

aktiv.





Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Partner

Karl S. Kjos

Mobil 414 09 949
E-post karl.kjos@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 262 638,-
Omkostn.: Kr 114 190,-
Total ink omk.: Kr 4 626 828,-
Felleskostn.: Kr 6 277,-
Årlig festeavgift: Kr 729 000,-
Selger: Martine Lunde

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1926
BRA-i/BRA Total 52/55 kvm
Tomtstr.: 2270.5 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 231, bnr. 225
Snr. 44
Oppdragsnr.: 1002260104

Gjennomgående 2-roms med solrik balkong og god romfordeling

Velkommen til Jens Bjelkes gate 82B!

Her bor du i hjertet av Tøyen, samtidig rolig og med "alt" av servicefasilitert like utenfor døren. Beliggenheten byr også på gode kollektivmuligheter i umiddelbar nærhet med buss, t-bane, tog og trikk. Gode tur-, trening- og rekreasjonsmuligheter med gangavstand til flere parker (bl.a. Tøyenparken, Botanisk Hage og Kampen Park).

Leiligheten har flere gode kvaliteter som bl.a.:

- En gjennomgående og svært god planløsning hvor ingen rom oppleves å gå på bekostning av hverandre
- Moderne KVIK kjøkken fra 2019
- Nye parkettgulv i 2019 og 2022
- Bad fra 2017
- Gjennomgående planløsning med mange vinduer og mye lys
- Bredbånd, varmtvann og fyring inkludert i felleskostnadene
- Gode oppbevaringsmuligheter i loftsbod

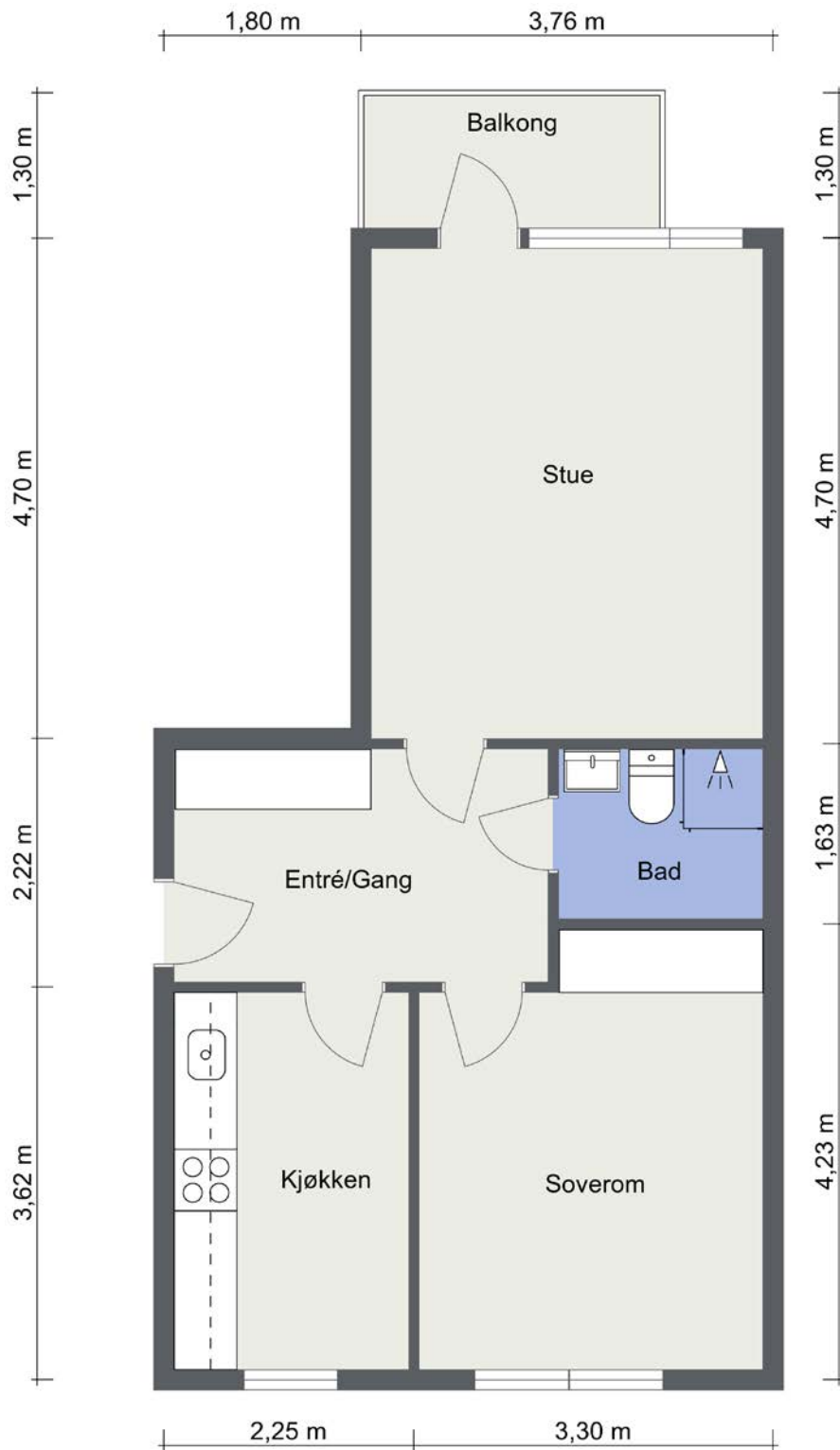
Velkommen til visning!



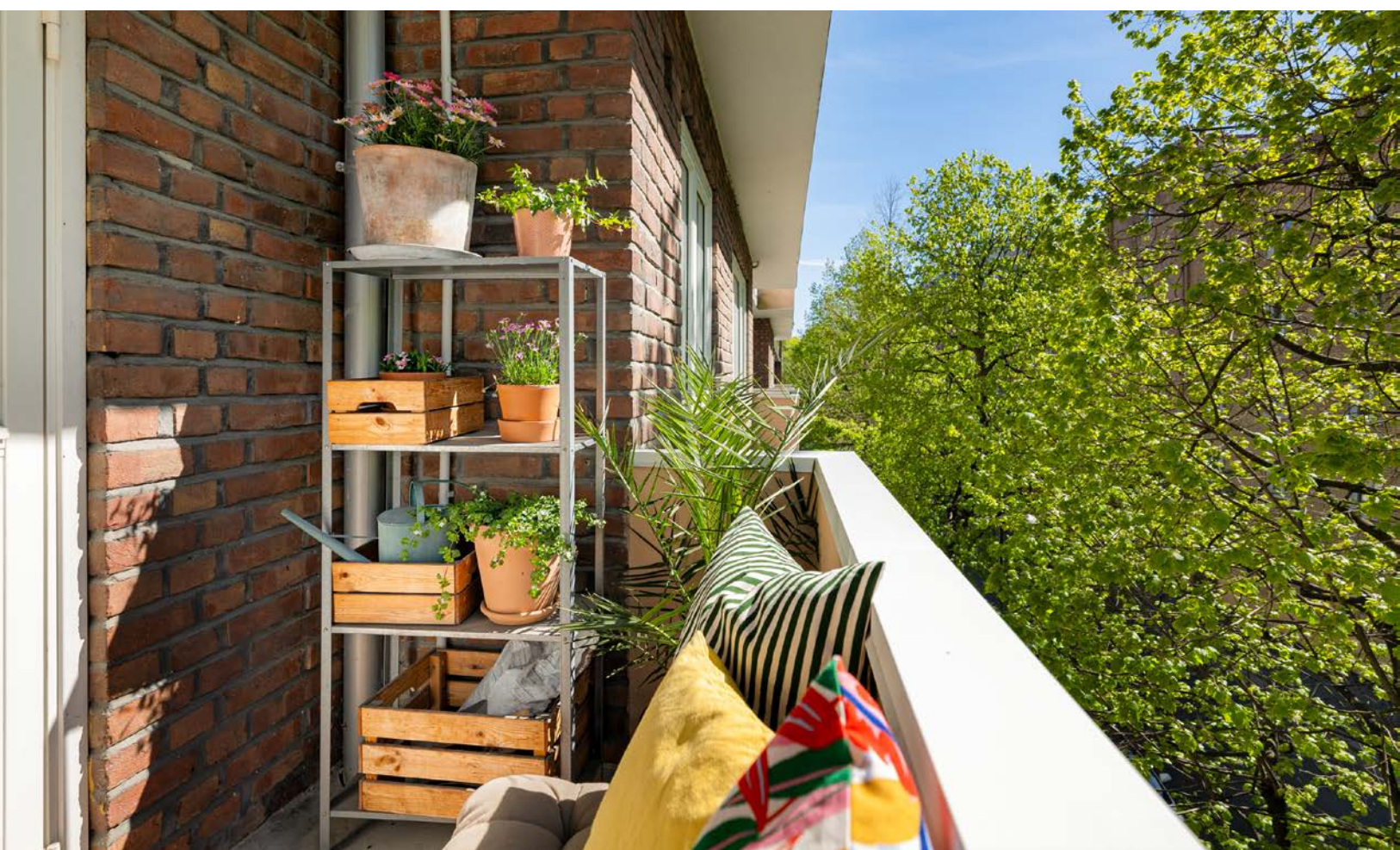
Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	25
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	62
Nabolagsprofil	69
Budskjema	122

Plantegning



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







































Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 52 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 55 kvm

TBA: 3 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 52 kvm Entré, bad, soverom, kjøkken, stue.

