

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Tam Le

Mobil 402 15 826

E-post tam.le@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 380 000,-
Fellesgjeld: Kr 300 000,-
Omkostn.: Kr 14 650,-
Total ink omk.: Kr 7 694 650,-
Felleskostn.: Kr 6 705,-
Selger: Snorre Gulla
Pernille Spillum Myhre

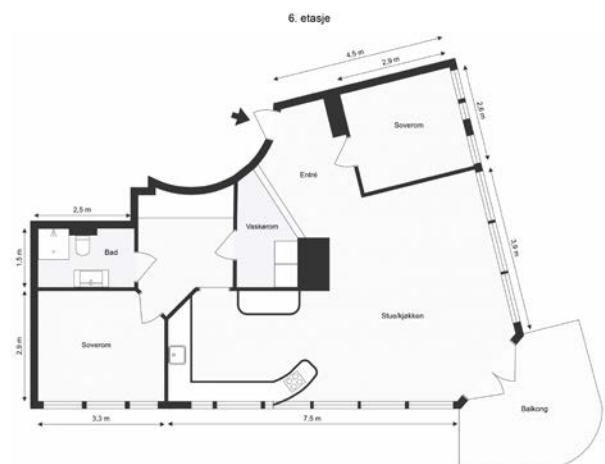
Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1936
BRA-i/BRA Total 70/74 kvm
Tomtstr.: 524.1 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 231, bnr. 214
Oppdragsnr.: 1002260179

Ditt nye hjem?

Velkommen til Jens Bjelkes Gate 62B - En svært innbydende, strøken og unik leilighet med god intern beliggenhet i toppetasje. Her får du en hjørneleilighet med rikelig av naturlig lys fra flere sider, i tillegg til en hyggelig utsikt. Boligen har en god planløsning med to gode soverom, delikat bad fra 2024, eget vaskerom og en åpen stue- og kjøkkenløsning. Grip sjansen med blant annet disse fordelene;

- Privat takterrasse på 36 kvm med meget gode solforhold
- Varmtvann og fibernett inkl.
- Solrik, usjenert balkong
- Lekkert bad fra 2024
- Eget vaskerom
- Pent kjøkken med alt integrert
- Delikate farge- og materialvalg
- Enstavs eikeparkett
- Varmepumpe i stue
- Ingen forkjøpsrett
- Flytt rett inn
- Leiligheten ble oppført i 2004

Velkommen til en hyggelig visning!



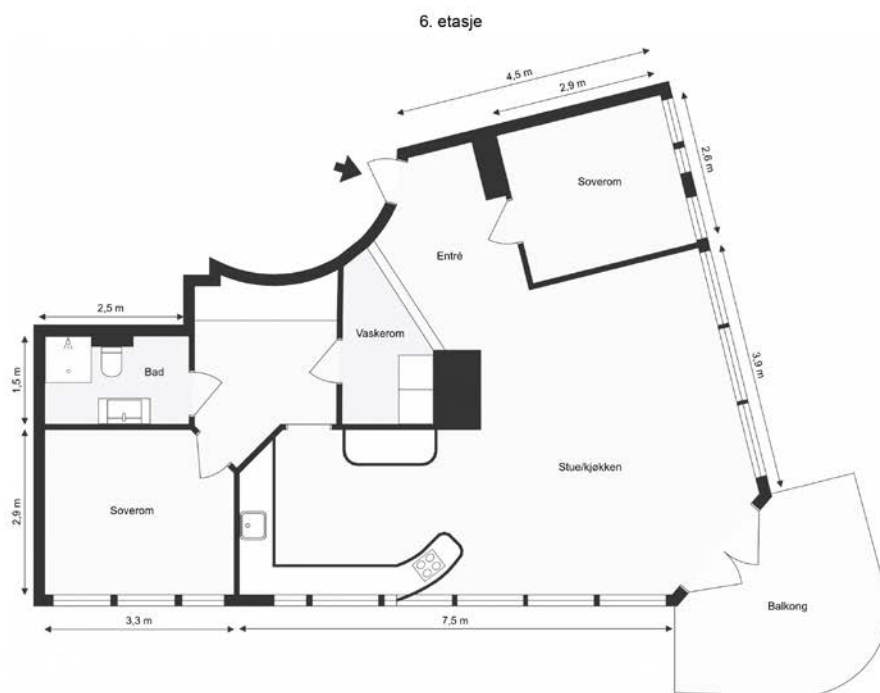
Planaksen er ikke målt, kun med som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Rav AS



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	35
Tilstandsrapport	54
Egenerklæring	80
Andre vedlegg	90
Nabolagsprofil	115
Budskjema	124

Plantegning



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



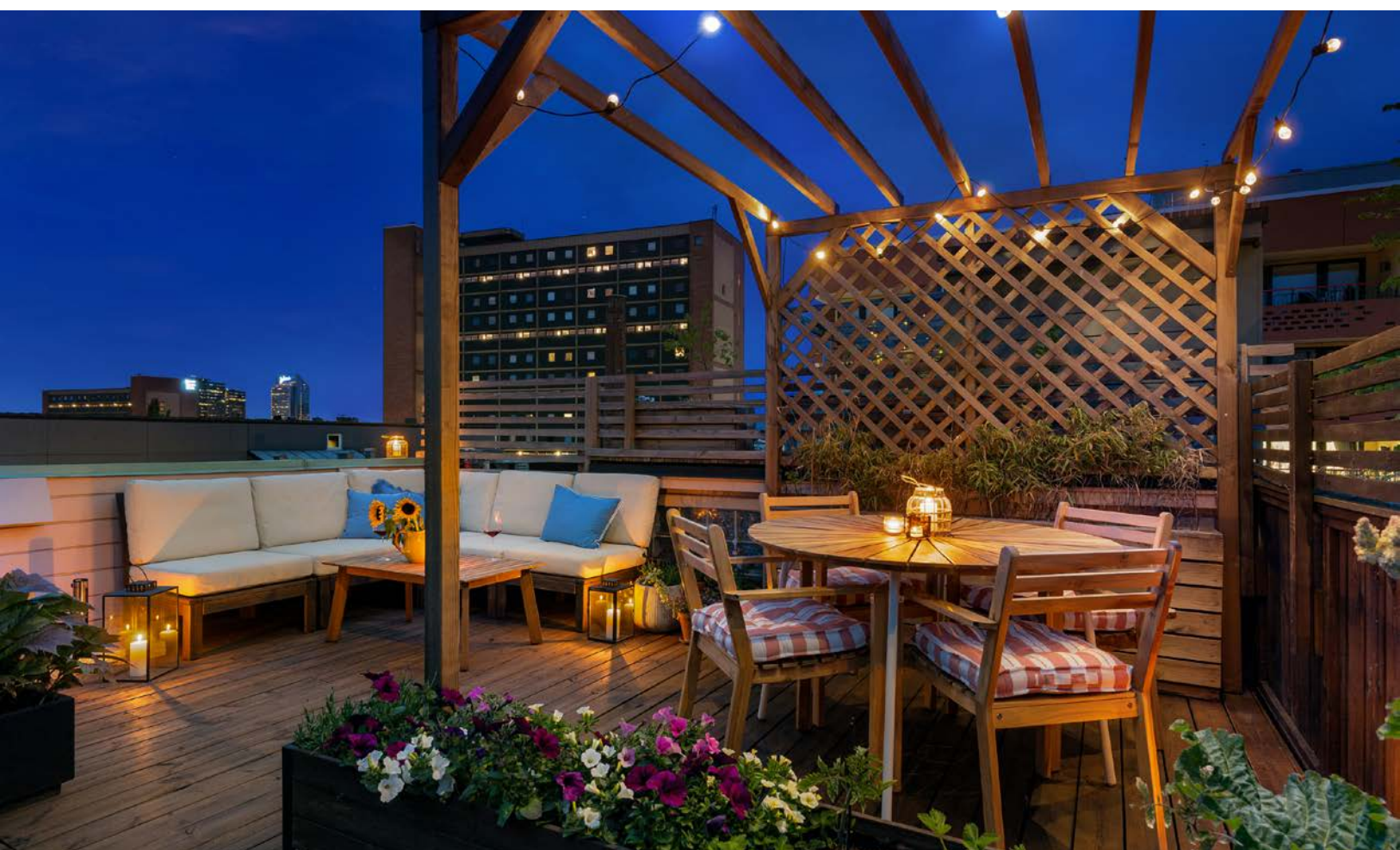
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Privat takterrasse på hele 36 kvm med pergola, og plass til flere sittegrupper, grill m.m.

Takterrassen blir garantert ditt favorittsted på fine sommerdager.





















Leiligheten har en meget god intern beliggenhet på hjørne i toppetasje. Her får du rikelig med naturlig lys fra flere sider.

Delikate farge- og materialvalg er gjennomgående.

Fra stue er det utgang til solrik, usjenert balkong med gode solforhold.

Fra balkong er det svært god utsikt mot Ekebergåsen















Delikat flislagt bad fra 2024 med lekre materialvalg. Store fliser på gulv og vegger gir en god romfølelse.

Badet består av servant med innredning, dusjhjørne med innfellbare dusjdører og vegghengt klosett.

Leiligheten har også et separat vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt plass til oppbevaring, ekstra kjøleskap m.m.

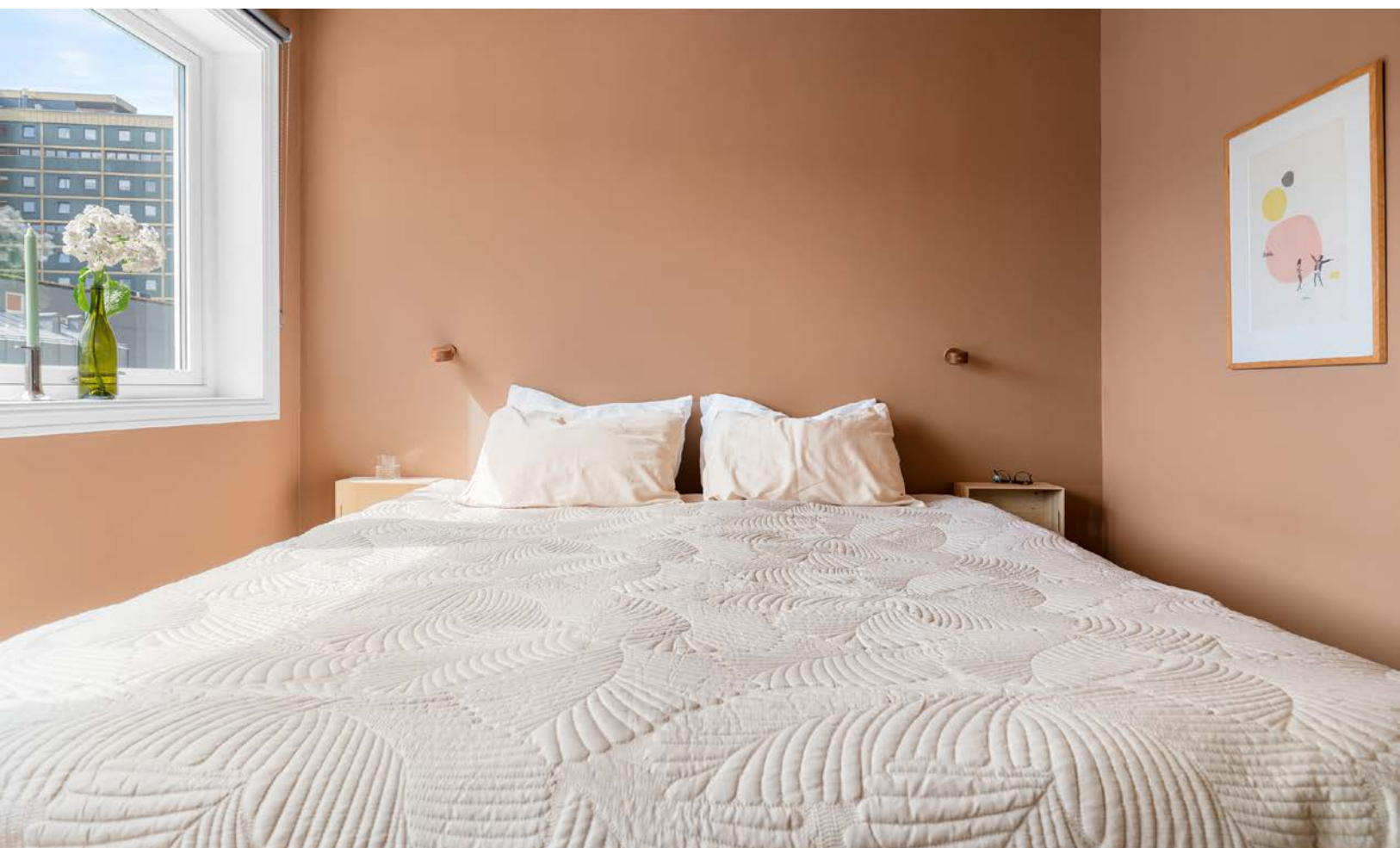












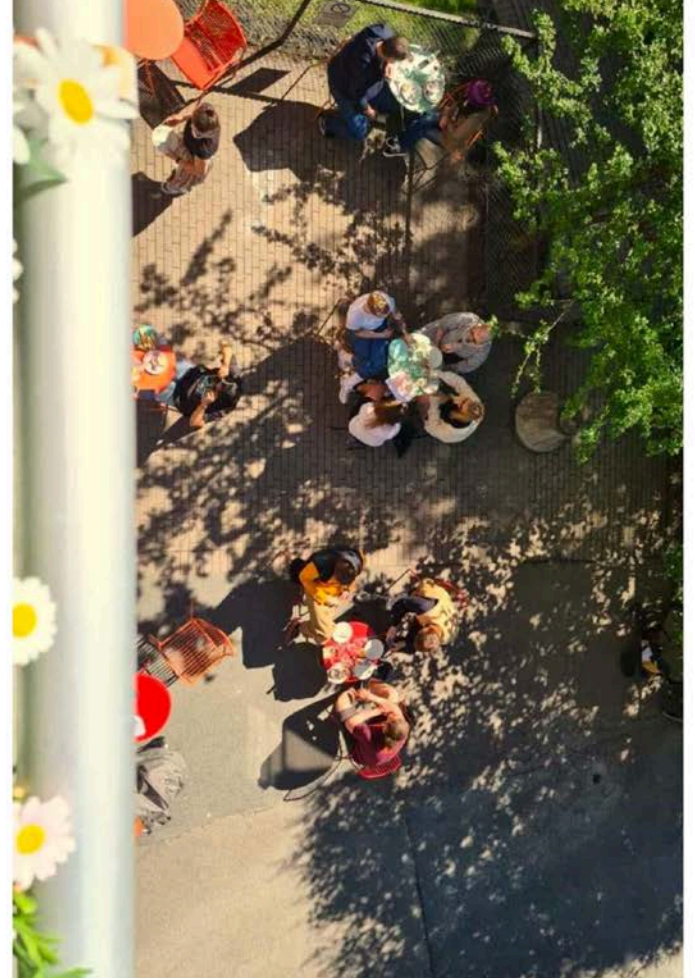












Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 74 kvm

TBA: 45 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 kvm Kjellerbod

6. etasje

BRA-i: 70 kvm Stue/kjøkken, entré, 2 soverom, bad, vaskerom og gang

TBA fordelt på etasje

6. etasje

9 kvm Balkong

7. etasje

36 kvm Takterrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Leilighetens utforming med buer og vinkler som ikke er rettvinklede gjør oppmåling med håndholdt måleverktøy krevende. Oppmålingen er utført ved bruk av punktlaser og målebånd, hvor målene er benyttet som grunnlag for skalering av arkitekttegninger for å beregne arealet best mulig. Som følge av leilighetens utforming kan det forekomme avvik mellom oppgitt og faktisk areal. I leiligheter med denne typen geometri vil 3D-scanning normalt gi den mest nøyaktige oppmålingen. Dette er ikke utført i dette tilfellet. Dersom arealet er av særlig betydning for kjøp eller salg, anbefales det derfor at det gjennomføres 3D-scanning. Uten slik oppmåling må det påregnes mulige avvik utover arealtoleransen i avhendingsloven. Oppmålingen er utført etter beste evne.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

524.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for aksjelaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen og diverse beplantning.

Beliggenhet

Jens Bjelkes gate 62B ligger sentralt til i et av Oslos mest spennende og levende områder – Tøyen. Her får du en perfekt kombinasjon av urban puls og rolige omgivelser. Boligen ligger tilbaketrukket fra de mest trafikkerte gatene, samtidig som du har alt du trenger i umiddelbar nærhet.

Kollektivmuligheter

Området har svært gode kollektivforbindelser som gjør hverdagen enkel og fleksibel. Fra Tøyen T-banestasjon har du tilgang til flere T-banelinjer som tar deg raskt til Oslo sentrum og øvrige bydeler. I tillegg går det flere busslinjer i nærområdet, blant annet fra Tøyen Torg og nærliggende holdeplasser. For den aktive er det også gode sykkelforbindelser, og gangavstand til store deler av indre by.

Restauranter og caféer

Tøyen har de siste årene utviklet seg til et attraktivt område for mat- og kaffeelskere. I nærheten finner du populære steder som Postkontoret, kjent for sin hyggelige atmosfære og gode mat, samt Handwerk Botaniske med smakfull kaffe og bakst. På Tøyen Torg ligger også flere spisesteder og utesteder som passer både til hverdag og helg. Her er det alltid noe nytt å prøve - enten du ønsker en rask kaffe, en god middag eller et hyggelig sted å møte venner.

Nærbutikk, bakeri og servicetilbud

Daglige ærender gjøres enkelt med flere dagligvarebutikker i kort avstand. I området finnes også sjarmerende bakerier hvor du kan nyte ferske bakervarer, samt blomsterbutikker som bidrar til et levende og hyggelig nærmiljø. Alt ligger til rette for en komfortabel og praktisk hverdag.

Nærhet til Kampen og grønne omgivelser

Kun en kort spasertur unna finner du idylliske Kampen, kjent for sine koselige trehus, smale gater og unike nabolagspreg. Dette området gir en fin kontrast til bylivet på Tøyen, og er perfekt for rolige søndagsturer. I tillegg har du kort vei til grønne parker og rekreasjonsområder som gir gode muligheter for avslapning og aktivitet.

Dette er en beliggenhet som virkelig kombinerer det beste av Oslo – sentralt, levende og samtidig behagelig rolig. Perfekt for deg som ønsker nærhet til byens tilbud uten å gi avkall på trivsel og ro i hverdagen!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Aleksander Røv AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

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

Innvendig:

Gulvene i leiligheten er belagt med enstav eik parkett. Innvendige vegger og tak er bestående av malte mur- og gipsflater.

Tekniske installasjoner:

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system opprinnelig fra 2004.

Vannrørene på badet ble skiftet ut under baderomsbyggingen i 2024. Fordelerskap og stoppekraner er tilgjengelig på vaskerom og på bad. Avløpsrørene internt i leiligheten er fra 2004 og utført av plast. Leiligheten får tilført oppvarmet bruksvann via byggets felles varmtvannstanker plassert i kjelleren. Leiligheten ventileres via elektrisk avtrekk på kjøkken, som ifølge eier er ført gjennom tak via tidligere pipeløp som ikke lenger benyttes til fyring. Badet har naturlig avtrekk via ventilasjonsrør ført over tak. Tilluft tilføres via luftespalter over vinduer. Elektriske varmekabler i gulv på bad, ellers blir leiligheten varmet opp via en luft-til-luft-varmepumpe montert i stuen. Sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er plassert på vaskerommet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

- Ja. Førrige eier fikk lekkasje på badet pga. utettt membran, og badet ble deretter rehabilitert i 2024. Etter dette har det ikke vært noe å anmerke.

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

- Ja. Faglært arbeid: Fullstendig rehabilitering av badet i regi av forrige eier og forsikringselskap. Dokumentasjon med detaljert prosjektinformasjon foreligger. Utført av BAD & BYGG VVS AS i 2024.

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

- Ja. Faglært arbeid: Se over. Utført av BAD & BYGG VVS AS i 2024.

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

- Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk Alt fornyet iht. gjeldende forskrifter ved nevnte rehabilitering av bad i 2024.

Dokumentasjon med detaljert prosjektinformasjon foreligger.

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

Ja.

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

- Ja. Det har visstnok tidligere år vært noe problemer med vanninnsig i kjelleren på blokka ved styrtregn, uten at leilighetens bod har vært utsatt for vann ved noen av tilfellene. Våren 2025 gjennomførte aksjelaget rørfornyning av nedløpsrør og bunnledninger, og etter dette har problemene vært fraværende.

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

- Ja. Faglært arbeid: Rørfornyning av nedløpsrør og bunnledninger i blokkas kjeller, i regi av aksjelaget. Utført av TT-teknikk i 2025.

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

- Ja. Vegg på hovedsoverom mot bad hadde fuktskader som følge av tidligere nevnte lekkasje på badet. Dette ble av forrige eier utbedret i samme omgang som at badet ble rehabilitert i 2024, og alt har virket bra i vår botid. Det var også en mindre vannlekkasje foran oppvaskmaskin i 2025. Ny oppvaskmaskin samt nytt gulv ble lagt i hele leiligheten, da vi likevel hadde planer om å skifte gulv.

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

- Ja. Faglært arbeid: Vegg hovedsoverom: Riving, tørking og ny vegg i regi av forrige eier og forsikringsselskap, etter nevnte vannlekkasje bad. Utført av Recover i 2024.

- Faglært arbeid: Nytt gulv: Énstavs, kvistredusert eikeparkett lagt i hele leiligheten av fagmann engasjert gjennom forsikringsselskap etter nevnte vannlekkasje oppvaskmaskin. På soverommene la vi nytt gulv selv. Utført av KAPH Entreprenør i 2025.

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

- Ja. Som tidligere nevnt har det tidligere år vært noe problemer med innsig av vann i blokkas kjeller, noe som ble løst ved rørfornyng av nedløpsrør og bunnledninger i regi av aksjelaget i 2025.

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

- Ja. Faglært arbeid: Som tidligere beskrevet - rørfornyng av nedløpsrør og bunnledninger. Utført av TT-teknikk i 2025.

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

- Ja. Faglært arbeid: Installert avstengbar fordelekræn på vaskerom for tilkobling av hageslange. Utført av 5 STARS VVS SERVICE AS i 2025.

- Faglært arbeid: Tidligere nevnte rehabilitering av bad, i regi av forrige eier og forsikringsselskap. Utført av BAD & BYGG VVS AS i 2024.

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: Rutinemessige service på varmpumpen, som fungerer som normalt. Utført av Enkon Varmepumper og Ventilasjon i 2026.

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

- Ja. Faglært arbeid: Ifm. nevnte rehabilitering av bad, i regi av forrige eier og forsikringsselskap, ble det lagt nye stikkontakter, spotter og varmekabler på badet. Utført av Bad & Bygg VVS AS i 2024.

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

- Ja. Prospekt fra forrige salg.

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

- Ja. Ufaglært arbeid utført i 2025: Følgende er bl.a. blitt gjort av eier selv, i kronologisk rekkefølge: 2025: - Maling tak og vegger i alle rom med unntak av bad og vaskerom. - Installasjon av 3 nye røykvarslere. - Legging av nytt gulv begge soverom (resten ble lagt av fagmann; se over). - Utvidelse av det minste soverommet ved at veggen mot stua ble flyttet. - Installasjon av opp/ned plisségardiner på vinduer stue/kjøkken. - Beising av balkong. - Trukket hageslange (gjennom PVC-rør som lekkasjesikring) fra vaskerom til takterasse - avstengbar fordelerkran på vaskerom ble installert av rørlegger (se over). - Bygging av pergola, espalier og blomsterkasser på takterasse, og varmepumpehus balkong. 2026: - Installasjon av ny balkongdør med 3-lags glass, og bedret isolasjonen rundt denne. - Beising av takterasse.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Leiligheten ligger i 6. etasje og inneholder:

Stue/kjøkken, entré, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, gang.

Kjellerbod på 4 m².

Balkong på 9 m² og privat takterasse på 36 m².

Boligen disponerer eksterne boder som er målt opp av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører borettslagets fellesareal, og at bodene således ikke eies av den enkelte andelseier. Dette medfører at borettslaget i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for bodene. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealene kan dermed opphøre.

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 3:

Våtrom > 6. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:

- Våtrommet har ingen form for fuktsikring.

- Manglende fuktsikring medfører høy risiko for vanninntrenging og fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl. For å oppnå tilfredsstillende lekkasjesikkerhet må det etableres tett membransystem i våtsonen, som i dette tilfellet omfatter gulvet. Eksisterende fliser må demonteres og erstattes med godkjent løsning, for eksempel helsveiset gulvbelegg med tilhørende oppkanter mot vegger og dørterskel utført i henhold til gjeldende byggtekniske krav.

- Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-

Våtrom > 6. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon:

- Rommet har ingen ventilasjon eller avtrekkspunkter.
- Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftutsiftning, økt fuktbelastning og redusert inneklime, og det bør derfor etableres mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillende ventilering av rommet.
- Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2:

Utvendig > Vinduer:

- Vinduene fremstår som værslitte med enkelte sprekkdannelser i trevirket.

Utvendig > Verandadør:

- Det mangler beslag under terskel på døren, og det er åpning mellom beslag og underside av terskel. Dette gir mulighet for inntrenging av vann og fukt i konstruksjonen under døren. Eier opplyser at forholdet vil bli utbedret før salg, og ikke enda er utført da døren nylig er satt inn.

Utvendig > Yttervegger ved verandaen:

- Kledningen fremstår som værslitt med enkelte sprekkdannelser.
- Kledningen er ikke utført som lufttet kledning, og mangler dermed tottrinnetting slik som anbefalt etter dagens byggeskikk. Byggets kledning er aksjelagets ansvar.

Utvendig > Takkonstruksjon og taktekking:

- Det er tilgang til ett av loftrommene via loftsluke på vaskerommet. Her er det registrert at ventilasjonsrør ikke er kondensisolert. Utover dette er takkonstruksjonens oppbygning og tilstand ikke tilgjengelig for vurdering.

Tekniske installasjoner > Vann til takterrasse:

- Det er benyttet hageslange som vannføring gjennom loftskonstruksjon. Slangen er ikke beregnet eller godkjent for permanent installasjon i skjulte konstruksjoner, selv om den er lagt etter prinsipp tilsvarende rør-i-rør-system.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

- Leiligheten er oppført i en periode hvor det var krav om mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Mekanisk avtrekk mangler på bad og vaskerom.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

- Varmtvannstankene er over 20 år gamle, har synlige (tidligere) lekkasjer via ruststriper og er plassert i et rom uten sluk eller annen lekkasjesikring. .

Våtrom > 6. Etasje > Bad > Ventilasjon:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > 6. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling:

- Det er registrert sprekker i mur mot trapperom, samt kosmetisk skade over dør. Våtrom > 6. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv:
- Det er registrert bom (manglende heft til underlaget) i enkelte fliser. Flisene fremstår å være montert direkte på sponunderlag som kan virke å være årsaken til bom. Det er ikke registrert synlige sprekker i fugemasse mellom flisene, som tyder på at flisene ikke er helt løse. Det er fall mot sluk, men høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist er kun ca. 5 mm.

Innbo og løsøre

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

Pendellamper (totalt 3) i stue og hovedsoverom medfølger ikke.

Hvitevarer

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

Følgende hvitevarer følger med boligen: Integrerte hvitevarer på kjøkken, samt vaskemaskin på vaskerom.

Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: Tørketrommel og kombiskap på vaskerom.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har kollektiv avtale med Global Connect for fibernett som er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Leiligheten disponerer ikke egen parkeringsplass. Boligselskapet har 3 parkeringsplasser for utleie gjennom styret, samt en gjesteparkeringsplass. Gjesteparkeringen kan reserveres gratis og er ofte ledig. Plasser tildeles av styret etter venteliste.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring Nuf, polisenummer 654879

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita

- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektriske varmekabler i gulv på bad, ellers blir leiligheten varmet opp via en luft-til-luft-varmepumpe montert i stuen.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

C

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.

Aksjelaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 7 380 000

Omkostninger kjøper

7 380 000 (Prisantydning)

300 000 (Andel av fellesgjeld)

7 680 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

4 150 (Noteringsgebyr forretningsfører)

10 500 (Transportgebyr)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

14 650 (Omkostninger totalt)
23 550 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
26 350 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 694 650 (Totalpris. inkl. omkostninger)
7 703 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
7 706 350 (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.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 626 892 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 507 569 for år 2025

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

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer varmtvann, fibernett, trappevask, betjening av andel fellesgjeld, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 705

Andel Fellesgjeld

Kr 300 000

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

06.05.2026

Andel fellesformue

Kr 10 492

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

Jens Bjelkesg 62 AS

Organisasjonsnummer

931067036

Om aksjeselskapet

Aksjeselskapet består av 34 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Jens Bjelkesgate 62 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931067036, og ligger i bydel Gamle Oslo. OBOS er forretningsfører, men det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styreleder opplyser om følgende pr. 08.05.2026. Vi har ikke planlagt noe vedlikehold/større arbeid i nærmere fremtid. Ingen økning i felleskostnader så langt, men hvis renten fortsetter å øke for lånene vi har vil det selvsagt bli en økning i husleien.

Tidligere påkostninger:

2013: Rehabilitering av alle bad.

2021: Nye vinduer og balkongdør

2022: Oppussing av bakgård: Aksjelaget fikk midler fra Oslo kommune som ble brukt til å pusse opp bakgården. Dette inkluderte fasadevask med trykkspyler, bord, montert sittegruppe og platting, og hengt opp lyslenker og blomster. Rehabilitering av fasade inn mot bakgården, tiltak mot duer, rehabilitering rundt balkonger samt oppføring av nye balkonger fra 3. etasje og opp.

Felles Takterrassen: Malt og gått til innkjøp av gassgrill, utemøbler og kunstige blomster.

2023: El-tilsyn av samtlige leiligheter, avvik utbedret.

2025: Rørforying av bunn og uttrekksledninger gjennomført mars 2025.

Diverse:

- Felles takterrasse med super utsikt og nyere møblement. Bakgård med ny platting og sittegrupper.

- 6 parkeringsplasser for leie + 1 gjesteparkering.

- Felles vaskeri.

- Dugnad må påberegnes.

- Bare fysiske personer, ikke firma, kan være aksjeeiere i selskapet for boligene. Selger opplyser om at nabo i samme etasje tidligere i vår oppdaget en mindre vannlekkasje fra taket, som viste seg å stamme fra en inspeksjonsluke på deres egen takterrasse. Dette er nå utbedret/repert. Lekkasje var forøvrig ikke tilgrensende vår leilighet eller påvirket den på noe vis, og det foreligger heller ikke tilsvarende inspeksjonsluke på vår takterrasse.

Lånebetingelser fellesgjeld

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

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

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

Sikringsordning fellesgjeld

Aksjelaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Ifølge aksjelagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett i laget.

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.

Styregodkjennelse

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

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

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 231, bruksnummer 214 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/231/214:

22.05.1936 - Dokumentnr: 403519 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen, kun et ekspedisjonsdokument fra 19.03.1932. i kommunens arkiver. Det gjøres samtidig oppmerksom på at det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er omsøkt før 1. januar 1998. Det foreligger ferdigattest datert 07.06.2005 for innredning av loft som omfatter denne leiligheten. Tegninger som er innsendt i forbindelse med innredning av loft stemmer overens med dagens planløsning.

Et ekspedisjonsdokument er et historisk dokument fra eldre byggesaker (særlig slutten av 1800-tallet til tidlig/midten av 1900-tallet) som bekrefter at en byggesak er ekspedert/behandlet i kommunen. Eksempelvis kan et ekspedisjonsdokument være en bekreftelse på at en byggemelding er mottatt, eller at det er gitt tillatelse til bruk. Det gjøres oppmerksom på at ekspedisjonsdokumentet ikke er en ferdigattest, men et arkivdokument som i eldre byggesaker kan være eneste tilgjengelige dokumentasjon på at byggesaken ble ekspedert i kommunen.

Ekspedisjonsdokumentet alene er ikke nødvendigvis en godkjenning på et tiltak, og dokumentet må derfor vurderes ut fra det konkrete innholdet i ekspedisjonsdokumentet, samt opp mot eventuelt andre tilgjengelige byggesaksdokumenter.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Eier har oppført pergola på takterrassen. Tiltaket er normalt søknadspliktig, og det er opplyst at det ikke er innsendt søknad eller gitt godkjenning i forkant av oppføringen. Kjøper må påregne å overta risiko knyttet til forholdet, herunder risiko for pålegg fra myndigheter, krav om endringer eller fjerning, samt eventuelle kostnader forbundet med dette. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilgjengelig dokumentasjon og ved behov rådføre seg med relevante instanser for nærmere avklaring

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig med tilhørende anlegg ihht reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-2255, datert 28.07.1977. Eiendommen er også regulert til offentlig kjørebane.

Eiendommen ligger i hensynssone for restriksjoner for anlegg i grunnen, samt i rød og gul sone for støy fra veg. Eiendommen er også i område for kulturminnevern for avgrensning indre by.

Eiendommen følger Kommuneplanen KDP-17, vedtatt 22.04.2009. Arealbruken for eiendommen er i kommuneplanen avsatt til torg og møteplasser.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

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

Legalpant

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

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

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

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise

budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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 0,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 3 850,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker






Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

15.05.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Jens Bjelkes gate 62B , 0652 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 231, bnr. 214
-  # Aksjenummer 1457-1521

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 14377-3474

Eiendomsverdi ref nr: XE7056

Autorisert foretak: ALEKSANDER RØV AS



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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Aleksander Røv'.

Aleksander Røv

aleksander@artakst.no

913 01 101



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 • løssøre 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1936

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med bærende veggkonstruksjoner av teglstein og betong. Ytterveggene oppført i betong- og murverk, med teglsteinsfasader. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført i betong. Yttertaket er en flat takkonstruksjon med ukjent oppbygging, dog synlig teknet med sveiset takpapp. Vegger under terreng er oppført av betong, dog på ukjent fundament og grunn.

Bygningsdeler utenfor leiligheten er ikke vurdert iht. forskriften til avhendingsloven. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Leiligheten har malte trevinduer fra 2004 med isolerglass. Malt, tofløyet verandadør i tre fra 2024 utført med isolerglass. Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

Sørvendt veranda på ca. 9 m2 med utgang fra stuekjøkken. Verandaen er bygget som en betongkonstruksjon belagt med terrassebord på dekket. Rekkverk av lakkert stål. Leiligheten disponerer også en egen takterrasse på ca. 36 m2 med tilgang via trappeløpet. Terrassen er bygget som en tilfarerkonstruksjon over taktekkingen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i leiligheten er belagt med enstav eik parkett. Innvendige vegger og tak er bestående av malte mur- og gipsflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Leiligheten har bad fra 2024 og vaskerom fra 2004. Badet har flislagte vegger og gulv, samt malt innvendig tak. Sluk er plassert i dusjsonen. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, servantinnredning og dusjhjørne med glassdører. Ventilasjon skjer via ventil tilkoblet ventilasjonsrør ført over tak. Vaskerommet har malte slette vegger og tak, samt flislagt gulv med sluk plassert sentralt i rommet. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med folierte fronter og benkeplate av rustfritt stål med integrert oppvaskum. Integrert i innredningen er platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri via taket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system opprinnelig fra 2004. Vannrørene på badet ble skiftet ut under baderomsbyggingen i 2024. Fordelerskap og stoppekraner er tilgjengelig på vaskerom og på bad. Avløpsrørene internt i leiligheten er fra 2004 og utført av plast. Leiligheten får tilført oppvarmet bruksvann via byggets felles varmtvannstanker plassert i kjelleren.

Leiligheten ventileres via elektrisk avtrekk på kjøkken, som ifølge eier er ført gjennom tak via tidligere pipelep som ikke lenger benyttes til fyring. Badet har naturlig avtrekk via ventilasjonsrør ført over tak. Tilluft tilføres via luftespalter over vinduer.

Elektriske varmekabler i gulv på bad, ellers blir leiligheten varmet opp via en luft-til-luft-varmepumpe montert i stuen.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er plassert på vaskerommet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

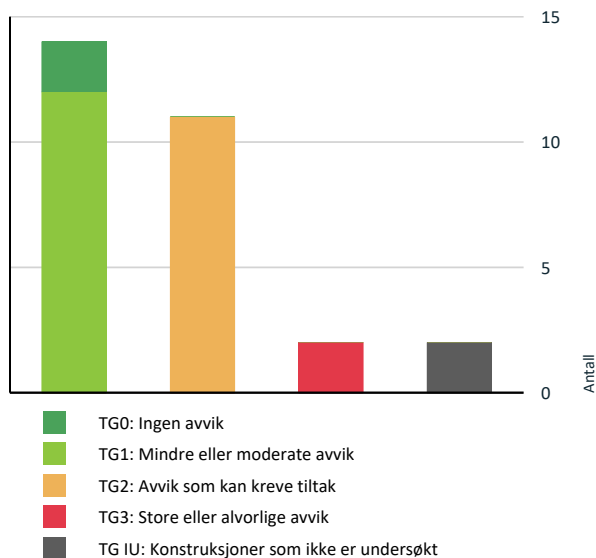
Boligbygg med flere boenheter

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

Eier har oppført pergola på takterrassen. Tiltaket er normalt søknadspliktig, og det er opplyst at det ikke er innsendt søknad eller gitt godkjenning i forkant av oppføringen. Kjøper må påregne å overta risiko knyttet til forholdet, herunder risiko for pålegg fra myndigheter, krav om endringer eller fjerning, samt eventuelle kostnader forbundet med dette. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilgjengelig dokumentasjon og ved behov rådføre seg med relevante instanser for nærmere avklaring.

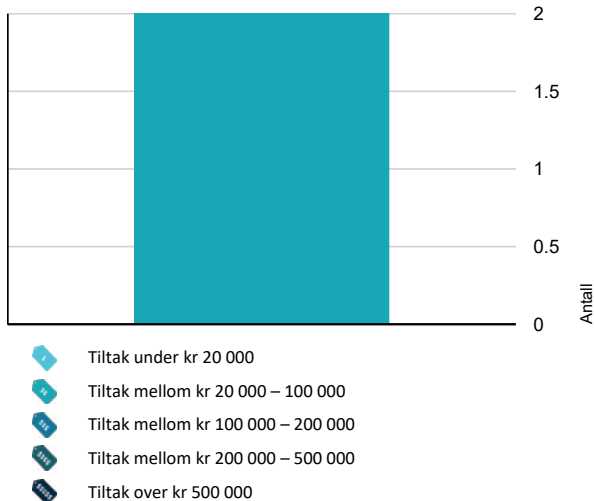
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 6. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 6. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Verandadør [Gå til side](#)

! Utvendig > Yttervegger ved verandaen [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon og taktekkning [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Vann til takterrasse [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > 6. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 6. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 6. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1936

Tilbygg / modernisering

2004	Påbygg	Påbygg hvor denne leiligheten ble etablert i ny etasje.
------	--------	---

UTVENDIG

Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer fra 2004 med isolerglass.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene fremstår som værslitte med enkelte sprekkdannelser i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Værslitasje og sprekkdannelser kan føre til økt fuktopptak og redusert levetid på treverket, og det bør derfor utføres overflatebehandling for å beskytte materialene og begrense videre nedbrytning.

Tilstandsrapport



TG 2 Verandadør

Beskrivelse

Malt, tofløyet verandadør i tre fra 2024 utført med isolerglass. Døren ble montert i 2026.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler beslag under terskel på døren, og det er åpning mellom beslag og underside av terskel. Dette gir mulighet for inntrenging av vann og fukt i konstruksjonen under døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende beslag og åpning under terskel øker risikoen for fuktinntrenging og påfølgende skader i tilstøtende konstruksjoner. Eier opplyser at forholdet vil bli utbedret før salg, og ikke enda er utført da døren nylig er satt inn. Det er derfor ikke forventet behov for tiltak fra kjøpers side dersom utbedringen gjennomføres. Dersom forholdet ikke utbedres, må det påregnes økt risiko for vann- og fuktskader over tid.

Tilstandsrapport



1 TG 1 Entrédør/leilighetsdør

Beskrivelse

Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvendt veranda på ca. 9 m² med utgang fra stuekjøkken. Verandaen er bygget som en betongkonstruksjon belagt med terrassebord på dekket. Rekkverk av lakkert stål.

Leiligheten disponerer også en egen takterrasse på ca. 36 m² med tilgang via trappeløpet. Terrassen er bygget som en tilfarerkonstruksjon over taktekingen.

1 TG 2 Yttervegger ved verandaen

Beskrivelse

Ytterveggene ved verandaen er oppført som trekonstruksjoner kledd med liggende bordkledning.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Kledningen fremstår som værslitt med enkelte sprekkdannelser.

- Kledningen er ikke utført som luftet kledning, og mangler dermed totrinnstetting slik som anbefalt etter dagens byggeskikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Værslitasje og sprekkdannelser kan føre til økt fuktopptak og redusert levetid på kledningen, og det må derfor påregnes vedlikeholdsarbeider som overflatebehandling og lokale utskiftinger av skadede kledningsbord.

- Konstruksjonen uten lufting/totrinns tetting er typisk for byggeperioden og har fungert under forutsetning av lavere isolasjonsgrad og høyere varmetap, som har bidratt til uttørking.

Dersom veggene på et senere tidspunkt etterisoleres, vil denne uttørkingseffekten reduseres. I slike tilfeller bør det vurderes å bygge om ytterveggene til en løsning med luftet kledning for å redusere risiko for fuktskader.



TG 2 Takkonstruksjon og taktekkning

Beskrivelse

Takkonstruksjonen over leiligheten har ukjent oppbygning, men taket er synlig tekket med sveiset takpapp. Deler av konstruksjonen er utført som luftede skråtak med loftrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

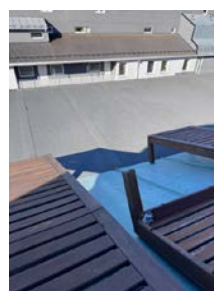
Det er tilgang til ett av loftrommene via loftsluke på vaskerommet. Her er det registrert at ventilasjonsrør ikke er kondensisolert. Utover dette er takkonstruksjonens oppbygning og tilstand ikke tilgjengelig for vurdering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende kondensisolering på ventilasjonsrør kan føre til kondensdannelse og fuktpåvirkning på tilstøtende konstruksjoner, og rørene bør derfor kondensisoleres. Begrenset tilgang og manglende dokumentasjon medfører samtidig usikkerhet knyttet til takkonstruksjonens oppbygning og tilstand, og eventuelle skjulte feil eller svakheter kan ikke utelukkes. Det anbefales å innhente dokumentasjon eller utføre nærmere undersøkelser dersom det er behov for en mer detaljert vurdering av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 10 Overflater

Beskrivelse

Gulvene i leiligheten er belagt med enstav eik parkett. Innvendige vegger og tak er bestående av malte mur- og gipsflater.

Overflater i leiligheten er ikke vurdert i denne rapporten, og heller ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene i leiligheten før budgivning.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene i bygget er oppført som betongdekker, som igjen er foret opp med et tilfarergulv i tre.

Det ble utført en stikkprøvekontroll av rettheten av etasjeskillet i 2 rom i leiligheten. Følgende ble registrert i stue/kjøkken og gang mellom bad og vaskerom:

Tilfeldige målinger i gulvet viser høydeforskjeller mellom 0 og 14 mm innenfor samme rom, og under 10 mm på en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 1 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Øvrige rom i leiligheten er ikke kontrollert og andre avvik kan forekomme i disse rommene.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2024. Det er fremlagt overordnet dokumentasjon for badet, produkt dokumentasjon samt bilder av membranarbeider.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

6. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen. Membranmansjett for toppmembran/smøremembran er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er via fremviste bilder utført med smøremembran og tilhørende tettedetaljer.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



6. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning og et dusjhjørne med glassdører.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

6. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert via en ventilasjonsventil koblet på et ventilasjonsrør som fører luften ut over tak.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å bedre ventilasjonsavtrekket på badet.

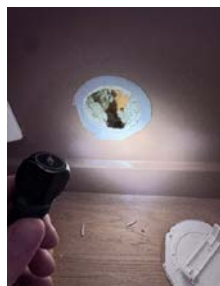
Begrenset avtrekk kan redusere effekten av ventilasjonen og føre til at fuktig luft ikke transporteres effektivt ut av rommet. Over tid kan dette gi økt luftfuktighet og økt risiko for muggvekst og fuktrelaterede skader.

6. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking av Anticimex i forbindelse med salg av leiligheten i 2024. Fuktmåling ble utført i samme hull, fra soverom og inn mot bad, uten registrering av unormale forhold. Vurderingen er basert på dette kontrollpunktet, og forhold i øvrige deler av konstruksjonen er ikke kontrollert.



6. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 2004.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

6. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte slette vegger og tak.

Tilstandsrapport

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekker i mur mot trapperom, samt kosmetisk skade over dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekkdannelse kan skyldes mindre bevegelser eller overflatespenninger i konstruksjonen. Forholdet fremstår som hovedsakelig kosmetisk, og rommet fungerer med avviket. Det anbefales å følge med på videre utvikling av sprekken og foreta nærmere undersøkelser dersom forholdet forverrer seg.



6. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert bom (manglende heft til underlaget) i enkelte fliser. Flisene fremstår å være montert direkte på sponunderlag som kan virke å være årsaken til bom. Det er ikke registrert synlige sprekker i fugemasse mellom flisene, som tyder på at flisene ikke er helt løse.

- Det er fall mot sluk, men høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist er kun ca. 5 mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Bom i fliser kan indikere svak heft mellom underlag og flis, noe som over tid kan føre til løsninger eller sprekkdannelse.

- Begrenset høydeforskjell mot sluk medfører økt risiko for at vann ikke holdes innenfor rommet ved lekkasje. Rommet benyttes som vaskerom uten utslagsvask og utsettes normalt for begrenset vannbelastning ved daglig bruk, men det bør likevel etableres lekkasjesikring. Se tiltak under "sluk, membran og tettesjikt"

6. ETASJE > VASKEROM

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er montert et sluk midt i gulvet, men rommet er bygget uten membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtrommet har ingen form for fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Manglende fuktsikring medfører høy risiko for vanninntrenging og fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl. For å oppnå tilfredsstillende lekkasjesikkerhet må det etableres tett membransystem i våtsonen, som i dette tilfellet omfatter gulvet. Eksisterende fliser må demonteres og erstattes med godkjent løsning, for eksempel helseisett gulvbelegg med tilhørende oppkanter mot vegger og dørterskel utført i henhold til gjeldende byggtekniske krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

6. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

6. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har ingen avtrekkspunkter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har ingen ventilasjon eller avtrekkspunkter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftutsiftning, økt fuktbelastning og redusert inneklima, og det bør derfor etableres mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillende ventilering av rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

6. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking av Anticimex i forbindelse med salg av leiligheten i 2024. Fuktmåling ble utført i samme hull, fra gangen og inn mot vaskerommet, uten registrering av unormale forhold. Vurderingen er basert på dette kontrollpunktet, og forhold i øvrige deler av konstruksjonen er ikke kontrollert.



KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med folierte fronter og benkeplate av rustfritt stål med integrert oppvaskkum. Integrert i innredningen er platetopp, stekeovn,

Tilstandsrapport

oppvaskmaskin og kjøleskap.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri via taket.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system opprinnelig fra 2004. Vannrørene på badet ble skiftet ut under baderomsbyggingen i 2024. Fordelerskap og stoppekraner er tilgjengelig på vaskerom og på bad.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

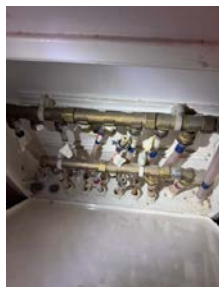
Det er via fremlagte bilder fra oppføring av badet i 2024 registrert at to vannrør er skjøtet med koblinger i vegg under fordelerskap på badet. Det er ikke etablert inspeksjonsmulighet til disse koblingene. Rørkoblinger i skjulte konstruksjoner anses ikke som lekkasjesikker løsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjulte rørkoblinger uten inspeksjonsmulighet kan medføre at lekkasjer eller drypp ikke oppdages i tide, noe som øker risikoen for skjulte fukt- og vannskader i konstruksjonen. Det bør derfor etableres inspeksjonsluke eller annen tilgjengelig løsning som gjør det mulig å kontrollere koblingene og avdekke eventuelle lekkasjer på et tidlig tidspunkt.

Tilstandsrapport



TG 2 Vann til takterrasse

Beskrivelse

Vannforsyning mellom vaskerom og takterrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er benyttet hageslange som vannføring gjennom loftskonstruksjon. Slangen er ikke beregnet eller godkjent for permanent installasjon i skjulte konstruksjoner, selv om den er lagt etter prinsipp tilsvarende rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bruk av hageslange i skjulte konstruksjoner medfører økt risiko for lekkasje, aldring og materialsvikt, noe som kan føre til skjulte vannskader. Løsningen er ikke utført med produkter beregnet for denne typen installasjon. Det anbefales å erstatte løsningen med godkjent røropplegg tilpasset permanent vanninstallasjon for å redusere risiko og sikre forskriftsmessig utførelse. Frem til det må anlegget brukes med varsomhet og ikke være påslått uten tilsyn. Stoppekran er tilgjengelig på vaskerommet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene internt i leiligheten er fra 2004 og utført av plast.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten ventileres via elektrisk avtrekk på kjøkken, som ifølge eier er ført gjennom tak via tidligere pipeløp som ikke lenger benyttes til fyring. Badet har naturlig avtrekk via ventilasjonsrør ført over tak. Tilluft tilføres via luftespalter over vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Leiligheten er oppført i en periode hvor det var krav om mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Mekanisk avtrekk mangler på bad og vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til redusert luftskiftning og økt fuktbelastning i våtrommene, noe som øker risikoen for kondens, muggdannelse og fuktskader over tid. Det bør derfor vurderes å etablere mekanisk avtrekk på bad og vaskerom for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og bedre fukthåndtering.

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft-til-luft-varmepumpe montert i stuen. Utvendig del plassert på terrassen. Eier informerer om at det nylig ble utført service nå i 2026.



! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten får tilført oppvarmet bruksvann via byggets felles varmtvannstanker plassert i kjelleren.

Årstall: 1997

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannstankene er over 20 år gamle, har synlige (tidligere) lekkasjer via ruststriper og er plassert i et rom uten sluk eller annen lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnet alder på varmtvannstankene kan det ikke utelukkes at disse må skiftes innen kort tid. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner.

Tilstandsrapport



TG IJ Elektriske oppvarming

Beskrivelse

Varmekabler i gulv på bad.

Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er plassert på vaskerommet.

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)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2004

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Tilstandsrapport

Det foreligger kun samsvarserklæring fra arbeidet med badet datert 2024:

- Legge varmekabel ink. termostat m/gulvføler.
- Lev. og montere downlight (4stk.) ink. dimmer.
- Punkt for belysning i skapskap/speilbelysning og stikkontakt v/ speil

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. 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?

Ja Grunnet manglende dokumentasjon på det elektriske anlegget foruten badet (2024) er det ikke mulig for undertegnede å si noe om tilstanden eller fagmessigheten rundt anlegget. Det anbefales derfor at det utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. En slik kontroll utføres av en el-takstmann eller en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.



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 bygningsakknyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

- Rekkverket på terrassen er lavere enn minimumskravet etter dagens byggtekniske forskrifter.

- For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegges lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget. Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvare nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler. Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført. Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstillende byggeforskrift 1985.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

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

- Det anbefales å gjennomføre en nærmere vurdering av byggets branntekniske tilstand, fortrinnsvis utført av kvalifisert fagperson. Formålet er å avklare om dagens sikkerhetsnivå tilfredsstillende kravene i byggeforskrift 1985 eller senere regelverk.

Dersom det avdekkes mangler, bør nødvendige tiltak for oppgradering av brannsikkerheten vurderes og gjennomføres. Dette kan eksempelvis omfatte etablering eller forbedring av rømningsveier, branncellebegrensende konstruksjoner, deteksjon og varsling.

Manglende dokumentasjon innebærer usikkerhet knyttet til byggets sikkerhetsnivå. Dersom kravene ikke er oppfylt, kan dette medføre økt risiko ved brann samt behov for pålegg om utbedringer.

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

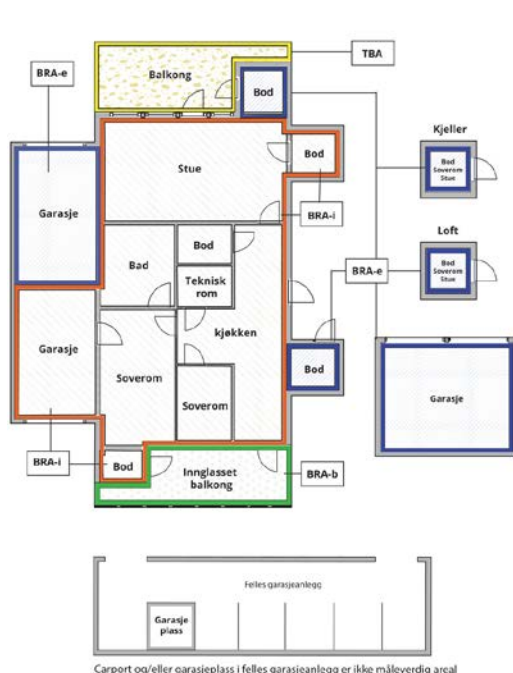
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den 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)		
Takterrasse					36
6. Etasje	70			70	9
Kjeller		4		4	
SUM	70	4			45
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Takterrasse			
6. Etasje	Stue/kjøkken, entré, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, gang		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Romhøyden i stuen er 2,38 meter.

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

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

Leilighetens utforming med buer og vinkler som ikke er rettvinklede gjør oppmåling med håndholdt måleverkøy krevende. Oppmålingen er utført ved bruk av punktlaser og målebånd, hvor målene er benyttet som grunnlag for skalering av arkitekttegninger for å beregne arealet best mulig. Som følge av leilighetens utforming kan det forekomme avvik mellom oppgitt og faktisk areal. I leiligheter med denne typen geometri vil 3D-scanning normalt gi den mest nøyaktige oppmålingen. Dette er ikke utført i dette tilfellet. Dersom arealet er av særlig betydning for kjøp eller salg, anbefales det derfor at det gjennomføres 3D-scanning. Uten slik oppmåling må det påregnes mulige avvik utover arealtoleransen i avhendingsloven. Oppmålingen er utført etter beste evne.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Eier har oppført pergola på takterrasen. Tiltaket er normalt søknadspliktig, og det er opplyst at det ikke er innsendt søknad eller gitt godkjenning i forkant av oppføringen.

Kjøper må påregne å overta risiko knyttet til forholdet, herunder risiko for pålegg fra myndigheter, krav om endringer eller fjerning, samt eventuelle kostnader forbundet med dette. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilgjengelig dokumentasjon og ved behov rådføre seg med relevante instanser for nærmere avklaring.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Informasjon gitt av boligeier:

Arbeider utført av innleid fagperson:

2025:

- Gulvlegging alle rom unntatt soverom, bad og vaskerom (forsikringssak e. vannlekkasje oppvaskmaskin; pkt. 8.2 i egenerklæring; faktura på mellomlegg vedlagt)
- Installasjon fordelerkran (pkt. 11.1 i egenerklæring; faktura vedlagt)

2026:

- Rutinemessig service varmepumpe (pkt. 13.1 i egenerklæring; faktura vedlagt)

Følgende er blitt gjort av eier selv:

2025:

- Maling tak og vegger i alle rom med unntak av bad og vaskerom.
- Installasjon av 3 nye røykvarslere.
- Legging av nytt gulv begge soverom (resten ble lagt av fagmann).
- Utvidelse av det minste soverommet ved at veggen mot stua ble flyttet.
- Installasjon av opp/ned plisségardiner på vinduer stue/kjøkken.
- Beising av balkong.
- Trukket hageslange (gjennom PVC-rør som lekkasjesikring) fra vaskerom til takterasse
- avstengbar fordelerkran på vaskerom ble installert av rørlegger (se over).
- Bygging av pergola, espalier og blomsterkasser på takterasse, og varmepumpehus balkong.

2026:

- Installasjon av ny balkongdør med 3-lags glass, og bedret isolasjonen rundt denne.
- Beising av takterasse.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Snorre Gulla	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	214		0	524.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Jens Bjelkes gate 62B

Hjemmelshaver

As Jens Bjelkesgate 62

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
602/As Jens Bjelkesgate 62	931067036	602	

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer

1457-1521

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklærings skjema		Signert 03.05.2026	Gjennomgått		Nei
Byggemeldt plantegning			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført 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).

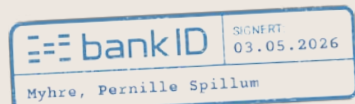
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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

Snorre Gulla

Pernille Spillum Myhre

Boligen

Jens Bjelkes Gate 62B

0652 Oslo

0301-231/214/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ 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?

♦ Ja

Forrige eier fikk lekkasje på badet pga. utett membran, og badet ble deretter rehabilitert i 2024. Etter dette har det ikke vært noe å anmerke.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: BAD & BYGG VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Fullstendig rehabilitering av badet i regi av forrige eier og forsikringsselskap. Dokumentasjon med detaljert prosjektinformasjon foreligger.

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?:** 2024

Firmanavn: BAD & BYGG VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Se over.

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

♦ Ja

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

Alt fornyet iht. gjeldende forskrifter ved nevnte rehabilitering av bad i 2024. Dokumentasjon med detaljert prosjektinformasjon foreligger.

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

♦ Ja

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?

• Ja

Det har visstnok tidligere år vært noe problemer med vanninnsig i kjelleren på blokka ved styrtregn, uten at leilighetens bod har vært utsatt for vann ved noen av tilfellene. Våren 2025 gjennomførte aksjelaget rørfornyng av nedløpsrør og bunnledninger, og etter dette har problemene vært fraværende.

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

• Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: TT-teknikk

Beskrivelse av arbeidet: Rørfornyng av nedløpsrør og bunnledninger i blokkas kjeller, i regi av aksjelaget.

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

• Ja

Vegg på hovedsoverom mot bad hadde fuktskader som følge av tidligere nevnte lekkasje på badet. Dette ble av forrige eier utbedret i samme omgang som at badet ble rehabilitert i 2024, og alt har virket bra i vår botid.

Det var også en mindre vannlekkasje foran oppvaskmaskin i 2025. Ny oppvaskmaskin samt nytt gulv ble lagt i hele leiligheten, da vi likevel hadde planer om å skifte gulv.

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Recover

Beskrivelse av arbeidet: Vegg hovedsoverom: Riving, tørking og ny vegg i regi av forrige eier og forsikringsselskap, etter nevnte vannlekkasje bad.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: KAPH Entreprenør

Beskrivelse av arbeidet: Nytt gulv: Énstavs, kvistredusert eikeparkett lagt i hele leiligheten av fagmann engasjert gjennom forsikringsselskap etter nevnte vannlekkasje oppvaskmaskin. På soverommene la vi nytt gulv selv.

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?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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



♦ Ja

Som tidligere nevnt har det tidligere år vært noe problemer med innsig av vann i blokkas kjeller, noe som ble løst ved rørfornyng av nedløpsrør og bunnledninger i regi av aksjelaget i 2025.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: TT-teknikk

Beskrivelse av arbeidet: Som tidligere beskrevet - rørfornyng av nedløpsrør og bunnledninger.

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?:** 2025

Firmanavn: 5 STARS VVS SERVICE AS

Beskrivelse av arbeidet: Installert avstengbar fordelerkran på vaskerom for tilkobling av hageslange.

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

Firmanavn: BAD & BYGG VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere nevnte rehabilitering av bad, i regi av forrige eier og forsikringsselskap.

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?:** 2026

Firmanavn: Enkon Varmepumper og Ventilasjon

Beskrivelse av arbeidet: Rutinemessige service på varmepumpen, som fungerer som normalt.

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?: 2024

Firmanavn: Bad & Bygg VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Ifm. nevnte rehabilitering av bad, i regi av forrige eier og forsikringselskap, ble det lagt nye stikkontakter, spotter og varmekabler på badet.

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?

♦ Ja

Prospekt fra forrige salg.

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?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Følgende er bl.a. blitt gjort av eier selv, i kronologisk rekkefølge: 2025: - Maling tak og vegger i alle rom med unntak av bad og vaskerom. - Installasjon av 3 nye røykvarslere. - Legging av nytt gulv begge soverom (resten ble lagt av fagmann; se over). - Utvidelse av det minste soverommet ved at veggen mot stua ble flyttet. - Installasjon av opp/ned plisségardiner på vinduer stue/kjøkken. - Beising av balkong. - Trukket hageslange (gjennom PVC-rør som lekkasjesikring) fra vaskerom til takterasse - avstengbar fordelerkran på vaskerom ble installert av rørlegger (se over). - Bygging av pergola, espalier og blomsterkasser på takterasse, og varmpumpehus balkong. 2026: - Installasjon av ny balkongdør med 3-lags glass, og bedret isolasjonen rundt denne. - Beising av takterasse.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

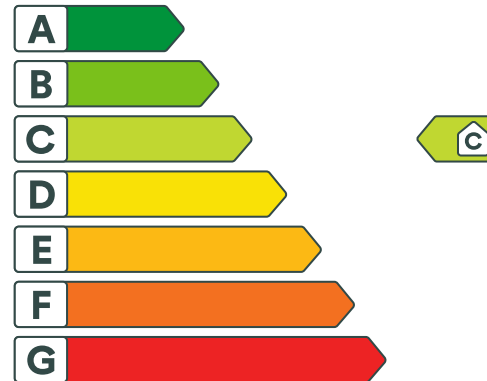
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse Jens Bjelkes gate 62B, 0652 OSLO	
Dato for energimerking 13.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-295569
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80593163
Gårdsnummer 231	Bruksnummer 214
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0601



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2004	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 74,0 m²	Oppvarmet bruksareal 70,0 m²
Oppvarmet etasje 6	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
152,45 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
152,45 kWh/m²

Totalt levert pr. år
10 672 kWh

Fremtiden Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Grønland/Bjørnvika v/Kristina Erevik
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO
E-post: Kristina.Erevik@aktiv.no

Deres ref.: 1002260179 . Vår ref.: 7150-1-602

Dato: 06.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: As Jens Bjelkesgate 62
Organisasjonsnr: 931067036
Aksjonær: Gulla, Snorre
Medaksjonær: Myhre, Pernille Spillum
Medaksjonær: Myhre, Pernille Spillum
Leilighetsnummer: 602
Aksjeboenhetsnummer: 00031
Adresse: Jens Bjelkes Gate 62 B, 0652 OSLO
Aksjenummer: 1457-1521
Gnr. 231
Bnr. 214

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 654879.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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.

Rørfornyng 2024/2025 Det er er problemer med tilbakeslag i nedløpsrørene, det utføres rørfornyng av bunn og uttrekksledninger kostnad rundt kr 475 000.

Boligselskapet har 3 parkeringsplasser for utleie gjennom styret, samt en gjesteparkeringplass. Leie av parkeringsplass medfølger ikke leilighet ved salg og må i god tid før fraflytting sies opp til styret. Styret administrerer ventelisten på disse plassene. Det påløper administrasjonskostnad til forretningsfører ved overtagelse av parkeringsplass etter gjeldende priser. Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten Styregodkjenning sendes til jensbjelkesgate62@styrerrommet.net kopi til styreleder.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98207459070
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,30%
Restsaldo:	4 025 577,00
Innfrielsesdato:	30.03.2038
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207931721
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,30%
Restsaldo: 3 016 701,00
Innfrielsesdato: 30.03.2046
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208609033
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,30%
Restsaldo: 418 975,00
Innfrielsesdato: 30.06.2055
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 705,40,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fiber	208,00	
Felleskostnader	6 497,40	

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: 60,-
Fradragsberettigede kostnader: 20 643,-
Annen formue: 10 492,-
Gjeld: 305 662,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207459070
Restsaldo: 162 678,57
Kapitalkostnader: 1 622,63
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207931721
Restsaldo: 121 911,07
Kapitalkostnader: 898,64
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208609033
Restsaldo: 16 931,66
Kapitalkostnader: 107,86
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 301 521,30,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og

99

490
1932

Annuldelser
3 tegninger

385/36

Expeditions-Dokument

angaaende *våningshus*

paa Matr. No. *62 Jens Bogelkvegale*

Indleveret *15 mars 1932*

Attestert

Duplikat medt Grundtegnis

Oversendes Hr. Opmaalingsschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Regulering-bestemmelser, paa-hvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloak-væsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den *16^{te} mars 1932*

H. Medland

280

*Sendes hr. reguleringschefen
Grensene for Nr. 62 og for Nr. 1
vært betyget.*

Oslo opmålingsvesen 19/3 - 1932

351
21. MARS 1932

Meisner

E. Hansen



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7150
AS JENS BJELKESGATE 62

Velkommen til årsmøte i AS JENS BJELKESGATE 62

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. april kl. 09:00 og lukker 1. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7150>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Orientering vedrørende omgjøring fra aksjeselskap til borettslag/andel

Med vennlig hilsen,

Styret i AS JENS BJELKESGATE 62

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Stine Navarsete velges som møteleder

Forslag til vedtak

Stine Solvoll Navarsete er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Hanne Ailin Kvisle og Martin Boldvik er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf

2. 7150 As Jens Bjelkesgate 62.pdf

3. Årsrapport 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000, lik tidligere år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Karianne Haldorsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Augusta Sophie Grønli

- Marte Ellefsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kjersti Haug
-

Sak 7

Orientering vedrørende omgjøring fra aksjeselskap til borettslag/andel

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedtak fra årsmøte 2024:

Styret starter dialog med forretningsfører for å undersøke mulighetene for å gå fra bolig AS (aksjeselskap) til Borettslag (andel). Styret ser på eventuelle fordeler og ulemper, samt kostnader, og kommer tilbake til beboere med mer informasjon om videre prosess.

Styret har i 2026 undersøkt dette videre med forretningsfører og ser at det er enkelte fordeler med å omdanne fra aksjeselskap til borettslag, men styret ser også at måten vårt aksjeselskap driftes per i dag gjennom OBOS tilfredsstillende disse fordelene som forretningsfører påpeker.

Vi har blitt informert om at dette er en prosess som vil ta 3-6 måneder etter et generalforsamlingsvedtak, og et tidsforbruk på 1,5-2 timer pr. leilighet. Det vil i tilfellet medføre 50-70 timer for selskapet deres, og da en kostnad på ca. 100 000 for å få dette gjennomført.

Styrets innstilling

Styret kan ikke se betraktelige fordeler med å sette i gang med denne prosessen i forhold til kostnadene og ressursene det vil kreve. Styret anbefaler heller at aksjeselskapet bruker de neste årene til å stabilisere økonomien for så å heller ta denne saken videre på et senere tidspunkt hvis man anser det som hensiktsmessig.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar saken til orientering.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025

Styremøter

Styret har i 2025 gjennomført følgende styremøter: 7. januar, 28. januar, 18. februar, 1. april, 22. april, 12. mai, 16. juni, 7. juli, 26. august, 2. oktober, 28. oktober, 2. desember. I tillegg har styret hatt jevn kontakt på chat og løst oppgaver fortløpende.

Dugnader

I 2025 gjennomførte vi to dugnader: 14. mai og 14. oktober. På våren gjennomførte vi en dugnad med fokus på vårrengjøring og klargjøring av borettslaget til sommeren. Vi bæerte opp møbler og grill på takterrassen, ryddet i bakgården, ryddet utenfor blokka og vasket fellesarealer. På høsten gjennomførte vi en dugnad der vi ryddet klart for vinteren. Begge dugnader hadde godt oppmøte.

Rørfornyning med TT-teknikk

Etter flere år med befaringer, analyser og innhenting av ulike tilbud, var det i 2025 endelig tid for å gjennomføre rørfornyning av nedløpsrør og bunnledninger i kjelleren for å få bukt med vannlekkasjer som har oppstått ved styrtregn. Rørfornyning ble gjennomført i perioden 17.03-28.03 2025. Styret brukte mye tid i januar og februar på å planlegge gjennomføringen av arbeidet som innebar kontakt med beboere, bestilling av toalett, planlegging og oppfølging med TT-teknikk osv.

Selve arbeidsperioden var krevende for styret med mye som skulle følges opp dag for dag. Heldigvis var resultatet vellykket og vi har ikke hatt vannlekkasje i kjelleren etterpå.

Kontakt med Oslo kommune og SiO vedrørende støy rundt blokka

Vi har også i 2025 vært mye plaget med støy, spesielt fra gjenger som oppholder seg utenfor SiO-blokka på kveld- og nattestid. Styret har hatt jevn kontakt med SiO og vekterselskapet tilknyttet blokka for å løse problemet. Blant annet ble utemøbler fjernet. Styret har også hatt fysisk møte med SiO for å redusere støy utenfor SiO. Videre har styret også hatt dialog med Oslo kommune om bråk i lekeparken og fikk i 2025 oppført et skilt som informerer om nattero.

Mye søppel rundt blokka

Vi har også i 2025 hatt problemer med at søppel blir plassert utenfor blokka og ved søppelskapet. Styret har hatt jevnlig samtaler med vaktmester for å få fjernet søppel ved bortkjøring og har selv også ryddet utenfor ved flere anledninger.

Diverse

Styret har også hatt en del mindre oppgaver gjennom året:

- Innhenting av ny avtale på vasketjenester i blokka
- Oppgradering av sensor-lys i alle oppganger.
- Fjernet flere sykler i fyrrom som ikke var i bruk for å frigjøre plass.
- Avslutte FB-gruppen og ta Vibbo mer aktivt i bruk blant annet ved å innføre digital booking av vasketider og reservasjon av gjesteparkering.
- Fjerning av tagging på blokka og innhenting av tilbud på dette

- Tatt i bruk vedlikeholds- og bærekraftsmodul på Vibbo for en lettere oversikt over arbeid som er gjort i blokka.
- Vedlikehold av vaskemaskin i fellesvaskeri
- Oppfølging av vaktmester
- Følge opp henvendelser fra beboere om flytting, oppussing, forsikringsmelding og annet praktisk
- Svart på henvendelser fra megler i forbindelse med salg
- Stått daglig vedlikehold og diverse forefallende arbeid
- Fulgt opp Jens Bjelkes gate 62s økonomi

AS JENS BJELKESGATE 62
ORG.NR. 931067036, KLIENTNR. 7150

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 016 549	1 958 594	2 519 000	2 028 668
Garasjer	8	400	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 016 949	1 958 594	2 519 000	2 028 668
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-11 300	-11 300
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	14	-17 032	-17 140	0	0
Revisjonshonorar	5	-11 127	-8 766	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-107 733	-102 813	-108 000	-112 860
Konsulenthonorar		-34 125	-62 993	-60 000	-35 000
Drift og vedlikehold	6	-688 081	-49 865	-568 000	-90 150
Forsikringer		-121 114	-107 405	-134 500	-150 640
Kommunale avgifter	7	-222 710	-204 597	-265 144	-266 208
Energi/fyring	9	-100 321	-99 217	-160 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-87 992	-163 868	-85 000	-90 000
Andre driftskostnader	10	-172 851	-157 935	-159 500	-155 040
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 654 365	-1 065 878	-1 641 444	-1 131 498
DRIFTSRESULTAT		362 583	892 717	877 556	897 170
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 460	1 140	0	0
Finanskostnader	12	-510 817	-525 528	-507 000	-468 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-509 357	-524 388	-507 000	-468 000
ÅRSRESULTAT		-146 774	368 329	370 556	429 170
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	368 329		
Udekket tap:		-146 774	0		

Styrets arbeid 2025

Styremøter

Styret har i 2025 gjennomført følgende styremøter: 7. januar, 28. januar, 18. februar, 1. april, 22. april, 12. mai, 16. juni, 7. juli, 26. august, 2. oktober, 28. oktober, 2. desember. I tillegg har styret hatt jevn kontakt på chat og løst oppgaver fortløpende.

Dugnader

I 2025 gjennomførte vi to dugnader: 14. mai og 14. oktober. På våren gjennomførte vi en dugnad med fokus på vårrengjøring og klargjøring av borettslaget til sommeren. Vi bærte opp møbler og grill på takterrassen, ryddet i bakgården, ryddet utenfor blokka og vasket fellesarealer. På høsten gjennomførte vi en dugnad der vi ryddet klart for vinteren. Begge dugnader hadde godt oppmøte.

Rørfornyning med TT-teknikk

Etter flere år med befaringer, analyser og innhenting av ulike tilbud, var det i 2025 endelig tid for å gjennomføre rørfornyning av nedløpsrør og bunnledninger i kjelleren for å få bukt med vannlekkasjer som har oppstått ved styrtregn. Rørfornyning ble gjennomført i perioden 17.03-28.03 2025. Styret brukte mye tid i januar og februar på å planlegge gjennomføringen av arbeidet som innebar kontakt med beboere, bestilling av toalett, planlegging og oppfølging med TT-teknikk osv.

Selve arbeidsperioden var krevende for styret med mye som skulle følges opp dag for dag. Heldigvis var resultatet vellykket og vi har ikke hatt vannlekkasje i kjelleren etterpå.

Kontakt med Oslo kommune og SiO vedrørende støy rundt blokka

Vi har også i 2025 vært mye plaget med støy, spesielt fra gjenger som oppholder seg utenfor SiO-blokka på kveld- og nattestid. Styret har hatt jevn kontakt med SiO og vekterselskapet tilknyttet blokka for å løse problemet. Blant annet ble utemøbler fjernet. Styret har også hatt fysisk møte med SiO for å redusere støy utenfor SiO. Videre har styret også hatt dialog med Oslo kommune om bråk i lekeparken og fikk i 2025 oppført et skilt som informerer om nattero.

Mye søppel rundt blokka

Vi har også i 2025 hatt problemer med at søppel blir plassert utenfor blokka og ved søppelskapet. Styret har hatt jevnlige samtaler med vaktmester for å få fjernet søppel ved bortkjøring og har selv også ryddet utenfor ved flere anledninger.

Diverse

Styret har også hatt en del mindre oppgaver gjennom året:

- Innhenting av ny avtale på vasketjenester i blokka
- Oppgradering av sensor-lys i alle oppganger.
- Fjernet flere sykler i fyrrom som ikke var i bruk for å frigjøre plass.
- Avslutte FB-gruppen og ta Vibbo mer aktivt i bruk blant annet ved å innføre digital booking av vasketider og reservasjon av gjesteparkering.
- Fjerning av tagging på blokka og innhenting av tilbud på dette
- Tatt i bruk vedlikeholds- og bærekraftsmodul på Vibbo for en lettere oversikt over arbeid som er gjort i blokka.
- Vedlikehold av vaskemaskin i fellesvaskeri
- Oppfølging av vaktmester
- Følge opp henvendelser fra beboere om flytting, oppussing, forsikringsmelding og annet praktisk
- Svart på henvendelser fra megler i forbindelse med salg
- Stått daglig vedlikehold og diverse forefallende arbeid
- Fulgt opp Jens Bjelkes gate 62s økonomi

Protokoll til årsmøte 2025 for AS JENS BJELKESGATE 62

Organisasjonsnummer: 931067036

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. mai kl. 09:00 til 23. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27.

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:

Stine Navarsete er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 24

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Martin Boldvik og Hanne Kvisle er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 23

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 24

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. 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.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 24

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

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

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 80.000 kr

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 23

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Vedtektsendring

Presisering av ansvar ved erstatningsskade.

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Endringsforslag husordensregel nr. 9. Nattero

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 23

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Protokollen signeres av

Stine Navarsete/s/
møteleder

Martin Boldvik/s/
protokollvitne

Hanne Kvisle/s/
protokollvitne

HUSORDENSREGLER FOR JENS BJELKES GATE 62

Vedtatt på årsmøte 09.juni 2024, endret årsmøte 20. mai 2025

1. OM HUSORDENSREGLENE

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

2. GENERELT

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

3. FRAMLEIE

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

4. FELLESAREALER

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

5. PARKERING

Sykler kan kun parkeres på avsatt område og etter gjeldende regler for dette.

Parkering av bil på gårdsplassen skjer etter avtale. Det er venteliste på parkeringsplass, ønsket leie av plass meldes til styret. Borettslaget har en gjesteparkering til utlån.

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

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

6. AVFALL

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

7. VASKERI

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

8. UTVENDIG MONTERING

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

9. NATTERO

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

10. SIKKERHET

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

11. DYREHOLD

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

**VEDTEKTER
FOR
JENS BJELKES GATE 62 AS**
Endret i ordinær generalforsamling 20.05.2025

§ 1 FORMÅL

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

1-2 Forretningskontor

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

§ 2 AKSJEKAPITAL OG AKSJEEIERE

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr. 158 400,- fordelt på 1584 aksjer a kr. 100,- fullt innbetalt og lydende på navn"

(2) Bare fysiske personer, ikke firma, kan være aksjeeiere i selskapet for boligene.

(3) Næring med aksjenummer 0034 kan eies av et AS.

(4) Uansett kan stat, fylkeskommune eller kommune eller selskap/stiftelser opprettet eller kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med brl-lovens § 4-2 (1).

(5) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameiere i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektene § 3.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

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

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Samtykke kan ikke nektes for overdragelse ved arv eller på annen måte når erverver er tidligere eiers personlige nærstående eller slektning i rett opp/nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erverver som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 30 dager etter at søknad om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal samtykke regnes som gitt.

(4) Erverver har ikke rett til å bruke boligen før samtykke er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen.

§ 3 BORETT OG BRUKSOVERLATING

3-1 Boretten

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

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

3-2 Bruksoverlating

(1) Aksjeeieren kan ikke uten skriftlig godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Søknadsskjema fås ved henvendelse til styret/forretningsfører, mot at det påløper seg et gebyr til Obos for registrering av bruksoverlating

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

- aksjeeier selv eller aksjeeiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeier eller ektefelle, har bodd i boligen i minst ett av de siste to år. Aksjeeier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- aksjeeier er en juridisk person som nevnt i vedtektenes § 2-1.
- aksjeeier har midlertidig fravær som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av husstanden er aksjeeiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeier eller ektefelle.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter Ekteskapslovens § 68 eller Husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

§ 4 VEDLIKEHOLD

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Aksjeeier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter aksjeeier straks å melde fra skriftlig til aksjeselskapet.

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

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

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

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

4-2 Aksjeselskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

4-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte aksjeeier. Aksjeselskapet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre. Utbedringsansvar: Hvis skade tas på sameiets forsikring, må aksjeeier dekke egenandelen.

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

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

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

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

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

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

§ 5 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

§ 6 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet

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

§ 7 STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styret

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

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen.

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

§ 8 GENERALFORSAMLINGEN

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

8-3 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med alminnelig flertall av de avgitte stemmer gjøre vedtak om å:
 - bygge eller rive hus selskapet eier eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
 - øke antall aksjer eller knytte aksjer til boliger som før har vært tenkt til utleie.
 - selge eller kjøpe fast eiendom.
 - pantsette hele eller deler av selskapets eiendom med prioritet foran aksje- eller innskuddskapitalen.
 - foreta andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
 - foreta tiltak som har sammenheng med aksjeeieres bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn 5 % av de årlige fellesutgifter.

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

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

§ 9 INHABILITET OG MINDRETALLSVERN

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Mindretallsvern

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

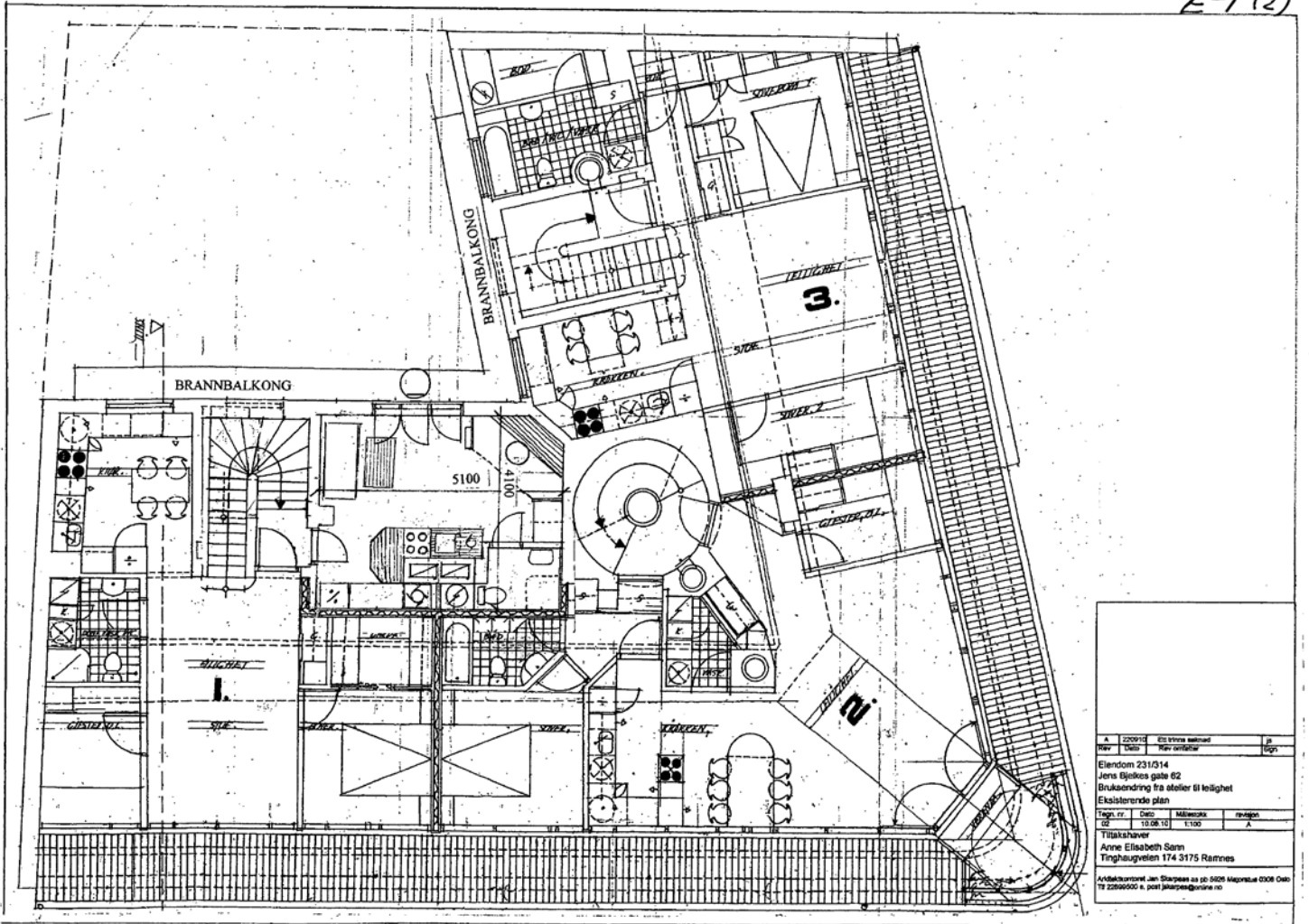
§ 10 VEDTEKTSENDRINGER

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

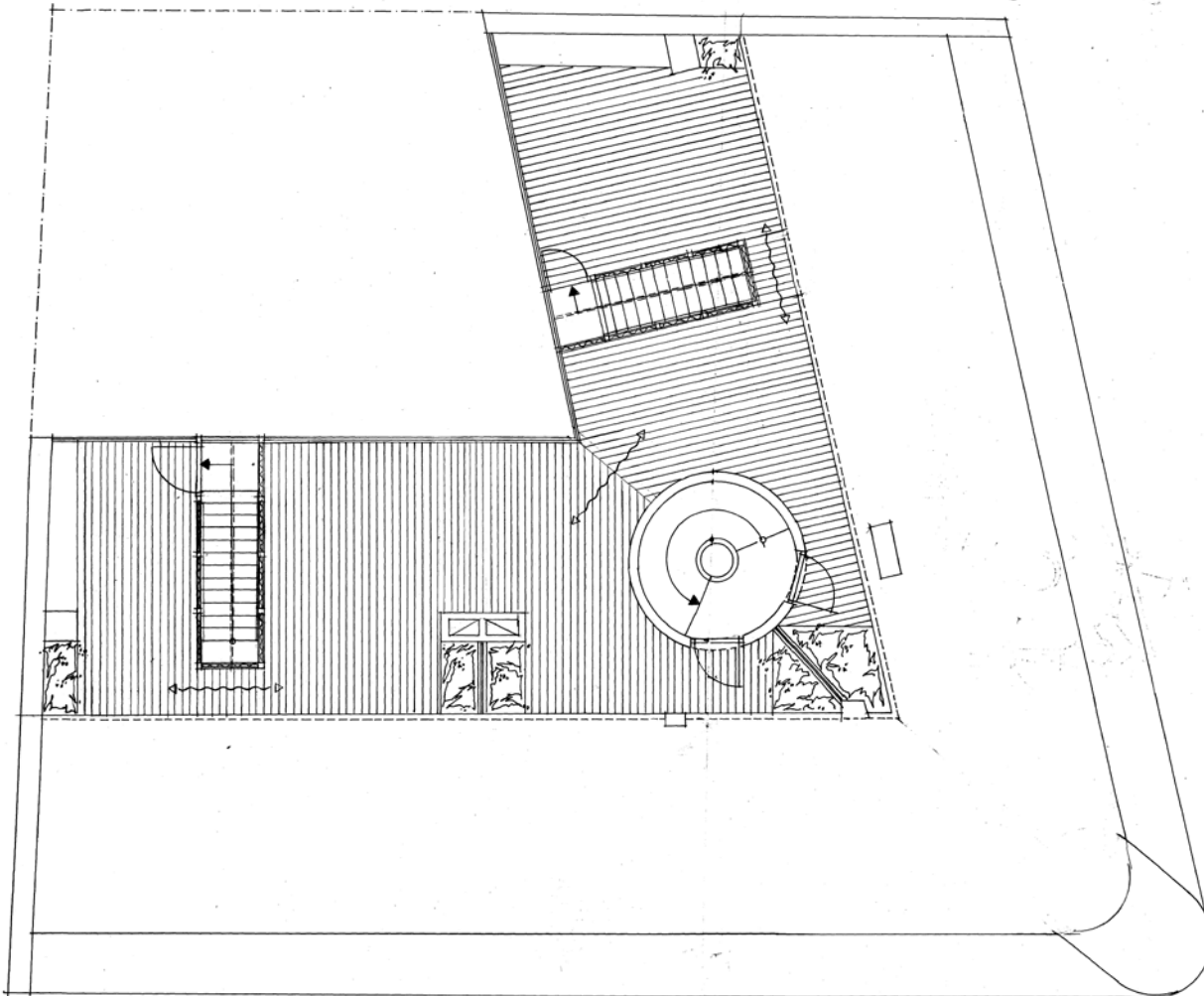
§ 11 FORHOLDET TIL AKSJELOVEN OG BORETTSLAGSLOVEN

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

E-1(2)



A	2007/12	Et brann skiltet	1/2
Rev.	Dato	Rev. omgitt	Page
Elendom 231014 Jens Bjevkos gate 62 Bruksendring fra steller til leilighet Eksisterende plan			
Teign. nr.	Dato	Målestokk	revisjon
02	10.08.10	1:100	A
Tiltakshaver Anne Elisabeth Sønn Tinghaugveien 174 3175 Ramnes			
Arkitektkontor Jan Skarpeas as pb 6026 Maprovei 0108 Oslo TB 22695000 e. post jskarpeas@online.no			



11

7 BIKES G.F.G
TELLES TRJERRASSE
MÅL: 1/50
DEN: 14.03.03
REV:
AV:
SY. ARK. MVAAL
GUNNAR HYLL. NR. A.

Nabolagsprofil

Jens Bjelkes gate 62B - Nabolaget Tøyen - vurdert av 243 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

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

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	3 min	0.2 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	6 min	0.5 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	12 min	0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	13 min	1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	15 min	1.2 km
Hersleb videregående skole	10 min	
Elvebakken videregående skole 576 elever	19 min	1.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 70/100



Naboskapet

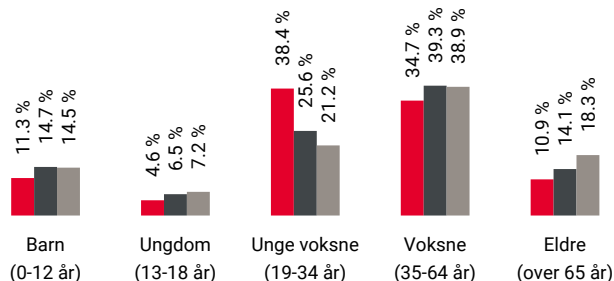
Høflige 60/100



Kvalitet på skolene

Bra 53/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sommerfryd barnehage (1-5 år) 85 barn	4 min	0.3 km
Langleiken barnehage (1-5 år) 30 barn	3 min	0.3 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min	0.3 km




Dagligvare


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





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

Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Buss
-  3. Gående

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 95/100

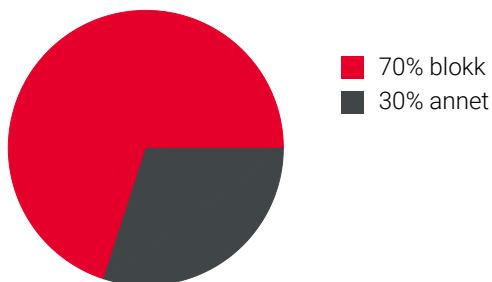
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Schubelersgate friområde balløkke 3 min 
Ballspill 0.2 km
-  Tøyen skole 3 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.3 km
-  CrossFit Gamlebyen 2 min 
-  Tøyen Fitness og Tr.senter 3 min 

Boligmasse







«Alle slags muligheter :D»

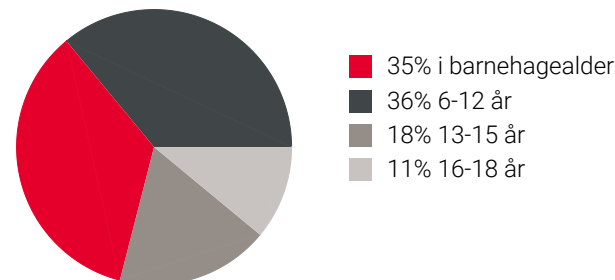
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Tøyen Torg 4 min 
-  Boots apotek Tøyen 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

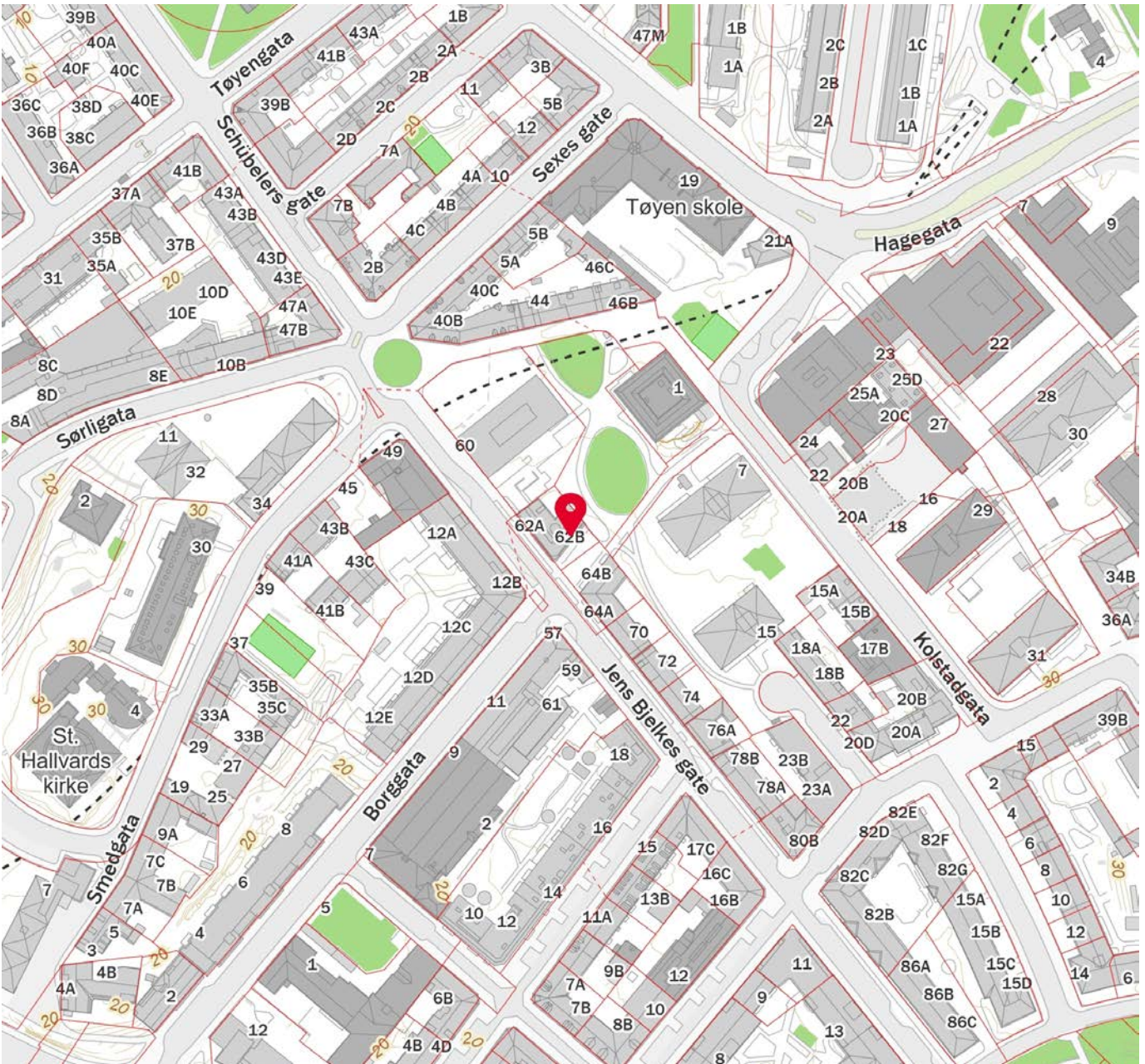


0% 58%

- Tøyen
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

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





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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av 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 bruktbolig. 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 62B
0652 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tam Le**Telefon:** 402 15 826
E-post: tam.le@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