap	15	-6 031 978	-6 400 307
SUM EGENKAPITAL		-5 873 578	-6 241 907
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 419 325	7 694 730
Annen langsiktig gjeld	17	1 200	1 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 420 525	7 695 930
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 451	15 542
Leverandørgjeld		15 535	56 927
Påløpte renter		2 816	45 865
Annen kortsiktig gjeld		0	10 451
SUM KORTSIKTIG GJELD		43 802	128 785
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 590 750	1 582 808

Pantstillelse	18	9 500 000	9 500 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2025
Styret i AS Jens Bjelkesgate 62

Stine Solvoll Navarsete	Karianne Haldorsen	Augusta Sophie Grønli
-------------------------	--------------------	-----------------------

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

PRINSIPPENDRING

Bygninger er avskrevet fra inntektsåret 2024 i samsvar med regnskapsloven.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 794 924
Fiber	112 055
Seksjonert lokale	35 232
Parkeringsleie	14 400
Eiendomsskatt	1 984
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 958 594

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000.

I tillegg har styret fått dekket styremøtemat for kr 1 754, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 766.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 274
Prosjektoppfølgning - Veridian Analyse AS	-59 719
SUM KONSULENTHONORAR	-62 993

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-18 915
Drift/vedlikehold VVS	-3 800
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 012
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 225
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 984
Kostnader dugnader	-7 929
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-49 865

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 987
Vann- og avløpsavgift	-130 976
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-71 362
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-204 597

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-1 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 878
Annet driftsmateriale	-1 109
Vaktmestertjenester	-63 186
Renhold ved firmaer	-63 525
Andre fremmede tjenester	-6 765
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 754
Andre kontorkostnader	-163
Bank- og kortgebyr	-2 832
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-2 222
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-157 935

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter bank	1 066
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	74
SUM FINANSINNTEKTER	1 140

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån 1 i OBOS-banken	-306 801
Renter og gebyr på lån 2 i OBOS-banken	-218 727
SUM FINANSKOSTNADER	-525 528

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris	1 074 000
Avskrevet i år	-10 740
SUM BYGNINGER	1 063 260

Tomten ble kjøpt i 1942.
Gnr.231/bnr.214

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Hagemøbler	
Tilgang 2022	32 000
Avskrevet tidligere	-12 800
Avskrevet i år	-6 400
	12 800
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	12 800

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

-6 400

NOTE: 14

AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 158 400 fordelt på 1584 aksjer à kr 100.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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



NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS			
Flytende rente			
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 23 år.			
Opprinnelig 2015	-6 300 000		
Nedbetalt tidligere	1 782 720		
Nedbetalt i år	207 954		
		-4 309 326	
Obos-Banken AS			
Flytende rente			
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 25 år.			
Opprinnelig 2021	-3 400 000		
Nedbetalt tidligere	222 550		
Nedbetalt i år	67 451		
		-3 109 999	
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-7 419 325	

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum	-1 200		
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-1 200	

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	7 419 325		
TOTALT		7 419 325	

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 063 260		
Tomt	240 000		
TOTALT		1 303 260	



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS JENS BJELKESGATE 62

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS JENS BJELKESGATE 62.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

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

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-28 16:25:36 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: AWTEE-782B8-CGWB2-K7YWU-KGE4T-Q2HAM

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

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

Vedlegg 1

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

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

16 av 29

7150_Arsregnskap 2024.pdf

Styrets arbeid 2024

Styremøter

Styret har i 2024 gjennomført følgende styremøter: 15. januar, 12. februar, 11.mars, 17.april, 14.mai, 11. juni, 22. august, 19. september, 17. oktober, 12. desember. I tillegg har styret hatt jevn kontakt på chat og løst oppgaver fortløpende.