6. etasje

BRA-e: 3 kvm Bod.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

3 kvm Balkong.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

2270.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for sameiet. Pent opparbeidet bakgård med sykkelparkering, beplantning og sittegrupper. Festeavgift nedbetales via felleskostnader.

Årlig festeavgift

Kr 729 000

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 80 år, gjeldende fra og med 01.01.95.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2035 og oppgi enten i henhold til endringer i konsumprisindeksen eller i henhold til endringer i markeds-/tomtepris for gjeldende periode.

Festekontrakt datert

01.01.1995.

Beliggenhet

Velkommen til Jens Bjelkes gate 82B - 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 Mjøl, Postkontoret, Skatten, Baker Nordby, Backstube og den hyggelige baren Glasnost. 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. På Sørлие plass ligger Maaltid, en nabolagsfavoritt med gode matopplevelser.

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

Coop Prix Kampen, Kiwi Tøyen, Rema 1000 Tøyen og Joker Jens Bjelkes gate i gangavstand. Trenger du ferske grønnsaker, ligger nærmeste grønnsakshandler i Jens Bjelkes gate ved Borggata, samt på Jordal.

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

Gode kollektivmuligheter og enkel tilgang til sentrum

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

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon. Fasade er utvendig pusset/malt og er forblendet med teglstein. Taket er et saltak og er tekket med takstein. Etasjeskille er et betongdekke og trebjelkelag. Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: S-Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad og røropplegg i regi av sameiet

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Henge opp speil over vasken

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

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Totalrenovert i 2017

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

Har vært rotter på loftet i A-oppgangen for noen år siden, og veggedyr og tyske kakerlakker i andre leiligheter i oppgangen og oppgang C

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet veggedyr i regi av sameiet

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet veggedyr i regi av sameiet

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet tyske kakerlakker i regi av sameiet

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

Tidvis lavt trykk

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: I regi av sameiet

Beskrivelse av arbeidet: I regi av sameiet

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: VVS Gruppen

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av rør på kjøkken til kobber.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: VVS Gruppen

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ventil og termostat på radiator på kjøkkenet

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: S-Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Ny strømkrets til badet

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Elektro Nettverk Service

Beskrivelse av arbeidet: Demontering av eksisterende el på kjøkken Ny kurs til koketopp med komfyrvakt Ny kurs med stikkfor oppvaskmaskin. Ny kurs med stikk for stekeovn. 2stk stikkontakter over kjøkkenbenk på eksisterende kurs. Øking av hovedsikring. Nye sikringer

Innhold

Entré, bad, soverom, kjøkken, stue. Leiligheten disponerer en loftsbod med skråtak. Gulvarealet er ca. 8 m², måleverdig areal er ca. 3 m².

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.
- Bad > Ventilasjon: Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det er noe dårlig trekk i luftkanalen.
- Kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Innbo og løsøre

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.

Hvitevarer

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

Parkering

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

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

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år

El-bil : 1 300 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 1 925 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

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

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring, polisenummer 1663073

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme med radiatorer. Det er felles varmtvann.

Energimerke

F

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 250 000

Omkostninger kjøper

4 250 000 (Prisantydning)

262 638 (Andel av fellesgjeld)

4 512 638 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

112 800 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

114 190 (Omkostninger totalt)

126 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

128 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 626 828 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 638 728 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 641 528 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 245 276 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 981 105 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud om 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

Eierbrøk

59/5779

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader er på kr 6 277,- pr. måned og er fordelt slik:

- Oppvarming kr 962,-
- Lån nr: 9820780952; Adm. lån 1 - Akonto renter kr 1 401
- Lån nr: 9820780952; Adm. lån 1 - Akonto avdrag kr 412

- Felleskostnader kr 3 502,-

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

Mulighet for nedbetaling av andel lån i sameiet 2 ganger i året ved forfall 30.4./30.10. Ønske om nedbetaling av lån meddeles til OBOS 30 dager før forfall. Eier må signere administrasjonsavtale og betale etableringsgebyr. Andel lån må innfris i sin helhet. Nye felleskostnader vil da være kr 4 464,-, såfremt andre kostnader forholdes uendret.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 277

Andel Fellesgjeld

Kr 262 638

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

07.05.2026

Andel fellesformue

Kr 28 933

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Jens Bjelkesgate 82

Organisasjonsnummer

976958195

Om sameiet

Sameiet består av 103 seksjoner. Jens Bjelkesgt 82 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976958195, og ligger i bydel Gamle Oslo.

STYRETS ARBEID DE SENERE ÅR

De viktigste sakene på styremøtene har angått fordeling av forliksbeløp fra garantist,

mulig innløsning av festetomt og utarbeidelse av en langsiktig vedlikeholdsplan.

- Oppgradering av sentralvarmeanlegget for å begrense varmetap og øke effektivitet. Dette kom i etterkant av at beboerne vinteren 2022-2023 opplevde problemer med manglende trykk og effekt fra radiatorene.
- Innhenting av tilbud på installasjon av sentralt brannvarslingsanlegg. Dette kom på bakgrunn av en brannøvelse gjennomført i 2022 som viste at dagens varslingsystem ikke fungerer etter hensikten. .
- Det ble i 2023 meldt inn flere saker om funn av veggedyr i enkelte av leilighetene i bygården. Sakene ble meldt inn til Anticimex, som har gjennomført skadedyrbekjempelse i leilighetene det gjelder.
- I 2023 og 2024 mottok styret flere rapporter på fukt- og muggskader i enkelte leiligheter. En sannsynlig årsak til disse skadene er kondens som oppstår grunnet for dårlig ventilasjon på vinterstid, men styret har fulgt opp sakene for å sikre at det ikke skyldes vanninntrengning utenfra.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207809527

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,39%

Restsaldo 21 739 214,67

Innfrielsesdato: 30.11.2048

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Ja

Sikringsordning fellesgjeld

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett på eiendommen.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjenning

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hund må skje under kontroll.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 231, bruksnummer 225, seksjonsnummer 44 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:

301/231/225/44:

22.12.1994 - Dokumentnr: 73717 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 360 000

Festeavgiften reguleres hvert 10 år

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.1939 - Dokumentnr: 405837 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:225

Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.1951 - Dokumentnr: 406220 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:225

Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1994 - Dokumentnr: 73717 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK 360 000
Festeavgiften reguleres hvert 10 år
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.2000 - Dokumentnr: 35616 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:36

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:226 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:226 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:226 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:226 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:226 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:226 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:226 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:226 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:226 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:226 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:226 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:226 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:226 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:226 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:226 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:226 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:226 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:226 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:226 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:226 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:226 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:226 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:226 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:226 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:226 Snr:25

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:226 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:226 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:226 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:226 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:226 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:226 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:226 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:226 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:226 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:226 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:226 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:226 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:226 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:226 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:226 Snr:40

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Bolig- og eiendomsetaten

Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1994 - Dokumentnr: 73722 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 44

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 59/5779

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for våningshus attestert 20.07.1951. Et ekspedisjonsdokument er en byggemelding/søknad. Det var ikke vanlig å utstede ferdigattest for tiltak som ble bygget/opprettet før 40-tallet. For slike tiltak foreligger det normalt et ekspedisjonsdokument.

Byggetegninger:

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger/bolig med tilhørende anlegg etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-2255, datert 28.07.1977.

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

Adgang til utleie

Seksjonseier er pliktig til å melde fra til styret om nye leietakere ved utleie av seksjon, samt å gjøre leietaker oppmerksom på de til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler.

Seksjonseier er pliktig å etterse at kjeller- og loftsboder er tomme ved ny utleieavtale. I tilfeller der dette ikke overholdes, vil boden bli tømt for regning av den aktuelle seksjonseier. Dette gjelder også ved nye fremleiekontrakter.

Seksjonseier plikter å følge med på hva som skjer i sameiet (eks. vann blir skrudd av for en periode, callinganlegg installeres og arbeidere må inn i leiligheten), dersom det får økonomiske konsekvenser for sameiet vil styret kunne kreve at seksjonseier dekker den ekstra kostnaden.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

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

3 000 Betalingsutsettelse
2 000 Digital annonsering
4 500 Fotograf
1 910 Garantipremie/inneståelse
0 Kommunale opplysninger
13 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørshonorar
5 000 Opplysninger fra forretningsfører
5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
19 390 Tilretteleggingsgebyr
0 Visninger/overtakelse per stk. (2800,- per stk. 2 stk ink)
6 275 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
9 875 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 106 726

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

Ansvarlig megler

Karl S. Kjos
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Partner
karl.kjos@aktiv.no
Tlf: 414 09 949

Ansvarlig megler bistås av

Karl S. Kjos
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Partner
karl.kjos@aktiv.no
Tlf: 414 09 949

Oppdragstaker





Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

11.05.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Jens Bjelkes gate 82B , 0652 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 231, bnr. 225, snr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 26.03.2026

Oppdragsnr.: 18206-1094

Referansenummer: CX1821

Autorisert foretak: Vannmannen AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Morten Pedersen



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



Rapportansvarlig

Pål M. Pedersen

Pål Morten Pedersen

pmp@taksthuset.no

908 44 088

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Tøyen. Leiligheten ligger i 3. etasje. Hyggelige parker og friområder i nærområdet med Ola Narr, Tøyenbadet og Botanisk hage.

Pent opparbeidet bakgård med sykkelparkering, beplantning og sittegrupper.

Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Vannbåren varme med radiatorer. Det er felles varmtvann.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i område.

Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein.
Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon. Fasade er utvendig pusset/malt og er forblendet med teglstein.
Taket er et saltak og er tekket med takstein.
Etasjeskille er et betongdekke og trebjelkelag.
Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

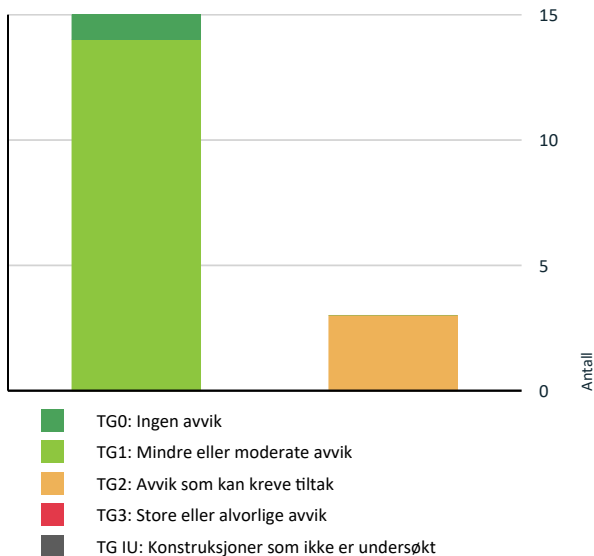
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

⚠ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ⚠ Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ⚠ Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ⚠ Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1926

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass produsert i 2002.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Balkongdør med 2-lags glass produsert i 2002.

Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull og sikkerhetslås.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i murkonstruksjon på ca. 3 m² med utgang fra stuen.

Det er antatt epoxybelegg på gulvet.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det er 3-stavs parkett på gulvene i stue, kjøkken og soverom, malt laminat i entre/gang. Ny parkett i 2019 og 2022 som er godt vedlikeholdt.

På veggene er det malt glassfiberstrie.

Det er malte takoverflater.

Takhøyden er 263 cm.

Tak og veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i betong.

Tilstandsrapport

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

📍 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er eldre malte glatte dører.

Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje enkelte steder.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble rehabilitert/pusset opp i 2017 i regi av borettslaget.

3. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på veggene. Malte takplater.

Overflatene er godt vedlikeholdt.

3. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet med varmekabler.

Det er en høydeforskjell på ca. 2 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Membranoppkant ved dørterskelen er ca. 15 mm. Dette er innenfor dagens krav.

Overflatene er godt vedlikeholdt.

3. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk. Membranen er festet til klemringen på sluket.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterner, hjørnedusj med innfellbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Sanitærutstyret er godt vedlikeholdt.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon på badet. Det er tilluft ved døren.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er noe dårlig trekk i luftekanalen.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kvik kjøkkeninnredning med glatte eikefiner fronter. Integriert kjøleskap og fryser under benkeplaten, komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.

Ny kjøkkeninnredning i 2019 som er godt vedlikeholdt.

Tilstandsrapport

Det er montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

3. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Det er rør i rørsystem med fordelerskap på badet, krom kobberrør på vegger til sanitærutstyret. Kobberrør i kjøkkenbenken.

Nye rør i 2017 og 2019.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar

Avløpsrør

Beskrivelse

Det er plast og støpejern avløpsrør.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering med spalventiler i vinduer.

Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er vannbåren varme med originale radiatorer.

Skiftet ventil og termostat på radiator på kjøkkenet i 2019.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

2019: Demontering av eksisterende el på kjøkken Ny kurs til koketopp med komfyrvakt Ny kurs med stikkfor oppvaskmaskin. Ny kurs med stikk for stekeovn. 2stk stikkontakter over kjøkkenbenk på eksisterende kurs. Øking av hovedsikring. Nye sikringer

Det foreligger samsvarserklæring for arbeidene utført av dagens eiere. Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeider utført av tidligere eiere.

Inntak og sikringskap

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

Nei

Generell kommentar

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn i 2021. Det ble ikke funnet avvik.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Rekkverket på balkongen blir målt til 96 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	52	3		55	3
SUM	52	3			3
SUM BRA	55				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, stue	Bod	

Kommentar

1 loftsbod med skråtak. Gulvarealet er ca. 8 m², måleverdig areal er ca. 3 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ny parkett i2019 og 2022 som er godt vedlikeholdt.

Ja Nei

Tak og veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Pål Morten Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	225		44	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Jens Bjelkes gate 82B

Hjemmelshaver

Lunde Martine, Holthe Truls

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Tøyen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidet bakgård med sykkelparkering, beplantning og sittegrupper.

Tinglyste/andre forhold

Ikke undersøkt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	18.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	22.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	26.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Martine Lunde

Boligen

Jens Bjelkes Gate 82B

0652 Oslo

0301-231/225/0/44

- ◆ Boligen ble kjøpt 2015
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: S-Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad og røropplegg i regi av sameiet

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Beskrivelse av arbeidet: Henge opp speil over vasken

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

♦ **Ja**

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

Totalrenovert i 2017

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har vært rotter på loftet i A-oppgangen for noen år siden, og veggedyr og tyske kakerlakker i andre leiligheter i oppgangen og oppgang C

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet veggedyr i regi av sameiet

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet veggedyr i regi av sameiet

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet tyske kakerlakker i regi av sameiet

Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Tidvis lavt trykk

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: I regi av sameiet

Beskrivelse av arbeidet: I regi av sameiet

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: VVS Gruppen

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av rør på kjøkken til kobber.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: VVS Gruppen

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ventil og termostat på radiator på kjøkkenet

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: S-Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Ny strømkrets til badet

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Elektro Nettverk Service

Beskrivelse av arbeidet: Demontering av eksisterende el på kjøkken Ny kurs til koketopp med komfyrvakt Ny kurs med stikkfor oppvaskmaskin. Ny kurs med stikk for stekeovn. 2stk stikkontakter over kjøkkenbenk på eksisterende kurs. Øking av hovedsikring. Nye sikringer

Eiendommen og omgivelsene



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Jens Bjelkes gate 82B - Nabolaget Tøyen - vurdert av 241 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Kjøllberggata Linje 20	3 min 0.3 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.5 km
Heimdalsgata Linje 17	14 min 1.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 1.5 km

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	5 min 0.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	8 min 0.7 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	10 min 0.7 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Hersleb videregående skole	11 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	21 min 1.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 70/100



Naboskapet

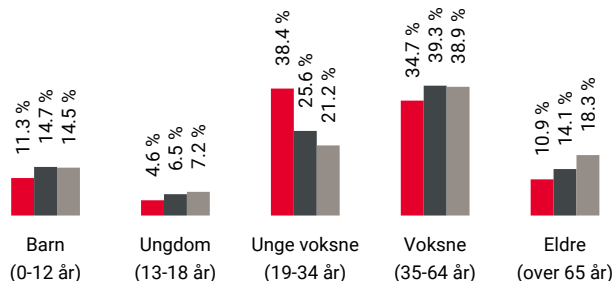
Høflige 60/100



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

Sommerfryd barnehage (1-5 år) 85 barn	4 min 0.3 km
Langleiken barnehage (1-5 år) 30 barn	5 min 0.4 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min 0.5 km




Dagligvare


Joker Jens Bjelkesgate PostNord, søndagsåpent	2 min 0.2 km
Kiwi Tøyen	3 min





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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

-  Sverresgate park balløkke 3 min 
Ballspill 0.2 km
-  Schubelersgate friområde balløkke 5 min 
Ballspill 0.4 km
-  CrossFit Gamlebyen 3 min 
-  Tøyen Fitness og Tr.senter 5 min 

Boligmasse



«Alle slags muligheter :D»