Dugnader

I 2024 gjennomførte vi to dugnader: tirsdag 7.mai og torsdag 24.oktober. På våren gjennomførte vi en dugnad med fokus på vårrengjøring og klargjøring av borettslaget til sommeren. Vi bærte opp møbler og grill på takterrassen, ryddet i bakgården, ryddet utenfor blokka og vasket fellesarealer. På høsten gjennomførte vi en dugnad der vi ryddet klart for vinteren. Begge dugnader hadde godt oppmøte.

Avtale om rørfornyng med TT-teknikk

Siden 2022 har mye av styrets tid gått til å arbeide med en løsning for vannlekkasjen i kjelleren. Basert på tidligere befaringer og analyser som viste at det er stor sannsynlighet for at lekkasjene kommer fra nedløpsrør brukte styret starten av 2024 på å innhente tilbud fra ulike selskaper for å gjennomføre dette arbeidet. Styret gjorde så en avtale med TT-teknikk for å gjennomføre rørfornyng av nedløpsrør og bunnledninger i blokka.

Styret har i 2024 brukt mye tid på kommunikasjon og planlegging med TT-teknikk. Etter planen skulle arbeidet starte i september, men på grunn av forsinkelser hos TT-teknikk ble arbeidet utsatt til mars 2025. Styret har brukt tiden fram til rørfornyng på å varsle beboere og planlegge for en så god gjennomføring av arbeidet som mulig.

Oppfølging av vannskade i leilighet og berørte andeler

Styret har fulgt opp en leilighet med vannskade på badet og hatt tett dialog med forsikringsselskapet i forbindelse med dette. Styret har også fulgt opp berørte andeler.

Mye søppel rundt blokka

Vi har også i 2024 hatt problemer med at søppel blir plassert utenfor blokka og ved søppelskapet. Styret har hatt jevnlige samtaler med vaktmester for å få fjernet søppel ved bortkjøring.

Diverse

Styret har også hatt en del mindre oppgaver gjennom året:

Vedlegg 2

17 av 29

Årsrapport 2024.pdf

- Oppsigelse av Riks- TV
- Begynt arbeid med å skifte ut lyspærer i blokka da lysrør ikke er mulig å få tak i lenger. Vi oppgraderer en oppgang av gangen med strømsparingspærer med bevegelsessensor.
- Fjerning av tagging på blokka og innhenting av tilbud på dette
- Vedlikehold av vaskemaskin i fellesvaskeri
- Oppfølging av vaktmester
- Følge opp henvendelser fra beboere om flytting, oppussing, forsikringsmelding og annet praktisk
- Svart på henvendelser fra megler i forbindelse med salg
- Stått daglig vedlikehold og diverse forefallende arbeid
- Fulgt opp Jens Bjelkes gate 62s økonomi
- Oppfølging av avtale med Anticimex, skadedyrbekjempelse, for å forhindre mus og rotter på eiendom

**VEDTEKTER
FOR
JENS BJELKES GATE 62 AS**
Endret i ordinær generalforsamling 2021

§ 1 FORMÅL

Jens Bjelkes Gate 62 AS et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (boret) gnr 231, bnr 214 og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor

Selskapets adresse: Jens Bjelkes Gate 62 A-C i Oslo. Selskapet er registrert i Foretaksregistret i Brønnøysund med org. nr 931 067 036. Selskapets forretningskontor skal være i Oslo.

§ 2 AKSJEKAPITAL OG AKSJEEIERE

2-1 Aksjer og aksjeeiere

- (1) Selskapets aksjekapital er på kr. 158 400,- fordelt på 1584 aksjer a kr. 100,- fullt innbetalt og lydende på navn”
- (2) Bare fysiske personer, ikke firma, kan være aksjeeiere i selskapet for boligene.
- (3) Næring med aksjenummer 0034 kan eies av et AS.
- (4) Uansett kan stat, fylkeskommune eller kommune eller selskap/stiftelser opprettet eller kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med brl-lovens § 4-2 (1).
- (5) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameiere i aksjer.
- (2) Dersom flere eier aksje sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektene § 3.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

- (1) En aksjeeier har rett til å overdra sin aksje, men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.
- (2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Samtykke kan ikke nektes for overdragelse ved arv eller på annen måte når erverver er tidligere eiers personlige nærstående eller slektning i rett opp/nedstigende linje.
- (3) Nekter selskapet å godkjenne erverver som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 30 dager etter at søknad om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal samtykke regnes som gitt.
- (4) Erverver har ikke rett til å bruke boligen før samtykke er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen.

§ 3 BORETT OG BRUKSOVERLATING

3-1 Boretten

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

- (2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.
- (4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Det er med styrets samtykke tillatt å holde dyr, men beboer plikter å påse at dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige beboere og/eller brukerne av eiendommen. Hundeeiere må gjøre seg kjent med politivedtektene for Oslo angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder for dyreeiere.

3-2 Bruksoverlating

- (1) Aksjeeieren kan ikke uten skriftlig godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Søknadsskjema fås ved henvendelse til styret/forretningsfører, mot at det påløper seg et gebyr til Obos for registrering av bruksoverlating
- (2) Med styrets godkjenning kan aksjeeiere overlate bruken av hele boligen dersom:
- aksjeeier selv eller aksjeeiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeier eller ektefelle, har bodd i boligen i minst ett av de siste to år. Aksjeeier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
 - aksjeeier er en juridisk person som nevnt i vedtektenes § 2-1.
 - aksjeeier har midlertidig fravær som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av husstanden er aksjeeiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeier eller ektefelle.
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter Ekteskapslovens § 68 eller Husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

(4) Overlating av bruk reduserer ikke aksjeeiers plikter overfor selskapet.

§ 4 VEDLIKEHOLD

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Aksjeeier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter aksjeeier straks å melde fra skriftlig til aksjeselskapet.

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

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

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

(9) Egenandel etter forsikringsskade som ligger under aksjeeierens vedlikeholdsplikt dekkes av aksjeeieren.

4-2 Aksjeselskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

4-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

4-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladebare hybrider

(1) En aksjeeier som disponerer egen parkeringsplass på aksjeselskapets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte aksjeeier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) En aksjeeier som har rett til å parkere på aksjeselskapets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

§ 5 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

5-1 Mislighold

Aksjeeiers brudd på sine forpliktelser overfor selskapet anses som mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på selskapets vedtekter, husordensregler og andre forordninger.

5-2 Pålegg om salg

Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge sin aksje, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt.

5-3 Fravikelse

Medfører aksjeeiers eller brukers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeiers eller brukers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdseslovens kapittel 13.

§ 6 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte aksjeeier er ansvarlig for felleskostnadene etter en fordelingsnøkkel fastsatt ved stiftelsen av selskapet. Fordelingsnøkkeln ligger fast, og kan bare endres med tilslutning fra de berørte aksjeeiere. Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(2) Felleskostnadene betales innen den 1. hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med minimum én måneds skriftlig varsel.

(3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeier den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Selskapets pantesikkerhet

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

§ 7 STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styret

(1) Selskapet styre kan bestå av inntil 4 medlemmer. Styret velger selv sin leder.

(2) Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer velges for to år av gangen.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen.

7-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over alle styresaker. Protokollen skal underskrives av de frammøtte.

7-3 Styrets vedtak

Styret består av inntil fire medlemmer, hvorav en er leder. Styreleder leder møtet. Hvis ikke styreleder er til stede, velges en møteleder for det enkelte møtet. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede.

Under behandling av saker der et styremedlem anses inhabil, skal det protokolleres at styremedlemmet forlot møtet under saksbehandlingen. Jf. § 9-1(1).

Varamedlem har uttalelsesrett, men ikke stemmerett hvis styret er fulltallig.

Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet avgjør møteleder saken.

7-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og et styremedlem representerer i fellesskap selskapet utad og tegner dets firma. Styret kan meddele prokura.