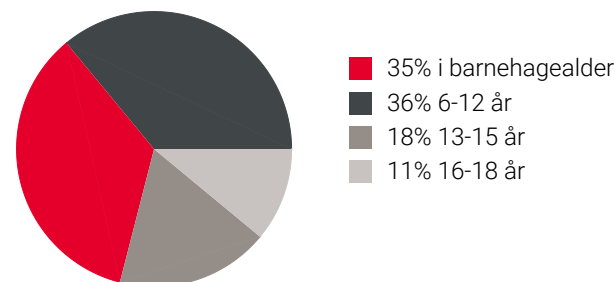
Sitat fra en lokalkjent



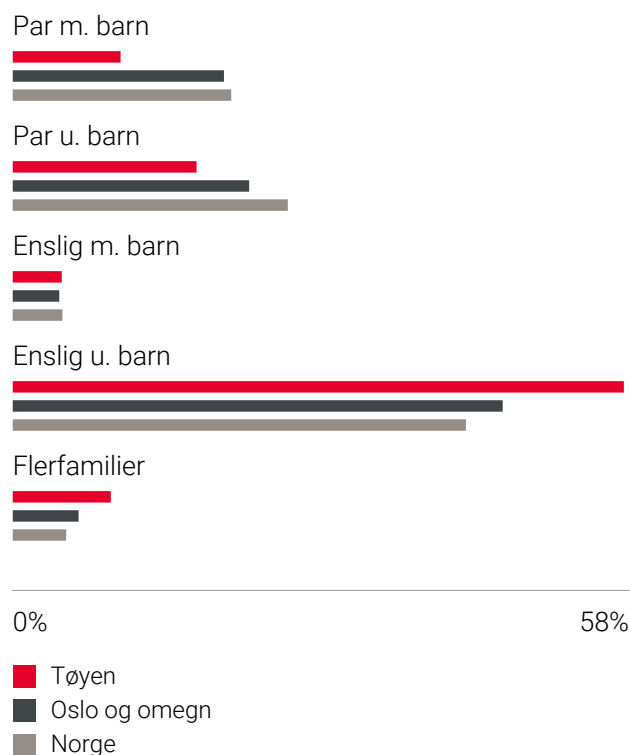
Varer/Tjenester

-  Tøyen Torg 4 min 
-  Boots apotek Tøyen 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

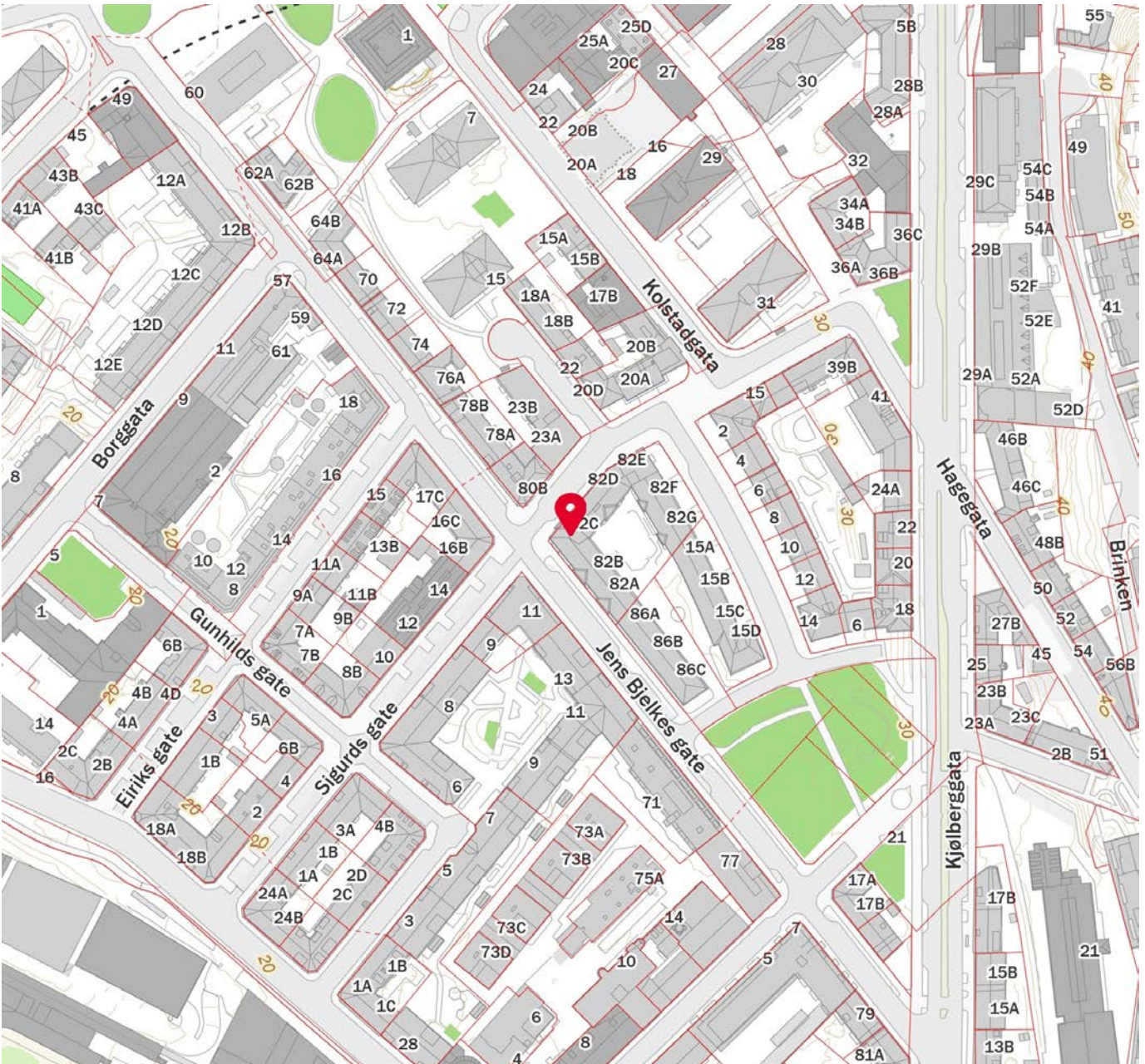


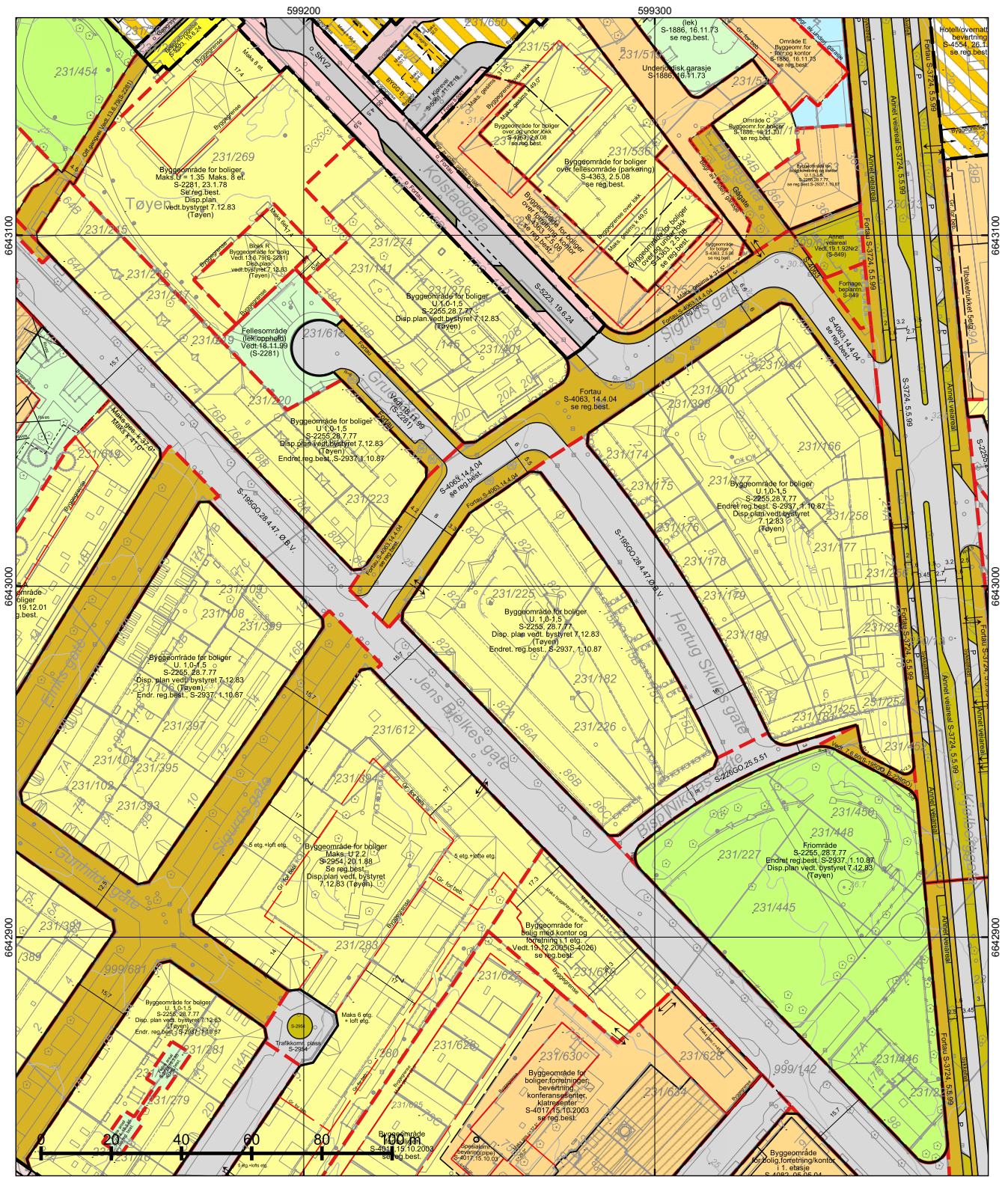
Familiesammensetning



Sivilstand

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.05.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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