§ 8 GENERALFORSAMLINGEN

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest 8 dager før møtet skal holdes. Tid og sted skal angis.

Elektronisk innkalling og avholdelse kan utføres iht. aksjelovens bestemmelser §5.11

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han/hun melder skriftlig til styret. Styret skal varsle siste frist for innsending av forslag som ønskes behandlet av den ordinære generalforsamling. Er varsel ikke gitt, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Fastsettelse av resultatregnskap og balanse og spørsmålet om ansvarsfrihet for styret
- Anvendelse av årsoverskudd eller dekning av underskudd i henholdt til den fastsatt balanse og utdeling av utbytte
- Fastsetting av godtgjørelse til styret og revisor, og eventuelt nyvalg av revisor
- Valg av styre- og varamedlemmer
- Andre saker som etter lov eller vedtekter hører under generalforsamlingen.

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksjebolig har en stemme i generalforsamlingen. For aksje med flere eiere avgis bare en stemme. Aksjeeier har rett til å møte ved fullmektig. Aksjeeier har rett til å møte med rådgiver, som har rett til å uttale seg hvis generalforsamlingen tillater det.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med alminnelig flertall av de avgitte stemmer gjøre vedtak om å:

- bygge eller rive hus selskapet eier eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
- øke antall aksjer eller knytte aksjer til boliger som før har vært tenkt til utleie.
- selge eller kjøpe fast eiendom.
- pantsette hele eller deler av selskapets eiendom med prioritet foran aksje- eller innskuddskapitalen.
- foreta andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- foreta tiltak som har sammenheng med aksjeeieres bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn 5 % av de årlige fellesutgifter.

(3) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(4) Ved stemmelikhet gjelder det som møteleder slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett. Ved valg treffes avgjørelse ved loddtrekning, jf aksjeloven § 5-17.

§ 9 INHABILITET OG MINDRETALLSVERN

9-1 Inhabilitet

(1) Ingen i styret må delta i styrebehandling eller avgjørelse av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta ved en avstemning i generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han/hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets interesser.

9-2 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

§ 10 VEDTEKTSENDRINGER

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert i generalforsamlingen

§ 11 FORHOLDET TIL AKSJELOVEN OG BORETTSLAGSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.6.1997 nr 34 og lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

HUSORDENSREGLER FOR JENS BJELKES GATE 62

Vedtatt på årsmøte 09.juni 2024

1. OM HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene regnes som en del av leiekontrakten.Styret er gårdsselskapets representant og ansvarlig for at husordensregler blir overholdt. Husordensreglene kan bli supplert i den utstrekning forholdene krever det.

2. GENERELT

Alle husets beboere skal hjelpe til å opprettholde ro og orden i gården.

3. FRAMLEIE

Framleie av leiligheter må sendes til styret for godkjenning. De som får framleiekontrakt må gjøres kjent med husordensreglene. Framleiekontrakt kan ikke utstedes for mer enn 36 måneder av gangen. Alt av utleie inkludert AirBnb må varsles til styret slik at det til enhver tid er kontroll på hvem som bor i blokken. Dette er av brann- og sikkerhetsmessige hensyn.

4. FELLESAREALER

Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, korridorer, kjellerrom, takterrasse og andre fellesarealer skal ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne, som barnevogner, sportsutstyr, møbler, kasser og hvitevarer og så videre.

5. PARKERING

Sykler kan kun parkeres på avsatt område og etter gjeldende regler for dette. Parkering av bil på gårdsplassen skjer etter avtale. Det er venteliste på parkeringsplass,ønsket leie av plass meldes til styret. Borettslaget har en gjesteparkering til utlån.

6. AVFALL

Avfall skal sorteres etter gjeldende kommunale standarder og kastes i søppelkasser som er plassert utenfor B/C - inngangen. Det er ikke tillatt å plassere avfall utenfor søppelkassene, i trappeoppgangen eller i andre fellesarealer.

7. VASKERI

Vaskeri skal benyttes i henhold til gjeldende reglement. Utstyr i vaskeriet skal behandles med respekt og brukere er ansvarlige for å rydde etter bruk.

8. UTVENDIG MONTERING

Skilt, reklame, utstillingskasser, markiser, flaggstenger, antenner etc. må ikke monteres uten at det på forhånd er innhentet tillatelse fra styret.

9. NATTERO

Mellom klokken 23 og 07 skal det være nattero i huset. Det skal ikke spilles høy musikk, arbeid med oppussing eller på annen måte forekomme sjenerende aktiviteter i dette tidsrommet. Man bør ta spesielt hensyn til oppussing på søndager.

10. SIKKERHET

Beboere har ansvar for at ytterdører holdes låst, og at ingen uvedkommende slipper inn i gården. Dette gjelder også gitterdøren ned til kjelleren, samt dørene til bakgården.

11. DYREHOLD
Det er tillatt med dyrehold i blokken, så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 20.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.05.25
Selskapsnummer: 7150 Selskapsnavn: AS JENS BJELKESGATE 62

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Stine Navarsete er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Martin Boldvik og Hanne Kvisle er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 80.000 kr

☐ For

☐ Mot

Sak 6

Vedtektsendring

4.3 (2) siste setning Utbedringsansvar: Hvis skade tas på sameiets forsikring, må aksjeeier dekke egenandelen.

☐ For

☐ Mot

Sak 7

Endringsforslag husordensregel nr. 5. Parkering (lengde på bil)

Tilleggsforslag: Beboere som leier parkering kan ikke ha en bil lenger enn 4,6 m.

☐ For

☐ Mot

Sak 8

Endringsforslag husordensregel nr. 5. Parkering (beskrivelse av gjesteparkering)

Tilleggsforslag: Gjesteparkering er ment som et gode for gjester hos beboerne, ikke som en utleiedel i Airbnb og lignende.

☐ For

☐ Mot

Sak 9

Endringsforslag husordensregel nr. 9. Nattero

Tillegg etter setning nr. 2: Man bør i tillegg vise skjønn ut over dette. Og man bør ta spesielt hensyn til oppussing på søndager og helligdager.

☐ For

☐ Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Nabolagsprofil

Jens Bjelkes gate 62B - Nabolaget Tøyen - vurdert av 233 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Tøyen skole Linje 5N, 60	3 min	0.2 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min	0.3 km
Heimdalsgata Linje 17	12 min	1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	14 min	1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min	1.4 km

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	3 min	0.2 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	6 min	0.5 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	12 min	0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	13 min	1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	15 min	1.2 km
Hersleb videregående skole	9 min	
Elvebakken videregående skole 576 elever	19 min	1.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 70/100



Naboskapet

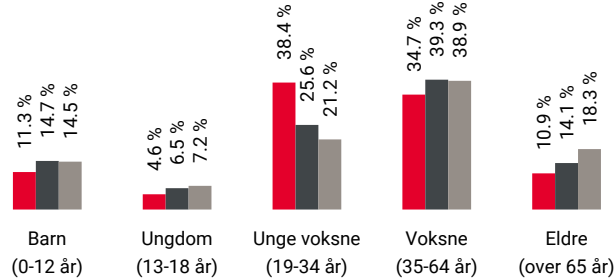
Høflige 60/100



Kvalitet på skolene

Bra 53/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Min Árbi	3 min
Sommerfryd barnehage (1-5 år) 83 barn	4 min 0.3 km
Langleiken barnehage (1-5 år) 29 barn	3 min 0.3 km

Dagligvare

Joker Jens Bjelkesgate PostNord, søndagsåpent	1 min 0 km
Rema 1000 Tøyen Post i butikk	3 min 0.2 km