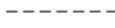
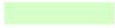






















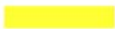


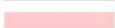
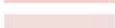
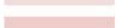






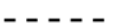














Originalformat: A3

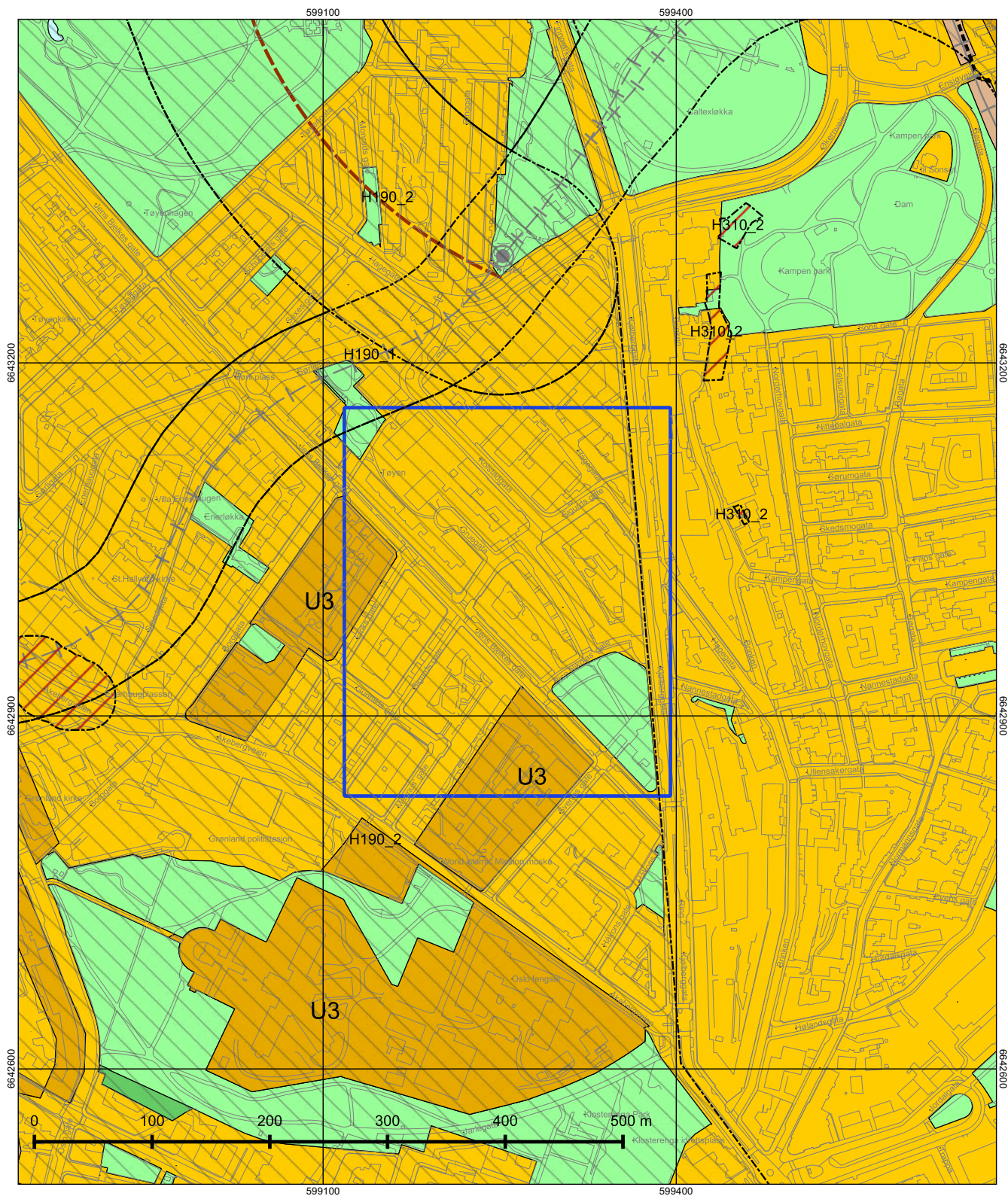
Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 3 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 157423/ 86532236	Deres ref.:
Adresse: Jens Bjelkes gate 82	Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/225	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		RpRegulertHøyde
	72 - Felles lekeareal		Grense for bebyggelse
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Bygning som forutsettes revet
	121 - Forretning og kontor		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	140 - Bolig/forr./kontor		Byggegrense
	142 - Forr./kontor/industri		Regulert parkeringsfelt
	144 - Forr./bolig		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Oppheving av eiendomsgrense
	311 - Annet veiareal		Inn-/utkjøring
	312 - Fortau		Avkjørsel
	316 - Gatetun/gågate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2014 - Gatetun		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpInfrastrukturGrense		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	925 - Gesimslinje		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrænse		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		



Oslo

Dato: 06.05.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 157423/86532236

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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


Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

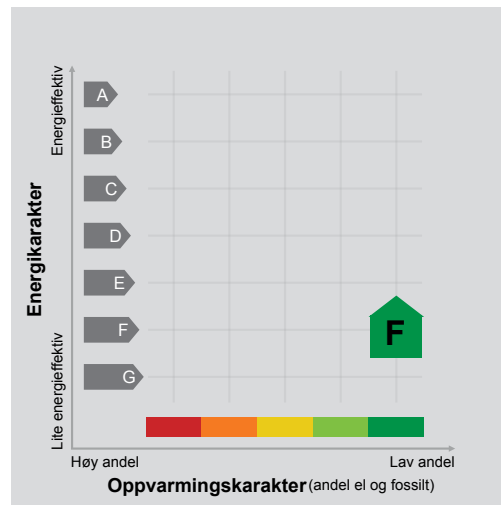


Tegnforklaring - kommuneplan

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET JENS BJELKESGATE 82
Antall registrerte enheter	9
Postnummer	0652
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	231
Bruksnummer	225
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80593309
Merkenummer	Energiattest-2025-224281
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET JENS BJELKESGT. 82

Gjeldende fra dato 7. november 2020
Sist endret 21.04.2023

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET JENS BJELKESGT. 82

**Ref. vedtekter vedtatt på konstituerende sameiermøte den 7. juli 1995.
Disse husordensregler erstatter Husordensregler vedtatt på årsmøte den 27. juni 1996.
Endringer i husordensreglene vedtatt i sameiermøte 7. november 2020**

1. Overholdelse av husordensregler

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Brudd på husordensreglene kan ved gjentatte tilfeller føre til utkastelse/tvangssalg. Det vil ved brudd på disse reglene bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen, med minst en måneds frist til å rette opp alle de påklagede forhold.

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Seksjonseierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden. Hvis seksjonseier ikke selv bor i seksjonen, plikter seksjonseier å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for seksjonseiers regning. I tillegg kan det påløpe et administrasjonsgebyr for medgått tid. Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

Lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

2. Midlertidige regler

Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må forelegges sameiermøte.

3. Vaktmester og vekterselskap

Vaktmester og evt. vekterselskap har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på Boligsameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet mellom de berørte parter.

4. Parkering

Parkering i bakgården og på Boligsameiets øvrige områder, som for eksempel gressplen, skal bare skje etter skriftelig tillatelse fra styre / forretningsfører.

5. Søppel

Søppelcontaineren skal brukes kun til tørt husholdningsavfall som må pakkes slik at søppelet ikke faller ut. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i containeren. Større gjenstander som skal kastes er ikke tillatt hensatt i sameiets områder. Er containeren full, skal annen container benyttes, slik at lokket kan lukkes. Dette for at fugl og rotter ikke skal få tilgang til avfallet. Annet avfall må leveres på miljøstasjoner for beboers egen regning. Overtredelser vil bli rettet opp for seksjonseiers regning.

6. Oppvarming

Alle rom i den enkelte seksjon må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn toalett-papir må ikke kastes i toalettet.

7. Dyrehold

Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hund må skje under kontroll. Hundeekskrementer skal fjernes fra alle Boligsameiets fellesareal.

8. Støy

Boligen må ikke brukes slik at det sjenerer naboer. Mellom 23:00 og 07:00 og etter 24:00 på fredag og lørdag, skal det være ro i boligene. Skal det ved spesielle anledninger være selskapelighet utover denne tiden, må naboer varsles på forhånd. Radio, fjernsyn, musikkanlegg og lignende må ikke settes så høyt på, innendørs ellers utendørs, at det er til sjenanse for naboer.

Støy som er forårsaket av håndverksmessig arbeid skal begrenses til kl. 08.00 - 21.00 på hverdager, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. På helligdag fra kl 00 til kl 24, samt påske-, pinse- og julaften etter kl 16, skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm. Ved støyende arbeid av en viss varighet må naboer varsles på forhånd, med informasjon om forventet varighet.

9. Balkong

Teppebanking på balkongene skal ikke forekomme. Tørking av tøy på balkongene må skje uten at det er til sjenanse for naboene.

Det er ikke tillatt å grille på balkongene.

Det må ikke oppbevares søppel på balkongene. Andre gjenstander må ikke synes over rekkverkshøyde.

10 Helse, miljø og sikkerhet

Trapper og innganger er rømningsveier. Det er derfor ikke tillatt å ha gjenstander (barnevogner, akebrett, sykler, søppel poser, sko og lignende.) stående i gangene. Gjenstander som er plassert i disse arealene vil bli fjernet for eiers regning uten forutgående varsel. Sameiere/beboere skal aldri legge reklame eller papir oppe på postkassene eller i inngangspartiet, men bruke papircontaineren.

Røyking er strengt forbudt innendørs på sameiets fellesområde. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter i bakgårder og foran hovedinngang.

Oppganger skal ikke benyttes som oppholds- eller lekeplass.

Foreldre/foresatte har ansvar for egne barns lek og generelle oppførsel

Vinduer i oppganger må ikke stå åpne om natten. Inngangsdører til oppgangene må alltid holdes låst.

Sameiere/beboere må aldri gi ukjente personer adgang til fellesarealer. Det er viktig å være oppmerksom når man går inn fellesdører og porter, slik at uvedkommende ikke får tilgang. Ukjente skal alltid henvises til ringetavle.

Det er forbud mot bruk av fyrverkeri på sameiets område.

Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

11. Utvendige installasjoner

Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på byggets utseende, så som f.eks. maling, radio- og TV-antenn, paraboler, flaggstenger, skilt eller andre utvendige, faste innretninger.

Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige for seksjonseiers regning.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner er ikke tillatt. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

12. Mating av dyr ute

Mating av dyr og fugler på balkonger, i bakgården og rundt sameiets eiendom er forbudt ettersom det tiltrekker seg skadedyr.

13. Skadedyr

Seksjonseier er pliktig til å engasjere profesjonelt skadedyrfirma ved mistanke om skadedyr (eks. veggedyr, kakerlakker ol.) i sin seksjon, samt informere styret om dette. Dersom dette ikke gjøres innen relativt kort tid kan styret selv engasjere et slikt selskap for seksjonseiers regning.

14. Utleieavtaler

Seksjonseier er pliktig til å melde fra til styret om nye leietakere ved utleie av seksjon, samt å gjøre leietaker oppmerksom på de til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler.

Seksjonseier er pliktig å etterse at kjeller- og loftsboden er tomme ved ny utleieavtale. I tilfeller der dette ikke overholdes, vil boden bli tømt for regning av den aktuelle seksjonseier. Dette gjelder også ved nye fremleiekontrakter.

Seksjonseier plikter å følge med på hva som skjer i sameiet (eks. vann blir skrudd av for en periode, callinganlegg installeres og arbeidere må inn i leiligheten), dersom det får økonomiske konsekvenser for sameiet vil styret kunne kreve at seksjonseier dekker den ekstra kostnaden.

15. Navneskilt

Alle seksjoner skal ha merket navneskilt på postkasse, med navn på den som faktisk bor i seksjonen. Disse skal være av den type styret bestemmer.

Styret kan gå til anskaffelse av navneskilt på seksjonseiers vegne. Seksjonseier vil da bli belastet etter faste satser.

16. Feil ved installasjoner

Feil eller skader ved bygning, eks, lekkasjer i leilighet eller rørsystem tilhørende leiligheten vegger og vinduer, plikter seksjonseier å melde i fra / sjekke dette nærmere. Om dette ikke utføres, kan styret ta seg inn i leiligheten for å utbedre dette, for eiers regning.

Feil/mangler må rapporteres til sameiet innen rimelig tid etter at skaden oppdages, finner styret ut fra takstrapporten at dette ikke er tilfellet, vil styret kunne kreve at seksjonseier selv dekker alle kostnader forbundet med skaden.

17. Næringsvirksomhet

Bedriftene som holder til i Sameiet plikter å kaste sitt næringsavfall i egne containere, det er ikke anledning til å benytte beboerne sine søppelcontainere. Bedriftene er pliktige til å sørge for tilstrekkelig søppeltømming slik at containerne ikke står overfylt. Andre gjenstander tilhørende bedriften skal ikke settes på sameiets fellesområde med mindre dette er avtalt med styret.

Bedriftene plikter å holde området rundt sin virksomhet fri for søppel, søppelet skal ikke bare kostes utenfor virksomhetens område, men plukkes opp og kastes. Det skal kostes hver dag.

Bedriftene må forholde seg til alle sameiets husordensregler.

Disse Husordensreglene er gyldig vedtatt av sameiets styre. Alle sameierne er bundet av vedtektene med mindre disse strider mot eierseksjonsloven.

VEDTEKTER
for
SAMEIET JENS BJELKESGT. 82

Vedtatt på konstituerende sameiermøte den 7. juli 1995
Revidert på sameiermøte 4. mars 1999
Revidert på årsmøte 24. april 2019
Revidert på årsmøte 14. mai 2024

§1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er "Sameiet Jens Bjelkesgt. 82". Sameiet består av 103 seksjoner av eiendommen gnr. 231, bnr. 235 i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 23. desember 1994.

Bygget står på festet grunn. Festekontrakten er tinglyst 22. Desember 1994, og festeavgiften betales forskuddsvis den 2. januar hvert år.

Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av Jens Bjelkesgt. 82 (gnr 231, bnr 235) i Oslo.

§2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av alle eiere til bruksenhetene i sameiet Jens Bjelkesgt. 82.

Sameierne har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte de fellesarealer til det de er beregnet til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

I vedtektene kan det gis bestemmelser om midlertidig enerett for en eller flere sameiere til bruk av bestemte deler av fellesarealene og om vilkårene for slik enerett.

Bruksenhetene kan kun benyttes til boligformål.

Sameierens bruk av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en sameier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, herunder endring av farger.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten styrets godkjenning.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Sameieren plikter å utøve sin råderett overensstemmende med lov om eierseksjoner, vedtekter og de ordensregler som er vedtatt av sameiermøtet.

§3

FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFØRM OG PANTERETT

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Styret fastsetter et å kontobeløp som forfaller forskuddsvis hvert kvartal.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§4

VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledninger, og innvendige elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringspunkt.

Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet, eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren.

Sameier er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som innglassing, levegg, gjerder og lignende som han har montert/bygget på fellesareal, og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres bruksenheter eller fellesarealer som måtte være forårsaket av innretningen.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesarealer og fellesinstallasjoner er sameiets ansvar.

§5

VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan vedta avsetning av midler til et fond for fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal innbetale til fondet innkreves i den kvartalsvise betaling til dekning av felleskostnadene

§6
REGISTRERING AV SAMEIERE/LEIERE

Erverv av seksjon og utleie av bruksenhet skal meldes til styret ved forretningsfører for registrering. Eier av seksjonen som ikke bor i bruksenheten, må melde sin egen eller kontaktpersons bopeladresse til styret ved forretningsfører.

§7
STYRET

Sameiet skal ha et styre på fem medlemmer og inntil to varamedlemmer som velges for to år av gangen dersom sameiermøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

§8
STYREMØTER, STYRETS OPPGAVER M.M.

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

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

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

Styret skal føre en protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid.

To styremedlemmer i fellesskap representerer og forplikter sameierne med sine underskrifter i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Styret kan gi prokura.

§9

SAMEIERMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. Likeledes har sameierens ektefelle, samboer eller et annet av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg. Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Revisor har rett til å være tilstede i sameiermøte og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for det ordinære sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

§10

SAKER SOM BEHANDLES PÅ SAMEIERMØTENE

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Det ordinære sameiermøte skal minst :

behandle styrets årsberetning, behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, behandle og eventuelt godkjenne styrets forslag til budsjett, og velge styremedlemmer, styreleder og varamedlemmer til styret.

§11

SAMEIERMØTETS INNKALLING OG MØTELEDELSE

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til sameierne.

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen

og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§12 SAMEIERMØTETS VEDTAK

I sameiermøtet har hver seksjon én stemme.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer ansees som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

endring av vedtektene,

ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter, og til resekjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,

tiltak som har sammenheng med sameiernes bo - eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§13 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.

Regnskap for foregående kalenderår skal fremlegges på ordinært sameiermøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§14 FORRETNINGSFØRER O.A.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§15 PÅLEGG OM SALG, FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonslovens §26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangsauksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§16 HUSORDENSREGLER

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelse overfor sameiet.

§ 17 HABILITET

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Ingen kan i sameiermøtet som sameier eller fullmektig eller forretningsfører delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 18

ADMINISTRATIV AVTALE FOR INDIVIDUELL NEDBETALING AV LÅN

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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

§19

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 (nr. 31)



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1245

SAMEIET JENS BJELKESGATE 82

Velkommen til årsmøte i SAMEIET JENS BJELKESGATE 82

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

Dato for årsmøtet:

8. mai 2025 kl. 18:00, OBOS Lokaler, Freserveien 1.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Vi ber alle møte presis, fordi dørene stenger kl. 18.00.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sykler i gårdsrommet
8. Overbygde sykkelkur/bedre sykkellagring
9. Felles beredskapslager
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET JENS BJELKESGATE 82

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

Kathrine Sie velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kathrine Sie foreslått. Som protokollvitne velges [Navn].

Sak 4

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 5

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. 1245 revisors beretning og årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000

Sak 7

Sykler i gårdsrommet

Forslag fremmet av:

Elias Manfredi

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei, jeg meldte inn den samme saken i fjor, men fikk til svar at det ikke var en sak for årsmøtet, men heller en oppgave som ble ordnet fortløpende. Sender inne igjen som en påminnelse. Det står mange ubrukte sykler i gårdsrommet som gjør at det ikke er plass til oss som sykler til daglig. Mange av syklene er rustne og har tydelig ikke vært i bruk på flere år, mens andre fortsatt ser brukbare ut, samtidig som jeg ikke har sett dem blitt flyttet på minst over et år.

Forslag til vedtak

Jeg foreslår at rustne og tydelig forlatte sykler fjernes med en gang, mens det kan varsles om at sykler som ikke brukes vil fjernes på sikt dersom eieren ikke melder seg. Dette kan gjøres ved å merke syklene og om ingen hevder eierskap innen 3mnd kan sykkelen fjernes. Evt kan folk i sameiet få muligheten til å overta sykler andre ikke vil ha lengre, eller de kan selges til profitt for sameiet.

Sak 8

Overbygde sykkelkur/bedre sykkellagring

Forslag fremmet av:

Julie Støp Husby

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi er et stort sameie og mange bruker sykler - også hele året. Slik det er i dag er det noen ganger både vanskelig å få plass til sykkelen, men først og fremst: umulig å kunne lagre sykkelen på en måte der den holder seg tørr og snøfri også i vinterhalvåret. Jeg ønsker at styret ser på muligheter for å utbedre lagringen av sykler for beboerne: enten via at man setter opp tak ved noen av sykkelstativene, bygger skur eller annet der syklene kan stå tørt. Eventuelt kan dette reguleres via en liten sum i måneden for leie, sånn som barnevognboksene fungerer.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret skal utbedre og få i stand bedre sykkeloppbevaring (med tak) til bakgården.

Sak 9

Felles beredskapslager

Forslag fremmet av:

Jørn Kløvfjell Mjelva

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Direktoratet for samfunnssikkerhet oppfordrer alle husstander til å ha et eget beredskapslager. Dette kan være krevende å få til for de av oss som bor i mindre leiligheter. Et alternativ er da at sameie bidrar til et felles beredskapslager for samtlige beboere. Kjellerarealer kan muligens avsettes til dette.

Forslag til vedtak

Styret utreder mulighetene for et felles beredskapslager for beboerne i bygården.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Årsrapport for Jens Bjelkesgt 82 Sameie

Tillitsvalgte Siden forrige ordinære årsmøte generalforsamling har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder Sakshi Arora Kumar – Har trukket seg i løpt av året

Styremedlem Kamil Harstveit

Styremedlem Egil Heier

Styremedlem Philip Schjelderup-Lund

Styremedlem Tormod Stikbakke

Varamedlem Bendik Rosenvinge Pettrem

Varamedlem Kristin Stiklestad

Kontaktinformasjon Styret

Styret kan kontaktes på e-post epostadresse jensbjelkesgt82@styrerommet.no.

Vibbo: Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Forretningsførsel og revisjon Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er revisjonsselskapet BDO AS

.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettet.

Driftskostnadene lavere enn budsjettet og det skyldes i hovedsak at planlagte vedlikeholdsarbeider ikke er utsatt.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler pr. 31.12.24 utgjør kr. 3 375 596.

Budsjett 2025

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger i den grad det foreligger estimater. Det er budsjettet med kr 1 179 000 til ordinært og ekstra vedlikehold.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader. Det er per nå ikke planlagt justering av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Styrets arbeid 2024

Utkast til årsrapport utarbeides av sameiets forretningsfører. Styret gjennomgår denne og fører inn styrets beretning for fjoråret og oppdaterer listen over gjennomført vedlikeholdsarbeid, før rapporten legges ved sakspapirene til årsmøtet.

Styret har i den foregående styreperioden gjennomført styremøter. De fleste styremøtene har blitt gjennomført fysisk på Deichman Tøyen. Både styremedlemmer og varamedlemmer møter på styremøtene. I tillegg har styret hatt løpende dialog på epost og via en felles gruppechat. Styremøtene har blitt brukt på å holde hverandre oppdatert på status, ta stilling til tilbud fra leverandører og planlegge det videre styrearbeidet.

De viktigste sakene på styremøtene har angått Styret har vedtatt en arbeidsfordeling, der både styremedlemmer og varamedlemmer får ulike ansvarsområder de har ansvar for å følge opp. Oversikt over arbeidsfordelingen finnes på Vibbo.

Styrets arbeidsoppgaver har inkludertoppfølging av HMS-rutiner, oppfølging av regnskap og økonomi, oppfølging av forsikringssaker, kommunikasjon med beboere, behandling av naboklager, nøkkelbestillinger, bytting av navneskilt, diverse servicearbeid på radiatoranlegget, arrangering av og deltagelse på dugnader m.m.

Av prosjekter gjennomført i den inneværende styreperioden, vil vi særlig trekke frem følgende:

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET JENS BJELKESGATE 82

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET JENS BJELKESGATE 82.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2024• Resultatregnskap 2024• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-09 13:39:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NVBG8-ACG0U-MNYBV-VFA6T-NFQNS-NXHOY

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 signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

10 av 19

SAMEIET JENS BJELKESGATE 82
ORG.NR. 976 958 195, KUNDENR. 1245

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 689 746	6 188 415	5 661 000	5 644 000
Andre inntekter	3	1 945	35	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 691 691	6 188 450	5 661 000	5 644 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 000	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	13	-26 625	-26 625	-27 000	-27 000
Revisjonshonorar	6	-10 276	-46 505	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-187 490	-178 055	-189 000	-198 000
Konsulenthonorar	7	-140 318	-118 256	-80 000	-80 000
Drift og vedlikehold	8	-104 697	-505 938	-1 179 000	-1 179 000
Forsikringer		-589 803	-546 768	-601 000	-721 000
Festeavgift		-536 229	-536 229	-729 000	-729 000
Kommunale avgifter	9	-981 861	-841 779	-979 000	-1 104 000
Energi/fyring		-77 672	-45 813	-42 000	-42 000
TV-anlegg/bredbånd		-224 584	-215 845	-227 000	-236 000
Andre driftskostnader	10	-442 435	-532 086	-337 000	-348 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 493 140	-3 765 050	-4 573 000	-4 847 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		2 198 551	2 423 400	1 088 000	797 000
Innbetalt andel fellesgjeld		1 224 019	1 233 095	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 422 571	3 656 495	1 088 000	797 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	74 039	49 444	12 000	12 000
Finanskostnader	12	-1 593 269	-1 478 621	-1 668 000	-1 552 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 519 230	-1 429 177	-1 656 000	-1 540 000
ÅRSRESULTAT		1 903 340	2 227 318	-568 000	-743 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 903 340	2 227 318		

SAMEIET JENS BJELKESGATE 82
ORG.NR. 976 958 195, KUNDENR. 1245

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	6 657	33 282
SUM ANLEGGSMIDLER		6 657	33 282
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		18 024	42 242
Forskuddsbetalte kostnader		499 047	398 852
Andre kortsiktige fordringer	14	757 399	756 897
Driftskonto OBOS-banken		1 384 881	559 263
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1
Sparekonto OBOS-banken		1 619 979	2 153 204
SUM OMLØPSMIDLER		4 279 329	3 910 458
SUM EIENDELER		4 285 986	3 943 740
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	16	-19 176 896	-21 080 236
SUM EGENKAPITAL		-19 176 896	-21 080 236
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	22 559 150	24 138 056
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 559 150	24 138 056
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		101 739	72 684
Leverandørgjeld		489 190	412 211
Påløpte renter		8 444	141 933
Påløpte avdrag		0	27 009
Energiavregning	18	295 636	232 084
Annen kortsiktig gjeld	19	8 723	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		903 733	885 921
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 285 986	3 943 740
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2025 - Styret i Sameiet Jens Bjelkesgate 82

Egil Heier

Philip L. Schjelderup-Lund

Tormod Holmedahl Stikbakke

Kamil Harstveit

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Fellesskostnader	3 741 720
Lånekostnad administrasjon lån	1 938 310
Regulering Lånekostnad administrasjonslån	8 576
Vedlikeholdsspyling	1 140
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 689 746

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturering av kostnad 2023	1 750
Opprydding kundereskontro	75
Nøkler	120
SUM ANDRE INNTEKTER	1 945

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 133, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 276.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 594
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 599
Energihuset Marked AS	-124 125
SUM KONSULENTHONORAR	-140 318

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-35 879
Drift/vedlikehold VVS	-49 819
Drift/vedlikehold elektro	1 220
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 276
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 463
Kostnader dugnader	-9 481
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-104 697

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-614 095
Renovasjonsavgift	-367 766
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-981 861

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-14 858
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 674
Annet driftsmateriale	-174
Vaktmestertjenester	-326 856
Vakthold	-48 348
Andre fremmede tjenester	-18 834
Kontor- og datarekvisita	-253
Trykksaker	-1 283
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 133
Andre kontorkostnader	-6 413
Porto	-575
Bank- og kortgebyr	-3 947
Øreavrunding	18
Tap på fordringer,	-5 105
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-442 435

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	71 296
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 743
SUM FINANSINNTEKTER	74 039

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-1 591 999
Renter på leverandørgjeld	-1 270
SUM FINANSKOSTNADER	-1 593 269

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Boder	
Tilgang 2020	133 125
Avskrevet tidligere	-99 843
Avskrevet i år	-26 625
	6 657
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	6 657

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-26 625****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto Adm.lån	757 399
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	757 399

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	1 224 019
SUM ANNEN EGENKAPITAL	1 224 019

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

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-29 361 453
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 476 152
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	354 887
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	2 747 245
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	1 224 019

-22 559 150

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-22 559 150
------------------------------------	--------------------

NOTE: 18**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 706 572
SUM INNETEKTER	-1 706 572

KOSTNADER

Administrasjon	73 211
Fjernvarme	1 337 724
SUM KOSTNADER	1 410 936

SUM ENERGIAVREGNING	-295 636
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Innbetaling mot kundereskontro 2025	-8 723
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-8 723

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.05.25

Selskapsnummer: 1245 Selskapsnavn: SAMEIET JENS BJELKESGATE 82

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET JENS BJELKESGATE 82

Organisasjonsnummer: 976958195

Møtet ble avholdt 8. mai kl. 18:00, OBOS Lokaler, Freserveien 1.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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:

Kathrine Sie velges.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Kathrine Sie foreslått. Som protokollvitne velges Philip Schjelderup-Lund.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- 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.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 150 000

✓ Vedtatt.

7. Sykler i gårdsrommet

Fremmet av: Elias Manfredi

Hei, jeg meldte inn den samme saken i fjor, men fikk til svar at det ikke var en sak for årsmøtet, men heller en oppgave som ble ordnet fortløpende. Sender inne igjen som en påminnelse. Det står mange ubrukte sykler i gårdsrommet som gjør at det ikke er plass til oss som sykler til daglig. Mange av syklene er rustne og har tydelig ikke vært i bruk på flere år, mens andre fortsatt ser brukbare ut, samtidig som jeg ikke har sett dem blitt flyttet på minst over et år.

Styrets innstilling

Merking og fjerning av sykler er noe som blir gjort stort sett hver dugnad, og styrets innstilling er at det fortsettes med dette, og at styret ved dugnadssjef tar dette ansvaret. Ønsker også å bruke anledning til å minne beboere på å fjerne sykler.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Styret fortsetter gjeldende praksis som beskrevet i innstillingen, men revurderer dersom problemet er vedvarende .

8. Overbygde sykkelskur/bedre sykkellagring

Fremmet av: Julie Støp Husby

Vi er et stort sameie og mange bruker sykler - også hele året. Slik det er i dag er det noen ganger både vanskelig å få plass til sykkelen, men først og fremst: umulig å kunne lagre sykkelen på en måte der den holder seg tørr og snøfri også i vinterhalvåret. Jeg ønsker at styret ser på muligheter for å utbedre lagringen av sykler for beboerne: enten via at man setter opp tak ved noen av sykkelstativene, bygger skur eller annet der syklene kan stå tørt. Eventuelt kan dette reguleres via en liten sum i måneden for leie, sånn som barnevognboksene fungerer.

Styrets innstilling

Styret undersøker muligheter for sykkeloppbevaring og innhenter tilbud fra aktuelle leverandører.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at styret skal utbedre og få i stand bedre sykkeloppbevaring (med tak) til bakgården.

✓ Vedtatt.

9. Felles beredskapslager

Fremmet av: Jørn Kløvfell Mjelva

Direktoratet for samfunnsikkerhet oppfordrer alle husstander til å ha et eget beredskapslager. Dette kan være krevende å få til for de av oss som bor i mindre leiligheter. Et alternativ er da at sameie bidrar til et felles beredskapslager for samtlige beboere. Kjellerarealer kan muligens avsettes til dette.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at det undersøkes antall seksjoner (inkludert antall personer) som ønsker et slikt tilbud. Deretter finner styret ut hvor mye plass som kreves, og hvordan dette praktisk skal gjennomføres. Hvis styret anser dette som gjennomførbart, vil interesserte beboere bli kontaktet.

Forslag til vedtak:

Styret utreder mulighetene for et felles beredskapslager for beboerne i bygården.

✓ Vedtatt.

10. Valg av tillitsvalgte

Dersom ingen beboere ønsker å stille til valg som styreleder, må det hyres inn ekstern styreleder. Kostnadene for dette kan påregnes til i størrelsesorden 250 000 årlig. Styret har hatt høy utskiftning de senere årene, og ser seg nødt til å tenke nytt for å gjøre styrevervene mer attraktive.

Innstilling

Styret anbefaler at neste styre øker fremtidig styrehonorar med 100 000 kroner, for å gjøre det attraktivt å være med i styret.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Hans Petter Brynildsen

Brynildsen er ekstern styreleder som avlønnes etter avtale, med kr. 175 000 pr. år, utbetalt med 1/12 per måned, + kjøregodtgjørelse iht statens satser. Valgt med 10 stemmer og en blank stemme.

Følgende stilte til valg:

Hans Petter Brynildsen

Styremedlem 2 år (2 år)

Ingen ble valgt

Det kalles inn til ekstraordinært årsmøte for valg av to styremedlemmer, innen 20.6.25.

Følgende stilte til valg:

Ingen stilte til valg

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:

Bendik Rosenvinge Pettrem

Følgende stilte til valg:

Bendik Rosenvinge Pettrem

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Jenuthica Yoganathan

Følgende stilte til valg:

Jenuthica Yoganathan

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Egil Heier

Philip Schjelderup-Lund

Følgende stilte til valg:

Egil Heier

Philip Schjelderup-Lund

Fremtiden Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Grønland/Bjørnvika v/Karl Sigurd Kjos
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO
E-post: karl.kjos@aktiv.no

Deres ref.: 1002260104 . Vår ref.: 1245-1-044

Dato: 07.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Jens Bjelkesgate 82
Organisasjonsnr: 976958195
Seksjonseier: Lunde, Martine
Medeier:
Leilighetsnummer: 044
Adresse: Jens Bjelkes Gate 82 B, 0652 OSLO
Seksjonsnummer: 44
Gnr. 231
Bnr. 225

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1663073.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Festeavtale med Truls Holte for 80 år fra 01011995. Reg. hvert 10. år. Megler må innhente erklæring fra Truls Holte for å få tinglyst skjøtet i grunnboka. truls.holthe@online.no - mob: 913 20 526. Det er individuell måling av varme og varmtvann. A-konto faktureres sammen med felleskostnader, avregning gjøres årlig. Ved salg må selger sende eierskiftemelding til Techem: <https://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifte> Mulighet for nedbetaling av andel lån i sameiet 2 ganger i året ved forfall 30.4./30.10. Ønske om nedbetaling av lån meddeles til OBOS 30 dager før forfall. Eier må signere administrasjonsavtale og betale etableringsgebyr. Andel lån må innfris i sin helhet. Selger plikter å gjøre administrasjonsavtalen for seksjonseier vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld, kjent for kjøper. Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader blir ikke foretatt ved eierskifte, men blir lagt på fremtidige giroer for felleskostnader. Kun bredånd inkludert i felleskostnadene. Analoge tv kan

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98207809527
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,39%
Restsaldo	21 739 214,67
Innfrielsesdato:	30.11.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 277,30,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming	962,00	932,02 fra 01.06.2026
Lån nr: 9820780952; Adm. lån 1 - Akonto renter	1 400,93	
Lån nr: 9820780952; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	411,97	
Felleskostnader	3 502,40	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	644,-
Fradragsberettigede kostnader:	17 861,-
Annen formue:	28 933,-
Gjeld:	342 661,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207809527
Restsaldo:	262 637,67
Kapitalkostnader:	1 724,25
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 262 637,67,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Simon Mazarino pr. e-post: simon.mazarino@obos.no eller telefon: 22 98 14 86.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kathrine Ween Sie pr. e-post: kathrine.w.sie@OBOS.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre

dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Thale Gaupset, e-post: styret@jensbjelkesgate82.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Jens Bjelkes gate 82B
0652 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karl S. Kjos**Telefon:** 414 09 949
E-post: karl.kjos@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 viderefordlet 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