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Buss



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



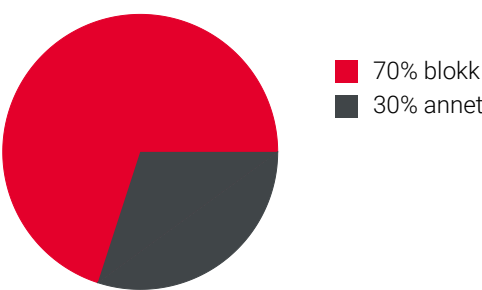
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

Schubelersgate friområde balløkke Ballspill	3 min 0.2 km
Tøyen skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.3 km
Tøyen Fitness og Tr.senter	3 min
Fresh Fitness Grønland	6 min

Boligmasse



«Alle slags muligheter :D»

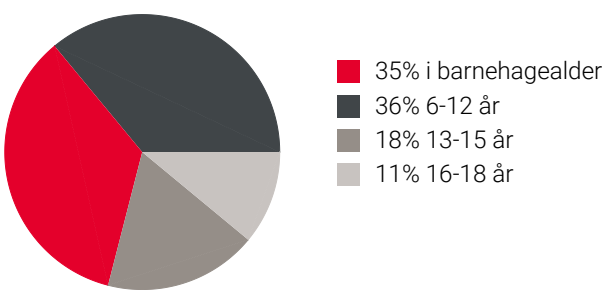
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Tøyen Torg	4 min
Boots apotek Tøyen	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



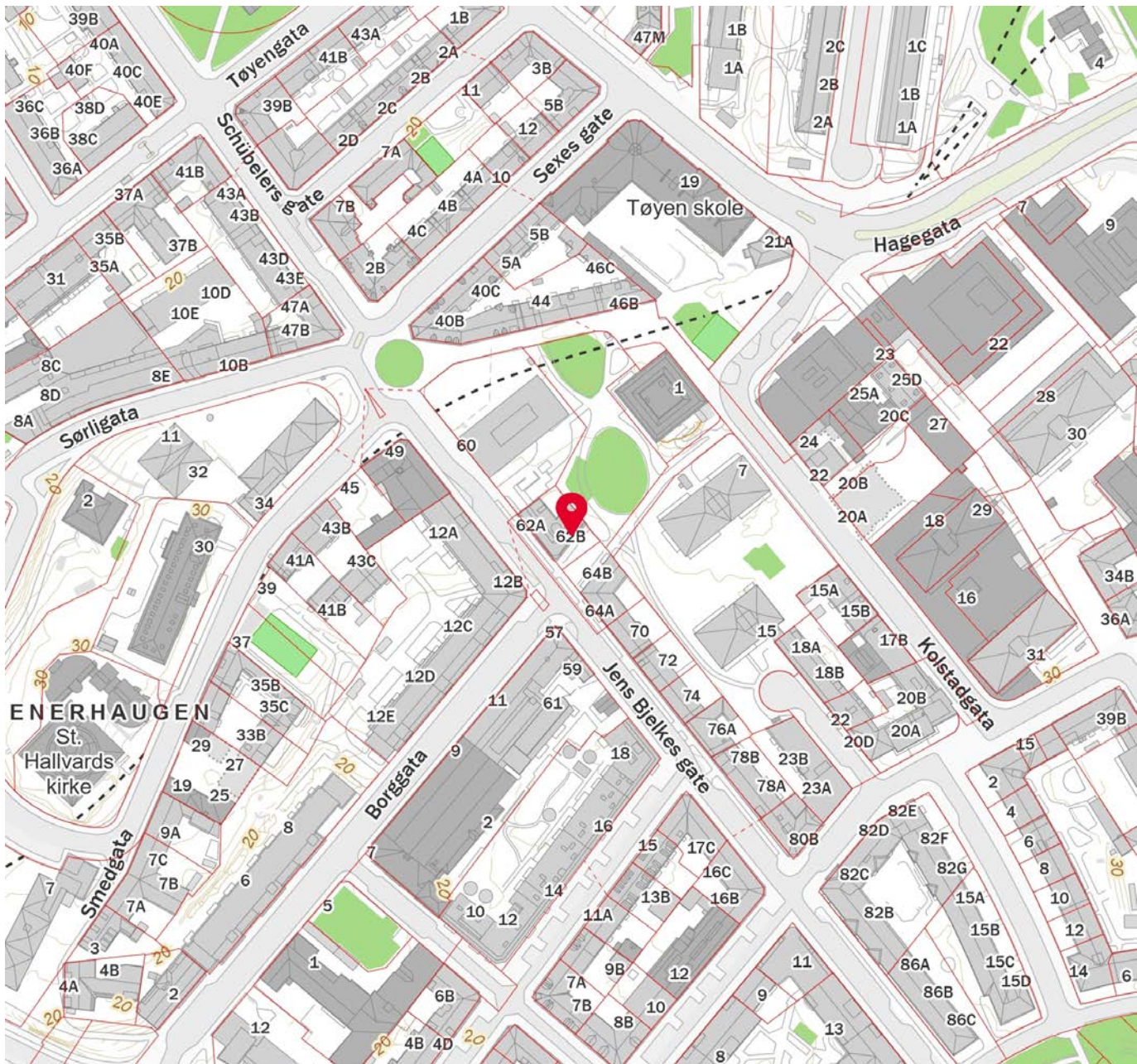
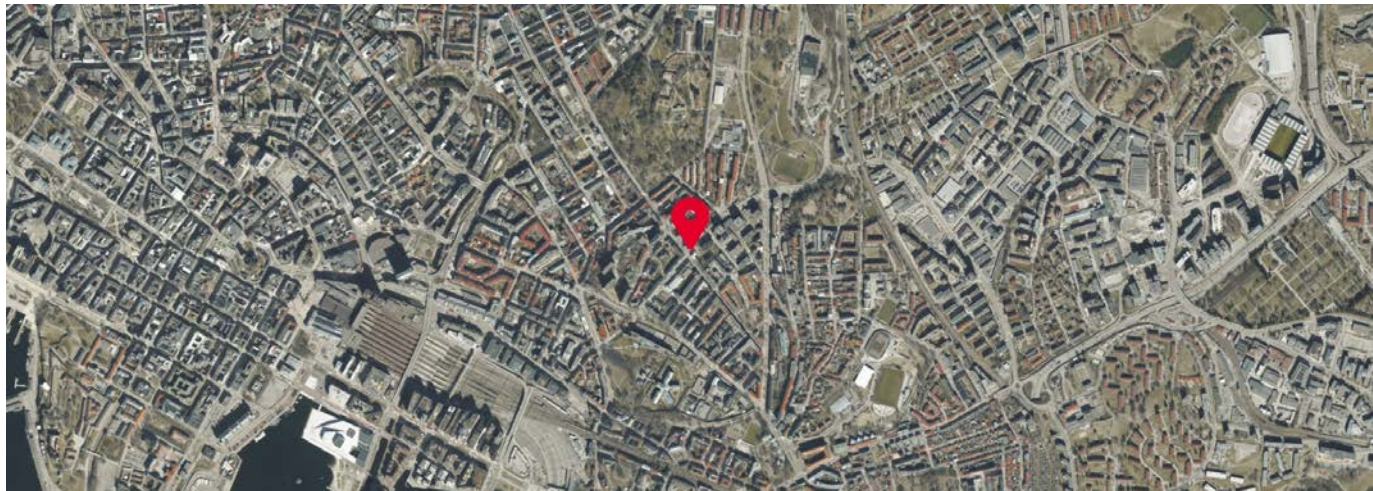
Familiesammensetning



0%	58%
Tøyen	
Oslo og omegn	
Norge	

Sivilstand

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



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 eignedom (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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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/avgrenskingskabel 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



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 62B
0652 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Martine Østdahl

Telefon: 941 81 778
E-post: martine.ostdahl@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: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre