

aktiv.





Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Partner

## Karl S. Kjos

**Mobil** 414 09 949

**E-post** karl.kjos@aktiv.no

### Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 200 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 77 717,-  
**Omkostn.:** Kr 9 272,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 286 989,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 362,-  
**Selger:** Ana Maria Hoyos Llach

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1896  
**BRA-i/BRA Total** 66/74 kvm  
**Tomtstr.:** 701.2 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 229, bnr. 61  
**Andelsnr.:** 22  
**Oppdragsnr.:** 1002260147

# Velkommen hjem!

Velkommen til Jens Bjelkes gate 35C!

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

Leiligheten har flere gode kvaliteter som bl.a.:

- En gjennomgående og svært god planløsning hvor ingen rom oppleves å gå på bekostning av hverandre
- Kjøkken oppgradert med nye fronter i 2023
- God takhøyde
- Peisovn
- Gjennomgående planløsning med mange vinduer og mye lys
- Bredbånd ink
- Fellesvaskeri
- Gode oppbevaringsmuligheter i kjeller- og loftsbod
- Flott bakgård med sittegrupper

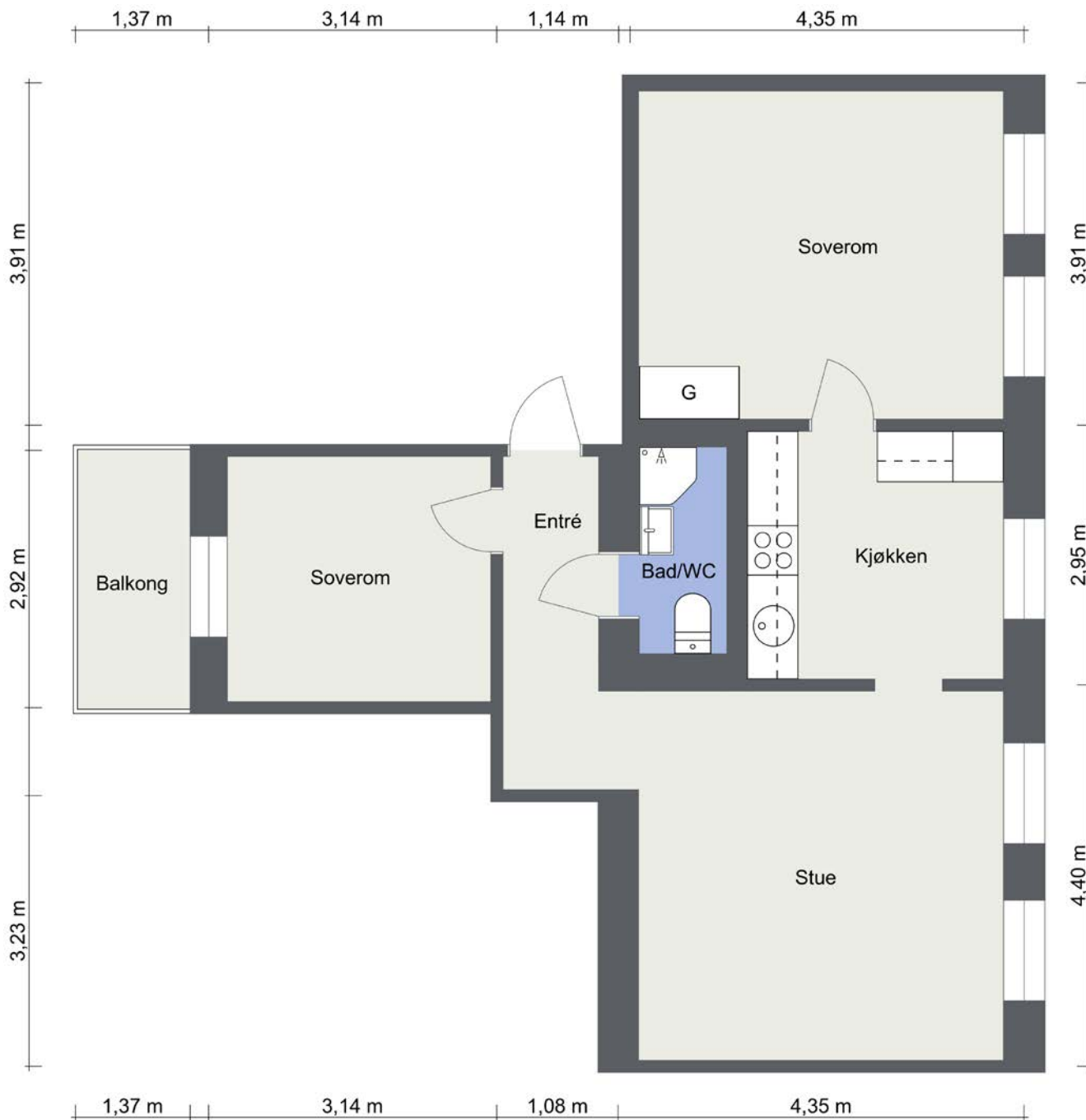
Velkommen til visning



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	36
Tilstandsrapport .....	57
Egenerklæring .....	75
Nabolagsprofil .....	81
Budskjema .....	135

# Plantegning



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



























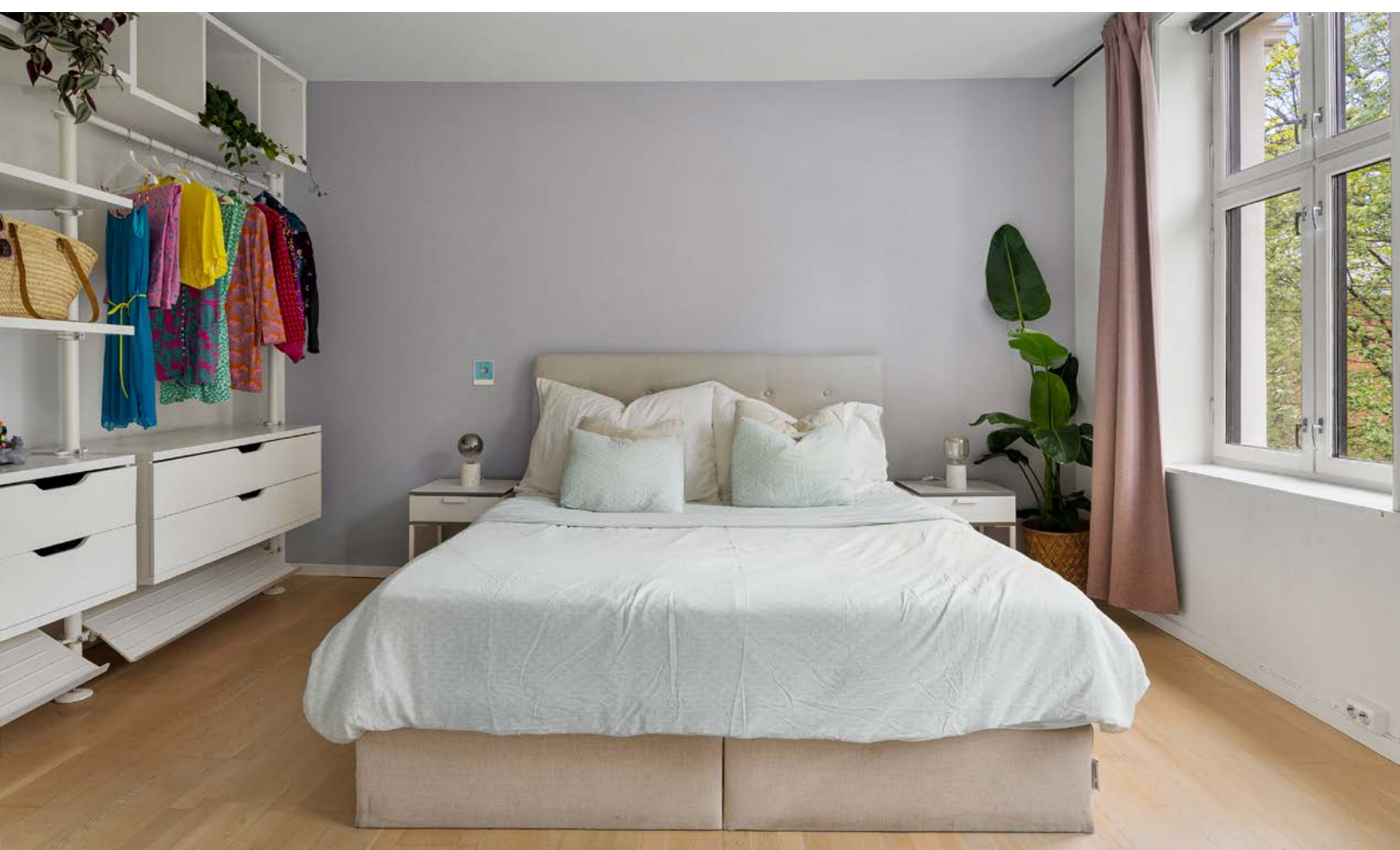






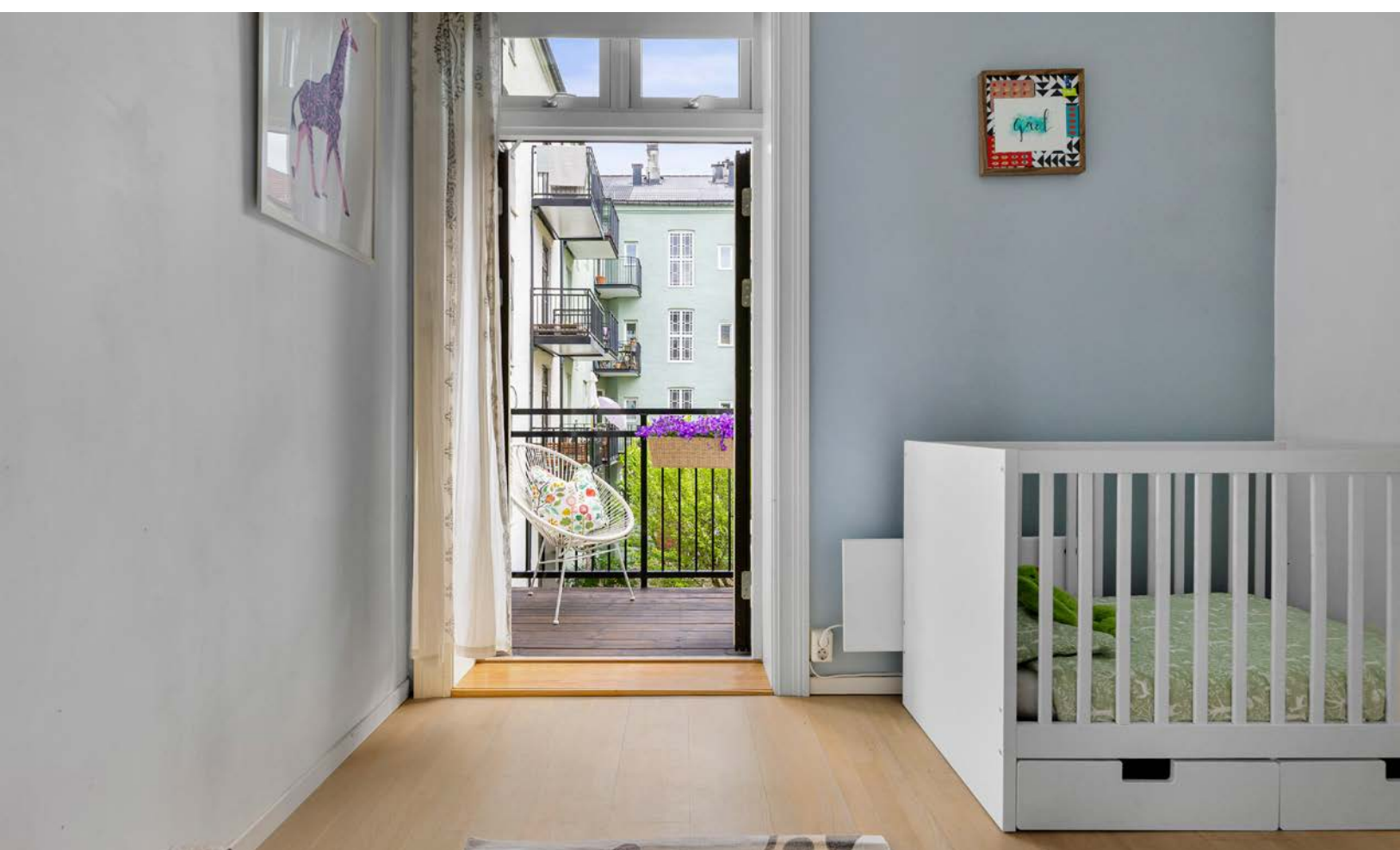










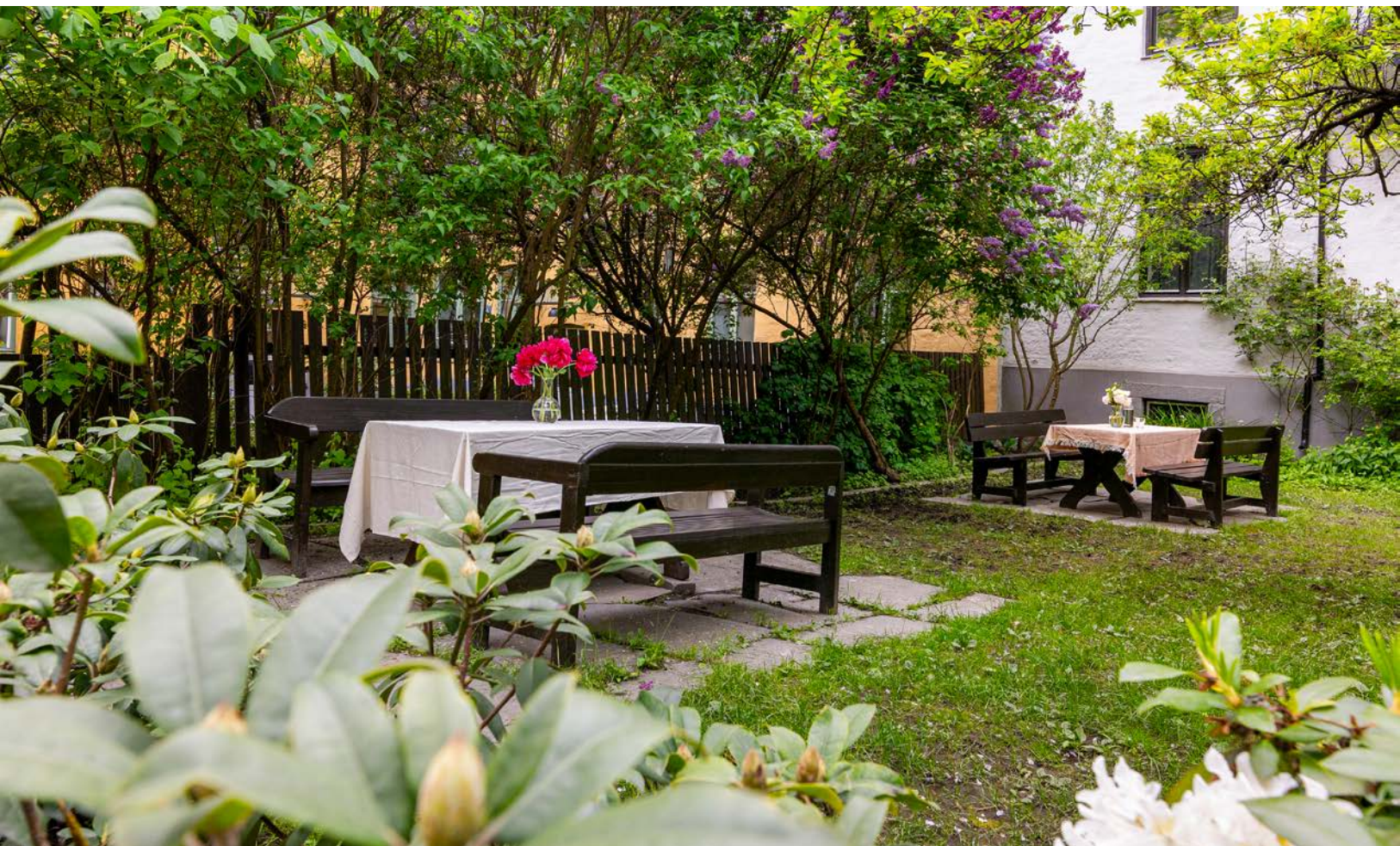


















# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 66 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 74 kvm

TBA: 4 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Underetasje

BRA-e: 6 kvm Kjellerbod.

2. etasje

BRA-i: 66 kvm Entré, bad, kjøkken, stue og to soverom.

5. etasje

BRA-e: 2 kvm Loftbod (gulvarealet er ca. 4 kvm).

### **TBA fordelt på etasje**

2. etasje

4 kvm Balkong.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

1 kjellerbod på ca. 6 m<sup>2</sup>.

1 loftsbod med måleverdig areal på ca. 2 m<sup>2</sup>, gulvarealet er ca. 4 m<sup>2</sup>.

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.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

701.2 kvm

## **Tomtebeskrivelse**

Fellestomt for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet.

## **Beliggenhet**

Velkommen til Jens Bjelkes gate 35C - en adresse som kombinerer det beste av byliv og rekreasjon, med kort vei til sentrum, Grünerløkka, Grønland og Bjørvika. Tøyen har de siste årene gjennomgått en spennende utvikling, og er i dag et attraktivt og levende område preget av lokalt engasjement, kultur og gode servicetilbud. Her finner du en unik miks av klassisk trehusbebyggelse, moderne nybygg og oppgraderte fasader, samtidig som nærheten til parker og grøntområder gir gode muligheter for rekreasjon.

Service, kultur og uteliv i nærområdet

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

I bydelen finner du også Teaterplassen som er Grønlands nye "piazza", hvor folk møtes. Teaterplassen har kaffebar, restauranter og populære barer/ puber, som Oslo Mekaniske Verksted, et av byens beste "vannhull". Her kan du møte venner til øl, spille sjakk, feire bursdager eller nyte et glass rødvin foran peisen. Du kan til og med ta med deg hvilken som helst mat fra de nærliggende takeaway-restaurantene, som leverer maten til deg kostnadsfritt, enten det er sushi, indisk eller pizza. Det er også lagt opp til en utescene for artister o.l. på torget om sommeren, og om vinteren tennes julegranen midt på plassen.

En rekke grønne parker ligger i nabolaget. Botanisk hage er nærmeste nabo. Et perfekt sted for hyggelige søndagspikniker. Tøyenparken hvor den populære Øya festivalen arrangeres er også en kort rusletur unna. Videre er Ola Narr / Tøyenparken et sted med fine løpemuligheter. På kollen har man utsikt utover hele Oslo og bratte bakker som brukes til skihopp og aking vinterstid. I tillegg er det store grøntområder langs Akerselva med flotte turmuligheter. Sørenga og Operastranda har også de siste årene blitt populære badeplasser i sommerhalvåret.

Området er meget spennende og i rask utvikling. Byggingen av Fjordbyen med Bjørvika og Sørenga har allerede bidratt til store og positive endringer i bydelen, en utvikling som også vil fortsette i årene fremover. Grønland og Teaterplassen er knyttet til Bjørvika gjennom to nye gangbroer og gir beboere i Gamle Oslo rask og enkel adkomst til et eldorado for restauranter kafèliv og kultur i Barcode og ikke minst sjølivet på Sørenga, den nye Operastranda og Munch brygge.

Området har bredt kollektivtilbud. T-banestasjonen på Tøyen, er ca. 8 minutters gange fra leiligheten. Her går alle banens linjer. Fra Heimdalsgata går 17-trikken. Fra Schous Plass går trikkene med linje 11, 12 og 13. Det går også flere busser i nærheten. Det er også alternativer for kollektivtransport på nattestid.

Dagligvarehandelen kan du enkelt gjøre hos Nærbutikken Heimdalsgata, 4 små minutter unna. Den har søndagsåpent. På Tøyen Torg er det dagligvarehandel, blomsterbutikk, kafeer, postkontor, restauranter og mer. 4 minutter unna er det en stor Rema 1000 med godt utvalg. Det finnes flere kiosker i nærområdet.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Bygningssakkyndig**

Pål Morten Pedersen

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Murverk i bærende konstruksjoner og fasader, yttervegger utvendig pusset og malt. Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser. Saltak i trekonstruksjon teknet med takstein eller plater.

Leiligheten ble modernisert/pusset opp i 2012 ifølge tidligere eier. Badet ble rehabilitert i 2001 i regi av borettslaget. Det er normalt god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Ja  
Gulvvarme (varmekabler) på bad fungerer ikke, observert siden innflytting i 2013

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?: 2026

Firmanavn: Aaas Murflis AS

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av silikon på baderomsgulvet

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? Ja

Ett vindu på kjøkken har noe treg åpning

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

Skjevt gulv på kjøkken, observert siden visning i 2012. Ingen kjente endringer.

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

Det ble påvist veggedyr i enkelte boenheter i B- og A-oppgang i 2018. Det ble ikke påvist i C-oppgang der boligen ligger. Alle tilfeller ble senere sanert.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Rentokil

Beskrivelse av arbeidet: Fryse-, steam- og varmebehandling av enhetene.

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

Gulvvarme (varmekabler) på bad fungerer ikke, observert siden innflytting i 2013

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?: 2026

Firmanavn: EL Alliansen AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny komfyrvakt installert

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

Det ble i generalforsamlingen 2025 nedsatt en gruppe som vurderer oppgradering av bakgården. Saken er under arbeid i borettslaget.

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

Borettslaget har nedsatt en gruppe som vurderer oppgradering av bakgården.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Balkongbygg

Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny balkong i regi av borettslaget

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? Ja  
Solskjerming på det minste soverommet er vanskelig å få opp.

### **Innhold**

Entré, bad, kjøkken, stue og to soverom.

### **Standard**

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

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Vinduer: På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
- Innvendig > Overflater: Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene.
- Innvendig > Innvendige dører: Døren til badet er kappet i underkant. Det er noe bruksslitasje enkelte steder.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Bad > Overflater gulv: Varmekablene virker ikke.
- Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Forhold som har fått TG3:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i leilighetens bredde på mellom 15 og 50 mm, i tillegg til lokale skjevheter. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.
- Innvendig > Pipe og ildsted: Pipevanger er ikke synlige. Pipa er delvis innkledd med

fliser på badet. På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000,-.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør. Alle hyller på hovedveggen i stua og speilene i hovedsoverommet 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.

### **Parkering**

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

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

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

El-bil : 1 300 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 1 925 kroner for ett år

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

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

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

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige, polisenummer 86183944

### **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

Elektrisk oppvarming. Peisovn i stuen.

### Energimerke

Oransj, E.

### 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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 6 200 000

### Omkostninger kjøper

6 200 000 (Prisantydning)

---

77 717 (Andel av fellesgjeld)

---

6 277 717 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

### Omkostninger

7 882 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

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

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

---

9 272 (Omkostninger totalt)

18 172 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 972 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

6 286 989 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 295 889 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 298 689 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

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

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 492 569 for år 2025

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 5 970 276 for år 2024

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader er på kr 5 362,- pr. måned og er fordelt slik:

- Felleskostnader drift kr 4 180,-
- Renter lån kr 328,-
- Avdrag lån kr 854,-

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

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 362

**Andel Fellesgjeld**

Kr 77 717

**Andel fellesgjeld år**

2026

**Fellesgjeld pr. dato**

18.05.2026

**Andel fellesformue**

Kr 53 113

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Jens Bjelkesgate 35 Borettslaget

**Organisasjonsnummer**

948309440

**Andelsnummer**

22

**Om borettslaget**

Borettslaget Jens Bjelkesgate 35 består av 19 boliger og ingen næringslokaler.

Borettslaget har felles vaskerom i kjeller.

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.

#### Forsikring

Borettslaget Jens Bjelkesgate 35 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 86183944. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

#### Piperehabilitering

Borettslaget har for en tid tilbake fått pålegg fra Oslo brann- og redningsetat om å gjennomføre oppgradering/rehabilitering av pipeløpene i gården. Fristen for gjennomføring av tiltaket er 01.12.2027. Tiltaket er omfattende og vil kreve ekstraordinær innsats utover vanlig styrearbeid. Styret foreslår derfor å etablere en arbeidsgruppe for å sette i gang arbeidet med mål om å ha nødvendig rehabilitering utført innen pålegges frist. Arbeidsgruppa rapporterer til styret. Fremdriftsplan legges frem til styremøte i september 2026.

Arbeidsgruppas mandat er å:

- Lage en grov fremdriftsplan som sikrer at pipeløpene blir utbedret i god tid innen 1. desember 2027
- Innhente nødvendig informasjon for å lage et kostnadsestimat.
- Sette i gang prosesser for å lage forespørsel/innhente tilbud fra entreprenører, herunder gjennomføre befaringer.

#### Arbeidsgruppe for etablering av hobbyrom

Det er ønske om å opprette en arbeidsgruppe som kan etablere hobbyrom kjelleren, for snekring og annet småarbeid. Budsjettet består av 25 000 fra borettslaget, med eventuelt resterende finansiert gjennom USBL-fond eller andre eksterne kilder. I kjelleren er det en bod som ikke er i bruk, så enten kan denne benyttes, ellers er det mulig å flytte hageboden inn i ubrukt bod, og etablere hobbyrom i det som idag. Uansett bør den tomme boden utbedres med lys og maling.

I januar 24, frøs flere rør under C oppgangen. Dette skyldtes sprengkulden i januar, samt at noen av lukene inn i kjellerbodene ikke var lukket. Dette ble en forsikrings sak. Samtidig installerte styret varmekabler rundt de nye rørene som frostsikring. Ingen av beboerne mistet tilgang på vann, men flere opplevde som følge av dette at vanntilgang på kjøkken ble stoppet noen dager.

#### BODER

Hver andel disponerer én bod på loftet og én i kjelleren, men det er borettslaget som har den endelige disposisjonsretten over bodene. Det er mulighet for å leie ekstra bod til en årlig pris av 1000 kr, forutsatt at det er ledig leieboder.

## BALKONG

12 leiligheter har fått balkong. Den enkelte andelseier dekker selv kostnader ifm. sin balkong, samt sin del av felles utlegg. Gassgrill og kullgrill skal ikke brukes på balkong. Det oppfordres til å grille i bakgården.

## RETNINGSLINJER FOR OPPUSSING:

Før oppussing må styret varsles, spesielt hvis arbeidet kan være søknadspliktig, som inngrep i bærevegger, felles rør og ventilasjon. Forandringer i leilighetens planløsning og bygningens eksteriør krever også styrets godkjenning. Fagfolk må benyttes for elektrisk arbeid, rørlegging og våtromsarbeid. Det er viktig å varsle naboene om støyende arbeid, som skal utføres mellom kl. 08.00 og 22.00. Oppussingsavfall skal ikke kastes i borettslagets avfallsbeholdere eller oppbevares i fellesarealer. Eier er ansvarlig for renhold og overholdelse av reglene, også når håndverkere er involvert.

## RETNINGSLINJER FOR UMLEIE:

I borettslag er det begrenset adgang til utleie av leiligheten, og hovedregelen er at utleie krever styrets samtykke. Det finnes noen unntak, som utleie til nærstående, korttidsutleie opptil 30 dager per år, og utleie i opptil tre år hvis andelseier har bodd i boligen. I spesielle tilfeller som arbeid, studier eller sykdom, kan også utleie tillates. Søknad om utleie skal sendes skriftlig til styret via «Min side». Selv om leiligheten leies ut, beholder andelseier ansvar for felleskostnader, vedlikehold og overholdelse av husreglene.

Styre i borettslaget har bestemt at det skal sendes søknad ved utleie uavhengig av art av utleie, slik styre har en oversikt over eventuelt utleie av rom og korttidsutleie av type Airbnb i borettslaget når andelseier ikke er tilstede når deler av leieforholdet finner sted.

Langtids utleie søkes det om her: <https://usbl.bbl.no/minside/minbolig/utleie>

## **Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12124728353, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 18.05.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 26

Saldo per 18.05.2026: 1 518 249

Andel av saldo: 77 718

Første termin/første avdrag: 30.09.2014 ( siste termin 30.09.2032 )

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

## **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og

vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommande årsskifte.

### **Forkjøpsrett**

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget.

### **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**

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

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Husdyr kan først anskaffes eller medtas etter at søknad om det er innvilget av styret. Det gjelder også eventuell gjenanskaffelse. Husdyrhold må ikke være til sjenanse for naboer.

# Forretningsfører

## **Forretningsfører**

Boligbyggelaget Usbl

# Offentlige forhold

## **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 229, bruksnummer 61 i Oslo kommune. Andelsnr. 22 i Jens Bjelkesgate 35 Borettslaget med orgnr. 948309440

## **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/229/61:

18.02.1875 - Dokumentnr: 927262 - Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om benyttelse

01.03.1892 - Dokumentnr: 900475 - Erklæring/avtale  
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Med flere bestemmelser

12.09.1893 - Dokumentnr: 992996 - Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om benyttelse  
Bestemmelse om gjerde

14.09.1895 - Dokumentnr: 993003 - Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om benyttelse  
Bestemmelse om gjerde

01.09.1960 - Dokumentnr: 514458 - Erklæring/avtale  
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

02.11.1992 - Dokumentnr: 52608 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:43 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:43 Snr:2  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:43 Snr:3  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:43 Snr:4  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:43 Snr:5  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:43 Snr:6  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:43 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:43 Snr:8  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:43 Snr:9  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:43 Snr:10  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:43 Snr:11  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:43 Snr:12  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:43 Snr:13  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:43 Snr:14  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:43 Snr:15  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:43 Snr:16  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:43 Snr:17  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:43 Snr:18  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:43 Snr:19  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:43 Snr:20  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:98 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:98 Snr:2  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:98 Snr:3  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:98 Snr:4  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:98 Snr:5  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:98 Snr:6  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:98 Snr:7  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:100  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:102

RETT TIL BRUK AV UTEAREAL

RETT TIL ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV TEKNISKE LEDN.  
FLERE BESTEMMELSER.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, etat for eiendom og utbygging.

14.09.1895 - Dokumentnr: 900208 - Opprettelse av matrikkelenheten  
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA HERSLEBSGT 30B - UTGÅTT

11.02.1987 - Dokumentnr: 9427 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:98 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:98 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:98 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:98 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:98 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:98 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:98 Snr:7

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.  
Erk. vedr. benyttelse av areal.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.1987 - Dokumentnr: 25655 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:43 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:43 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:43 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:43 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:43 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:43 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:43 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:43 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:43 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:43 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:43 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:43 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:43 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:43 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:43 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:43 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:43 Snr:17

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:43 Snr:18

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:43 Snr:19

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:43 Snr:20

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1992 - Dokumentnr: 44170 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:102

Erklæring ang. bruk gårdsrom. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging.

06.07.1995 - Dokumentnr: 36049 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:100

VEDR. GÅRDSROM/UTEAREALER M.V.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra DIREKTØR FOR EIENDOM OG UTBYGGING.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret.

Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Byggetegninger:

Tegningen er gammel og rombenevnelser er noe vanskelig å tyde. Det kan se ut som dagens planløsning stemmer overens med den byggemeldte tegningen.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

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

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

### **Adgang til utleie**

Søknad om utleie skal sendes inn, uansett utleietype, slik at styret har oversikt over all utleie, inkludert korttidsutleie som Airbnb, når andelseier ikke er til stede under deler av leieforholdet. Skjema for søknad om langtidsutleie er tilgjengelig for alle andelseiere på Bonabo. Se egen veileder for utleie for mer informasjon.

### **Verneklasse/SEFRAK**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

## **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

## **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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 dekningsalg 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](http://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.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Betalingsutsettelse (valgfri)
- 2 000 Digital annonsering
- 5 000 Fotograf
- 1 910 Garantipremie/inneståelse
- 0 Kommunale opplysninger
- 13 900 Markedspakke
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Opplysninger fra forretningsfører
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 390 Tilretteleggingsgebyr
- 0 Visninger/overtakelse per stk. (2.800,- per stk, 2 ink.)
- 6 725 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantdokument med urådighet
- 9 875 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 113 921

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

**Ansvarlig megler**

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

**Ansvarlig megler bistås av**

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

**Oppdragstaker**






Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896  
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

**Salgsoppgavedato**

22.05.2026

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Jens Bjelkes gate 35C , 0561 OSLO
-  OSLO kommune
-  gnr. 229, bnr. 61
-  Andelsnummer 22

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m<sup>2</sup> BRA-i: 66 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 22.04.2026

Oppdragsnr.: 18206-1106

Referansenummer: OW1150

Autorisert foretak: Vannmannen AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Morten Pedersen



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



Rapportansvarlig

*Pål M. Pedersen*

Pål Morten Pedersen

pmp@taksthuset.no

908 44 088

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Tøyen ved Botanisk hage. Leiligheten ligger i 2. etasje. Det er kort vei til flotte tur- og kulturområder som Botanisk Hage, Tøyenbadet, Munchmuseet, Middelalderparken i Gamlebyen samt Kampen.

Leiligheten ble modernisert/pusset opp i 2012 ifølge tidligere eier. Badet ble rehabilitert i 2001 i regi av borettslaget. Det er normalt god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Elektrisk oppvarming. Peisovn i stuen.

Parkering i offentlig gate. Det kan søkes om beboerparkering.

Murverk i bærende konstruksjoner og fasader, yttervegger utvendig pusset og malt.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte søiler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein eller plater.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

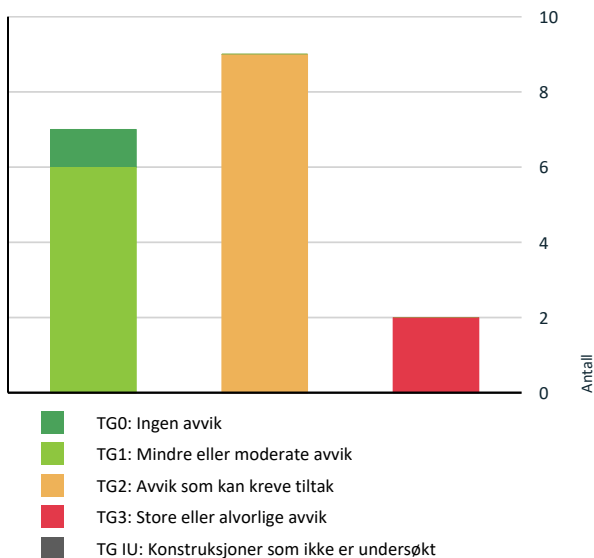
## Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegningen er gammel og rombenevnelser er noe vanskelig å tyde. Det kan se ut som dagens planløsning stemmer overens med den byggemeldte tegningen.

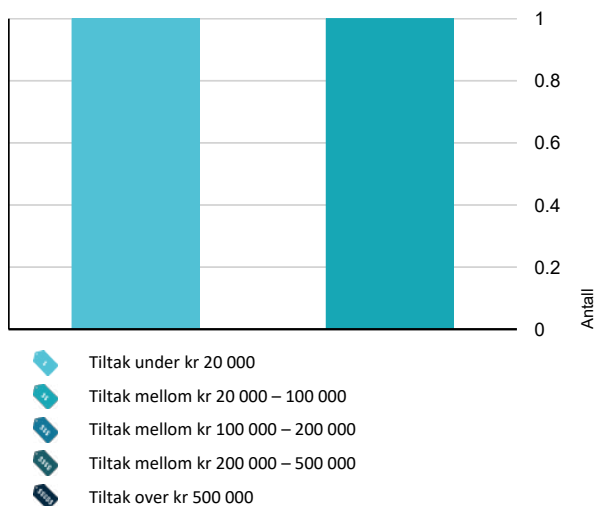
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1896

### Kommentar

### Anvendelse

Standard

### Vedlikehold

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass produsert i 1983.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Noen hendler er trege å åpne/lukke.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes naturlig vedlikehold og at vinduer må skiftes ut på sikt.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Balkongdør med 2-lags glass produsert i 2014. Balkongdøren er normalt godt vedlikeholdt. TG 1

Brannklassifisert entredør med sikkerhetslås fra 1985.

Eldre entredør med noe bruksslitasje. TG 2

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Nye balkonger i 2014 i regi av borettslaget.

Balkongen er normalt godt vedlikeholdt.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Det er 3-stavs parkett på gulvene.

Det er malte slette veggoverflater.

Det er malte takoverflater.

Takhøyden er 286 cm og 264 cm

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

TG 2 pga: Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene.

Tak og veggoverflater er godt vedlikeholdt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Gulvene i underetasjen er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Med bruk av nivelleringslasere ble det registrert totalt avvik i leilighetens bredde på mellom 15 og 50 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## ! TG 3 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Det er en peisovn i stuen med teglsteinspipe.

#### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Pipa er delvis innkledd med fliser på badet.

#### Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



# Tilstandsrapport

## **TG 2** Innvendige dører

### Beskrivelse

Det er hvite glatte dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 pga: Døren til badet er kappet i underkant. Det er noe bruksslitasje enkelte steder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Badet ble rehabilitert/pusset opp i 2001 i regi av borettslaget. Nyere sanitærutstyr.

### 2. ETASJE > BAD

## **TG 1** Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Det er fliser på veggene. Malte takplater. Overflatene er normalt godt vedlikeholdt.

### 2. ETASJE > BAD

## **TG 2** Overflater Gulv

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmekablene virker ikke.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å reparere varmekablene.

### 2. ETASJE > BAD

## **TG 2** Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult systerne, hjørnedusj med en glassdør.

Sanitærutstyret er normalt godt vedlikeholdt.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er felles mekanisk avtrekk. Det er tilluft ved døren.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

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

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Frittstående kjøleskap med fryser, integrert komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin .

Vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.

Ny kjøkkeninnredning i 2012 ifølge tidligere eier. Nye fronter, komfyr og induksjonstopp i 2024. Kjøkkeninnredningen er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe krakkeleringer i vaskekummen.

Det er lekkasjestopper på vannrøret til oppvaskmaskinen, komfyrvakt.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 2 Avtrekk

### Beskrivelse

Kjøkkenvifte med kullfilter.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Det er rør i rørsystem. Fordelerskapet er plassert over takplatene på badet. Inspeksjonsluke i taket.

Det er stoppekraner i fordelerskapet.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er ikke dør på fordelerskapet. Ved vannlekkasje i fordelerskapet vil vann lekke ut på taket i badet.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det anbefales å montere dør på fordelerskapet.



## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er plast og støpejern avløpsrør.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

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

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

## **TG 2** Ventilasjon

### Beskrivelse

Ingen ventilering utover åpning av vinduer i leiligheten. Felles mekanisk avtrekk på badet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ingen ventilering utover åpning av vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

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

### Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang med automatsikringer.

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.

**Det elektriske anlegget er modernisert, usikkert når.**

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?

**Ukjent**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (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**

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

# Tilstandsrapport

11.

**Nei**

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 Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.**



## 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 bygningssakkyndige 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# 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

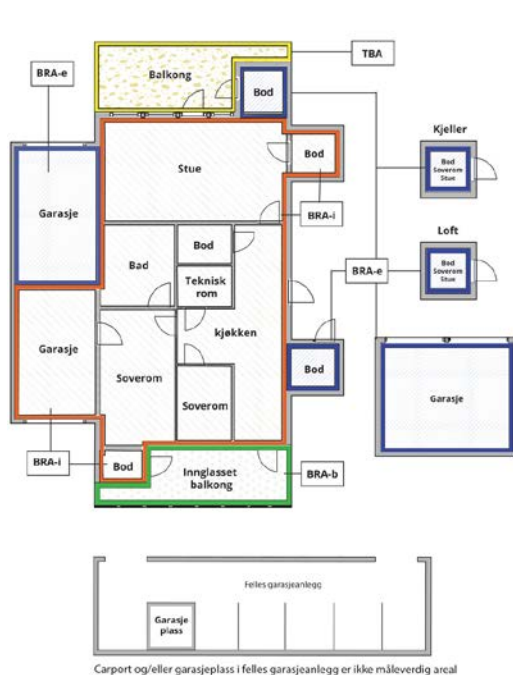
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	66	8		74	4
<b>SUM</b>	<b>66</b>	<b>8</b>			<b>4</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>74</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue	Bod, bod 2	

### Kommentar

1 kjellerbod på ca. 6 m<sup>2</sup>.

1 loftsbod med måleverdig areal på ca. 2 m<sup>2</sup>, gulvarealet er ca. 4 m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegningen er gammel og rombenevnelser er noe vanskelig å tyde. Det kan se ut som dagens planløsning stemmer overens med den byggemeldte tegningen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Pål Morten Pedersen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	61		0	701.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Jens Bjelkes gate 35C

### Hjemmelshaver

Borettslaget Jens Bjelkesgate 35

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948309440			Hoyos Llach Ana Maria

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

22

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

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

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Andel i 701 kvm eiet tomt. Pent opparbeidet bilfritt gårdsrom.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke undersøkt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

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

Ana Maria Hoyos Llach

---

## Boligen

Jens Bjelkes gate 35C

0561 OSLO

0301-229/61/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2013
- ◆ 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

Gulvvarme (varmekabler) på bad fungerer ikke, observert siden innflytting i 2013.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

**Firmanavn:** Aaas Murflis AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Utskifting av silikon på baderomsgulvet

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Ja

Ett vindu på kjøkken har noe treg åpning

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Ja

Skjevt gulv på kjøkken, observert siden visning i 2012. Ingen kjente endringer.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Det ble påvist veggedyr i enkelte boenheter i B- og A-oppgang i 2018. Det ble ikke påvist i C-oppgang der boligen ligger. Alle tilfeller ble senere sanert.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Rentokil

**Beskrivelse av arbeidet:** Fryse-, steam- og varmebehandling av enhetene.

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Gulvvarme (varmekabler) på bad fungerer ikke, observert siden innflytting i 2013

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

♦ **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?:** 2026

**Firmanavn:** EL Alliansen AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny komfyrvakt installert

---

## 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?

♦ Ja

Det ble i generalforsamlingen 2025 nedsatt en gruppe som vurderer oppgradering av bakgården. Saken er under arbeid i borettslaget.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



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

♦ Ja

Borettslaget har nedsatt en gruppe som vurderer oppgradering av bakgården.

---

## 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

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Firmanavn:** Balkongbygg

**Beskrivelse av arbeidet:** Montering av ny balkong i regi av borettslaget

---

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

♦ Ja

Solskjerming på det minste soverommet er vanskelig å få opp.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Nabolagsprofil

Jens Bjelkes gate 35C - Nabolaget Tøyen kirke/Rudolf Nilsens plass - vurdert av 241 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



## Offentlig transport

Tøyenkirken Linje 5N, 60	3 min 0.3 km
Heimdalsgata Linje 17	7 min 0.6 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	38 min

## Skoler

Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	1 min 0.1 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	6 min 0.4 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	19 min 1.5 km
Hersleb videregående skole	4 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	13 min 1.1 km



## Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



## Opplevd trygghet

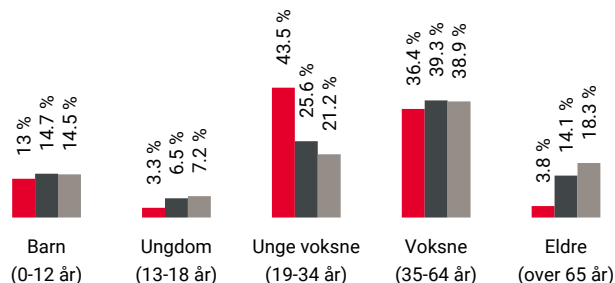
Veldig trygt 69/100



## Naboskapet

Høflige 61/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tøyen kirke/Rudolf Nilsen...	2 083	1 166
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Lakkegården barnehage (1-5 år) 60 barn	2 min 0.2 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 år) 61 barn	4 min 0.4 km
Grønland Urtehagen barnehager (1-5 år) 87 barn	6 min 0.5 km




## Dagligvare


Nærbutikken Heimdalsgata Søndagsåpent	4 min 0.3 km
Bunnpris Urtekvartalet Søndagsåpent	4 min 0.3 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler









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

 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

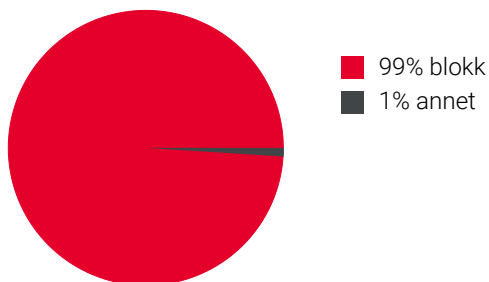
 **Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

 **Aktivitetstilbud**  
Meget bra 83/100

## Sport

-  Rudolf Nilsens plass 2 min   
Ballspill 0.1 km
-  Tøyenhagen balløkke 3 min   
Ballspill 0.2 km
-  Tøyen Fitness og Tr.senter 6 min 
-  Harald's Gym 8 min 

## Boligmasse







«Bodd her hele livet og jeg anbefaler sterkt til familier med barn!»

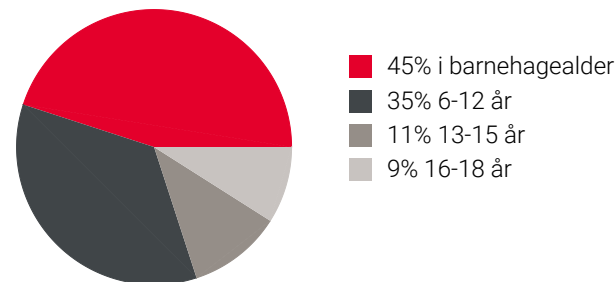
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Grønland Basar 7 min 
-  Apotek 1 Grønland 7 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



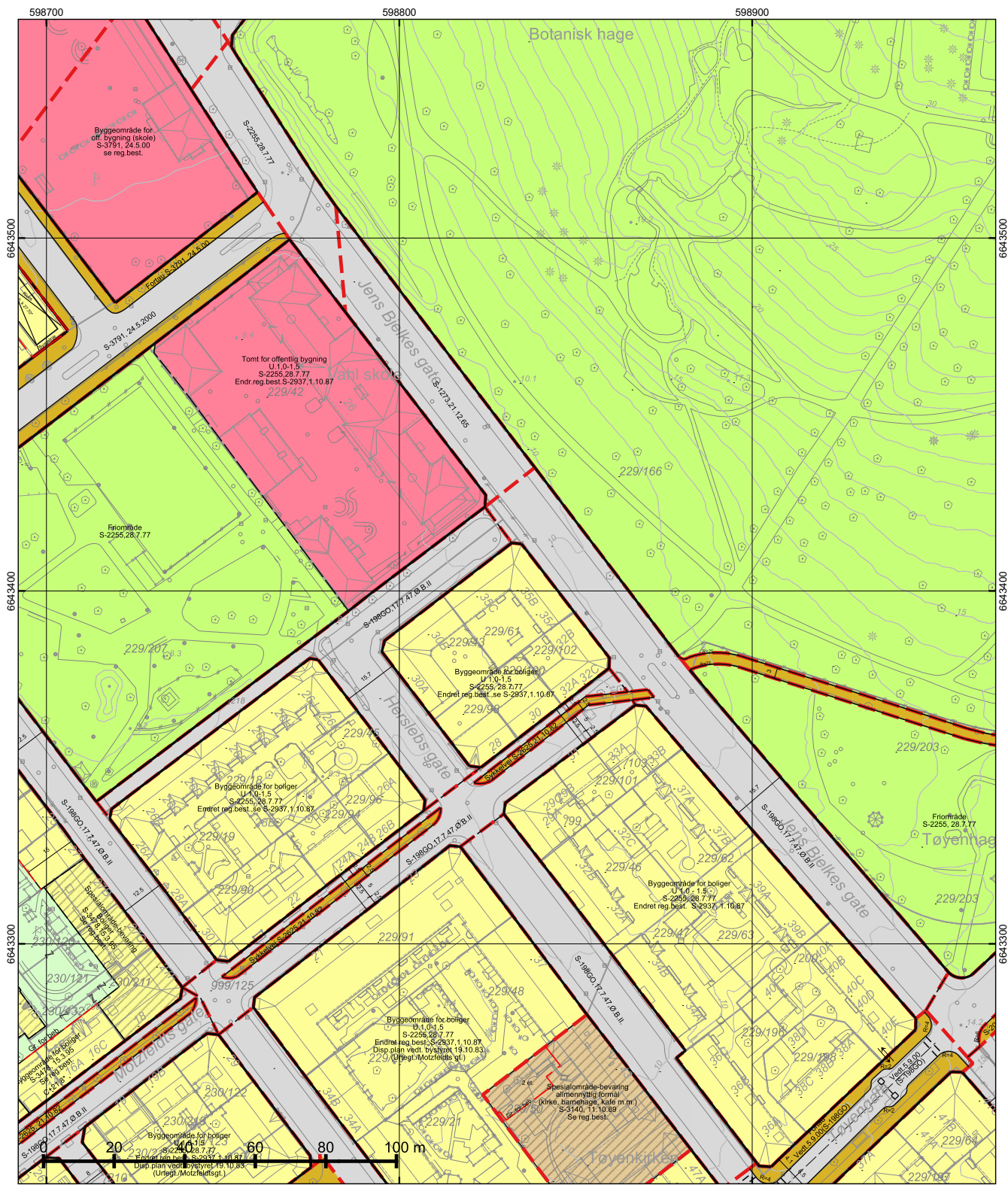
0% 54%

-  Tøyen kirke/Rudolf Nilsens plass
-  Oslo og omegn
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	73%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 13.05.2026  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

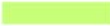
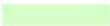



























Originalformat: A3

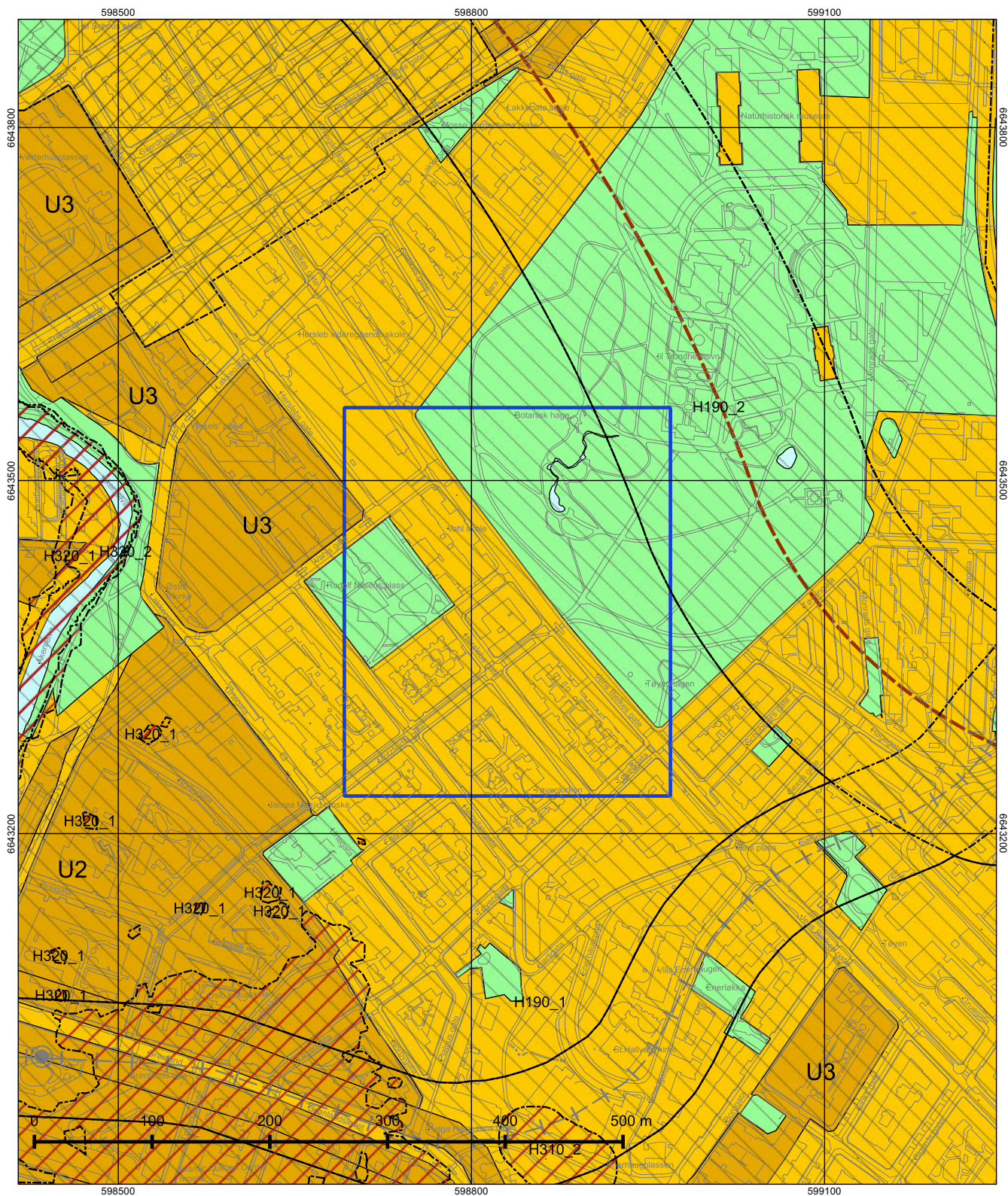
Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>	
PlottID/Best.nr: 157914/ 86532889	Deres ref.:
Adresse: Jens Bjelkes gate 35	Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/61	

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	316 - Gatetun/gågate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
	RbBevaringGrense
	76 - Felles underjordisk anlegg
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Bygning som forutsettes revet
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Oppheving av eiendomsgrense
	Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 13.05.2026  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 157914/86532889  
 Deres ref.:

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

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

## Husordensregler for Borettslaget Jens Bjelkes Gate 35

Det er i hver borettsshavers interesse at husordensreglene overholdes, slik at vi sammen kan skape et trivelig bomiljø for alle. Vennligst merk at disse reglene gjelder for alle som bor i borettslaget.

### Ro i Leiligheten

For å sikre et godt bomiljø, må bråk og støy fra leilighetene unngås. Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 08.00. Musikkundervisning er kun tillatt etter forhåndsgodkjenning fra styret, samt samtykke fra naboer over, under og ved siden av. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00.

### Husdyrhold

Husdyr kan kun anskaffes etter at søknad er godkjent av styret, også ved gjenanskaffelse. Husdyrhold må ikke være til sjenanse for naboene, og husdyr skal alltid holdes i bånd på borettslagets område. Borettslagets friområder skal ikke brukes som toalett for hunder eller andre husdyr.

### Husholdningsavfall

Husholdningsavfall skal kastes i de angitte beholderne. Beboerne har ansvar for å fjerne større gjenstander selv. Det er viktig å brette papp for å maksimere plassen i containeren for neste bruker. Det er ikke tillatt å sette avfall i oppgangen eller fellesarealer i påvente av at det skal tas med ut. Lagring av brennbart materiale i fellesarealene må unngås av hensyn til brannvern.

Vi har også klesinnsamling samt metall- og glassinnsamling 50 meter fra inngangsporten, og vi forventer at beboerne benytter seg av disse mulighetene. Lyspærer, småelektriske apparater og batterier kan leveres til nærmeste dagligvarebutikk for riktig avfallshåndtering.

### Låse Dører

Det er viktig at dørene til oppgangene alltid er lukket. Hvis en dør står åpen, er det beboernes ansvar å lukke den. Det samme gjelder for inngangsporten. Beboere må varsle styret dersom det oppdages feil ved inngangsdører eller inngangsporten. Å sikre låste dører reduserer risikoen for tyveri, som vi har opplevd i bakgården ved flere anledninger.

### Vaskeri

Bruk av vaskeri og vaskeriestyr skal skje i henhold til styrets bestemmelser. Det er ikke tillatt å vaske tøy for personer utenfor borettslaget. Tøy skal tørkes på tilrettelagte områder. Se eget reglement for vaskeriet for mer informasjon.

## Spesielt for Balkongene

Grilling med gass- eller kullgrill er ikke tillatt på balkonger. Vi oppfordrer til grilling i bakgården. Blomsterkasser og andre gjenstander på balkongene skal være sikret for å unngå fare for andre.

## Blomsterkasser og Gjenstander

Dersom beboere anskaffer blomsterkasser eller lignende, er de ansvarlige for at disse er trygt montert, slik at de ikke utgjør en fare eller sjenerer naboene.

## Henstilling av Sykler, Barnevogner og Kjøretøy

Biler er ikke tillatt på borettslagets område. Mopeder og motorsykler kan plasseres ved siden av sykkelstativer i bakgården. Sykler kan settes i de utendørs sykkelstativene eller oppbevares i egen bod innendørs. Barnevogner kan plasseres under trappen i kjelleren og i svalgangen inn til borettslagets bakgård, så lenge de ikke hindrer ferdsel. Det er ikke tillatt å sette sykler eller barnevogner i oppgangene. I tillegg har vi en egen sykkelbod i kjeller tilgjengelig for beboerne. Se eget reglement for sykkelbod for mer informasjon.

## Røyking

Røyking er ikke tillatt rett utenfor inngangsdører, da dette kan være sjenerende for beboere i første etasje. Vi oppfordrer til å røyke ved sittegruppene på plenen.

## Utleie

Søknad om utleie skal sendes inn, uansett utleietype, slik at styret har oversikt over all utleie, inkludert korttidsutleie som Airbnb, når andelseier ikke er til stede under deler av leieforholdet. Skjema for søknad om langtidsutleie er tilgjengelig for alle andelseiere på Bonabo. Se egen veileder for utleie for mer informasjon.

## Boder

Hver andel disponerer i utgangspunktet én bod på loftet og én bod i kjelleren. Borettslaget har flere boder enn 2 boder per andel. Følg med på oppslag i Bonabo når det er mulig å leie disse. Bodene utover én bod på loftet og én bod i kjelleren følger ikke andel ved salg/overdragelse.

## Internett

Internettavtalen er inngått av styret på vegne av borettslaget. Alt utstyr levert iht. avtalen følger med boligen ved salg. Ved problemer med avtalen skal beboerne først melde feil til leverandøren. Hvis feil vedvarer, skal styret informeres slik at vi kan involvere oss.

**Beskjeder fra borettslagets styre eller fra forretningsfører, gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.**

## Deltakere

BORETTSLAGET JENS BJELKESGATE 35 948 309 440 Norge

### *Signert med E-signere*

Geir Tarje Fugleberg Bruaset  
Styremedlem  
gbruaset@yahoo.no

**2024-10-31 22:21:38 UTC**

Dato

Leveransekanal: E-post  
IP-adresse: 89.8.128.250

### *Signert med E-signere*

Hanna Hellebø Nesset  
Styremedlem  
hanna\_100@hotmail.com

**2024-10-30 21:22:58 UTC**

Dato

Leveransekanal: E-post  
IP-adresse: 84.49.209.103

### *Signert med E-signere*

Tina Aarrestad Wiik  
Styremedlem  
taawiik@gmail.com

**2024-11-01 01:57:15 UTC**

Dato

Leveransekanal: E-post  
IP-adresse: 193.69.174.251

### *Signert med E-signere*

Knut Andreassen  
Styrets leder  
andreassen.knut@gmail.com

**2024-10-30 21:06:40 UTC**

Dato

Leveransekanal: E-post  
IP-adresse: 195.1.139.26

# Vedtekter

for

**Borettslaget Jens Bjelkes gate 35      org nr 948 309 440**

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 12. mai 1980, sist endret  
den 22. mai 2014

## **1      INNLEDENDE BESTEMMELSER**

### **1-1 Formål**

Borettslaget Jens Bjelkes gate 35 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

## **2      ANDELER OG ANDELSEIERE**

### **2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner hundre.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre

som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## **2-2 Sameie i andel**

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

## **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

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

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

## **3 FORKJØPSRETT**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jfr borettslagslovens §4-15, første ledd.

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## **4 BORETT OG BRUKSOVERLATING**

### **4-1 Boretten**

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

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

#### **4-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## **5 VEDLIKEHOLD**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og

vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

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

#### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

(6) Borettslaget har vedlikeholdsplikt for balkonger og balkongdører, men kostnadene ved vedlikehold skal som hovedregel dekkes av den enkelte andelseier med balkong.

## **6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

## **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8 STYRET OG DETS VEDTAK**

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

### **9 GENERALFORSAMLINGEN**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11 VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr borettslagslovens §7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.



## INNKALLING 2026

# Borettslaget Jens Bjelkesgate 35

Tirsdag 19.05.2026 kl. 17:00

Usbls lokaler, Arbeidersamfunnets plass 1

## Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

## Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

## Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



## **Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Jens Bjelkesgate 35**

**Møtet finner sted tirsdag 19.05.2026 kl. 17:00**

**I Usbls lokaler, Arbeidersamfunnets plass 1**

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Borettslaget Jens Bjelkesgate 35 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

## **Saksliste**

- 1 Konstituering
  - 1.1 Valg av møteleder
  - 1.2 Valg av sekretær
  - 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
  - 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
  - 1.5 Godkjenning av innkalling
  - 1.6 Godkjenning av saksliste
- 2 Godkjenning av årsregnskap 2025
- 3 Årsmelding 2025
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Andre saker
  - 5.1 Bonabo – borettslagets kommunikasjonsplattform
  - 5.2 Veileder for oppussing og utleie i borettslaget
  - 5.3 Radon
  - 5.4 Gjennomgang av HMS
  - 5.5 Piperehabilitering - etablering av arbeidsgruppe
  - 5.6 Informasjon om porttelefon
  - 5.7 Arbeidsgruppe for etablering av hobbyrom
- 6 Valg
  - 6.1 Valg av medlemmer til styret
  - 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
  - 6.3 Valg av valgkomite

## **Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

### **2. Godkjenning av årsregnskap 2025**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

### **3. Årsmelding 2025**

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering.

### **4. Godtgjørelse til styret**

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr. 55.000,- godkjennes (i henhold til styrets budsjett for 2026).

### **5. Andre saker**

#### **5.1 Bonabo – borettslagets kommunikasjonsplattform**

Knut gir en kort gjennomgang av Bonabo, inkludert oversikt over tilgjengelig dokumentasjon på plattformen. Dette er blant annet et viktig verktøy ved et eventuelt salg av andel, da styret etterstreber å gjøre dokumentasjon tilgjengelig her. Andelseiere har dermed tilgang til relevant dokumentasjon og kan enkelt hente denne ut på egen hånd.

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

#### **5.2 Veileder for oppussing og utleie i borettslaget**

Knut informerer om at vi har en veileder for oppussing og utleie i borettslaget.

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

#### **5.3 Radon**

Geir informerer om radon og henviser til dokumentasjon som ligger tilgjengelig på Bonabo.

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

#### 5.4 Gjennomgang av HMS

Styret v/ Edvard går gjennom aktiviteter og fokusområder knyttet til HMS i gården.

- Kort redegjørelse for ordinære aktiviteter
- Status på brannvern

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

#### 5.5 Piperehabilitering - etablering av arbeidsgruppe

Borettslaget har for en tid tilbake fått pålegg fra Oslo brann- og redningsetat om å gjennomføre oppgradering/rehabilitering av pipeløpene i gården. Fristen for gjennomføring av tiltaket er 01.12.2027.

Tiltaket er omfattende og vil kreve ekstraordinær innsats utover vanlig styrearbeid. Styret foreslår derfor å etablere en arbeidsgruppe for å sette i gang arbeidet med mål om å ha nødvendig rehabilitering utført innen pålegges frist.

Arbeidsgruppas mandat er å:

- Lage en grov fremdriftsplan som sikrer at pipeløpene blir utbedret i god tid innen 1. desember 2027
- Innhente nødvendig informasjon for å lage et kostnadsestimat.
- Sette i gang prosesser for å lage forespørsel/innhente tilbud fra entreprenører, herunder gjennomføre befaringer.

Arbeidsgruppa rapporterer til styret. Fremdriftsplan legges frem til styremøte i september 2026.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen vedtar å etablere en arbeidsgruppe for piperehabilitering med mandat og oppgaver som beskrevet i saken.

Arbeidsgruppa består av:  
1. Edvard Lothe

#### 5.6 Informasjon om porttelefon

Tina informerer om status porttelefon

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

#### 5.7 Arbeidsgruppe for etablering av hobbyrom

Ønsker å opprette en arbeidsgruppe som kan etablere hobbyrom kjelleren, for snekring og annet småarbeid. Budsjettet består av 25 000 fra borettslaget, med eventuelt resterende finansiert gjennom USBL-fond eller andre eksterne kilder.

I kjelleren er det en bod som ikke er i bruk, så enten kan denne benyttes, ellers er det mulig å flytte hageboden inn i ubrukt bod, og etablere hobbyrom i det som idag. Uansett bør den tomme boden utbedres med lys og maling.

**Forslag til vedtak:** Det settes av 25 000 kroner til prosjektet, samt at det etableres en arbeidsgruppe.

## **6. Valg**

Det sittende styre består av:

Styreleder Knut Andreassen (2025-2027)  
Styremedlem Geir Tarje Fugleberg Bruaset (2024-2026)  
Styremedlem Tina Aarrestad Wiik (2024-2026)  
Styremedlem Edvard Lothe (2025-2027)  
Varamedlem Andreas Sollohub Stensaker (2025-2026)  
Varamedlem Geir Atle Hustoft (2025-2026)

### **6.1 Valg av medlemmer til styret**

Styremedlem Geir Tarje Fugleberg Bruaset ble valgt i 2024 for 2 år. På valg i år.  
Stiller til gjenvalg for 2 år.

Styremedlem Tina Aarrestad Wiik ble valgt i 2024 for 2 år. På valg i år.  
Stiller til valg som varamedlem.

Geir Atle Hustoft (tidligere varamedlem) stiller til valg som styremedlem for 2 år

### **6.2 Valg av varamedlemmer til styret**

Varamedlem Andreas Sollohub Stensaker ble valgt i 2025 for 1 år. På valg i år.  
Andreas har flyttet fra borettslaget. Stiller ikke til gjenvalg.

Varamedlem Geir Atle Hustoft ble valgt i 2025 for 1 år. På valg i år.  
Stiller til valg som styremedlem.

Tina Aarrestad Wiik (tidligere styremedlem) stiller til valg som varamedlem for 1 år.

Erlend Grimeland (ny) stiller til valg som varamedlem for 1 år.

### **6.3 Valg av valgkomite**

**Forslag til vedtak:** Styret er valgkomité.

## Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>715 021</b>	<b>591 823</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	385 737	280 731
Tilbakeføring av avskrivning	17 518	17 518
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-186 233	-175 050
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>217 022</b>	<b>123 199</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>932 043</b>	<b>715 021</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	1 014 150	798 253
Kortsiktig gjeld	-82 107	-83 232
<b>C. Disponible midler</b>	<b>932 043</b>	<b>715 021</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

## Resultatregnskap 2025 Borettslaget Jens Bjelkesgate 35

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	1 221 811	1 111 663	1 211 000	1 266 600
Leie forretningslokaler	1	97 660	74 976	75 000	127 200
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>1 319 471</b>	<b>1 186 639</b>	<b>1 286 000</b>	<b>1 393 800</b>
<b>Annen inntekt</b>					
Diverse inntekt	2	11 600	10 186	27 000	10 000
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>11 600</b>	<b>10 186</b>	<b>27 000</b>	<b>10 000</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>1 331 071</b>	<b>1 196 825</b>	<b>1 313 000</b>	<b>1 403 800</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	6 909	6 345	6 000	7 755
Styrehonorar	3	49 000	45 000	49 000	55 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	4	17 518	17 518	0	17 518
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		93 734	88 650	102 000	100 000
Kostnad eiendom/lokale	5	116 628	100 215	102 000	114 000
Kommunale avgifter/renovasjon		240 892	223 184	253 000	247 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	12 060	13 018	6 000	11 000
Reparasjon og vedlikehold	7	66 602	71 290	112 000	110 000
Revisjonshonorar		5 911	5 269	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		49 353	71 876	48 000	51 600
Andre honorar	8	6 875	1 933	1 000	1 000
Kontorkostnad		0	298	1 000	500
TV/bredbånd		77 066	72 732	76 000	91 680
Salg og reklamekostnad		705	0	0	0
Kontingent og gaver		7 900	7 830	8 000	9 000
Forsikring		136 357	112 958	129 000	150 300
Andre kostnader	9	9 605	5 527	7 000	8 500
<b>Sum kostnad</b>		<b>897 115</b>	<b>843 643</b>	<b>906 000</b>	<b>980 853</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>433 956</b>	<b>353 182</b>	<b>407 000</b>	<b>422 947</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		44 479	34 271	20 000	15 000
Rentekostnad		92 698	106 722	95 000	77 200
<b>Netto finansposter</b>		<b>48 219</b>	<b>72 451</b>	<b>75 000</b>	<b>62 200</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>385 737</b>	<b>280 731</b>	<b>332 000</b>	<b>360 747</b>
Overført til/fra annen egenkapital		385 737	280 731	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>385 737</b>	<b>280 731</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Balanse 2025 Borettslaget Jens Bjelkesgate 35**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	4	5 028 404	5 028 404
Andre driftsmidler	4	105 107	122 624
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 133 511</b>	<b>5 151 028</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanse felleskostnader		0	6 248
Kundefordringer		0	500
Andre kortsiktige fordringer		5 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		63 013	62 388
Innestående konsernkonto og bank		946 138	729 118
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 014 150</b>	<b>798 253</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 147 661</b>	<b>5 949 281</b>

## Balanse 2025 Borettslaget Jens Bjelkesgate 35

	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		1 900	1 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 900</b>	<b>1 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 769 230	3 383 493
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 769 230</b>	<b>3 383 493</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>3 771 130</b>	<b>3 385 393</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	11	1 567 424	1 753 656
Borettsinnskudd		727 000	727 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 294 424</b>	<b>2 480 656</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	8 720
Leverandørgjeld		73 896	64 680
Påløpne renter		442	541
Annen kortsiktig gjeld		7 769	9 291
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>82 107</b>	<b>83 232</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 376 530</b>	<b>2 563 888</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 147 661</b>	<b>5 949 281</b>
Pantstillelser	12	2 294 424	2 480 656

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Knut Andreassen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Edvard Lothe  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Tina Aarrestad Wiik  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Geir Tarje Fugleberg Bruaset  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	929 508	829 944
3650 Innkrevde felleskostn. renter	90 912	104 505
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	188 891	177 214
3690 Andre leieinntekter	12 500	0
3605 Leie forretningslokaler	97 660	74 976
<b>Sum</b>	<b>1 319 471</b>	<b>1 186 639</b>

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	11 600	10 186
<b>Sum</b>	<b>11 600</b>	<b>10 186</b>

Konto 3990 gjelder påfylling vaskekort

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	6 909	6 345
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	49 000	45 000
<b>Sum</b>	<b>55 909</b>	<b>51 345</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

### Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer	Brannvarslingsanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 028 404	262 765
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 028 404	262 765
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	157 658
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 028 404	105 107
Årets avskrivninger :	0	17 518
Anskaffelsesår :	1986	2016
Antatt levetid i år :		15

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige, polise nr. 86183944.

Borettslaget består av 19 andeler.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 700 kvm. G.nr 229, b.nr 61, og utgjør 905 113 kr av byggets verdi.

**Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	56 188	54 123
6360 Annet renhold	0	55
6361 Fast renhold	23 272	22 416
6362 Skadedyrutryddelse	16 717	9 506
6364 Matteleie	5 609	5 868
6392 Containerleie/tømming	10 683	6 188
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	4 159	2 059
<b>Sum</b>	<b>116 628</b>	<b>100 215</b>

**Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
6500 Verktøy og redskaper	1 842	6 761
6540 Inventar	1 999	2 200
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	598	2 027
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	5 383	1 595
6552 Driftsmateriell	2 238	435
<b>Sum</b>	<b>12 060</b>	<b>13 018</b>

**Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
6602 Vedlikehold VVS	0	8 801
6603 Vedlikehold elektro	11 336	34 142
6616 Vedlikehold vaskeri	0	7 750
6617 Vedlikehold brannvernustyr	11 581	9 645
6630 Egenandel forsikring	6 000	0
6641 Malerarbeider	3 833	1 026
6643 Glassarbeid/Vindu	5 271	995
6648 Vedlikehold dører og porter	28 581	8 930
<b>Sum</b>	<b>66 602</b>	<b>71 290</b>

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

**Note 8 - Andre honorar**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	750	1 933
6730 Teknisk honorar	6 125	0
<b>Sum</b>	<b>6 875</b>	<b>1 933</b>

**Note 9 - Andre kostnader**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
7718 Fellesarrangement	4 841	3 399
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 000	0
7770 Betalingskostnader	1 199	963
7773 Omkostninger innkreving	1 167	1 165
7790 Andre kostnader	399	0
<b>Sum</b>	<b>9 605</b>	<b>5 527</b>

**Note 10 - Egenkapital**

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 900	0	1 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>1 900</b>	<b>0</b>	<b>1 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Årets resultat	3 383 493	385 737	3 769 230
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>3 383 493</b>	<b>385 737</b>	<b>3 769 230</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 385 393</b>	<b>385 737</b>	<b>3 771 130</b>

## Note 11 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA 12124728353</b>
<b>Lånenummer:</b>	
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2013
Rentesats:	5.15 %
Beregnet innfridd:	30.09.2032
Opprinnelig lånebeløp:	3 570 000
Lånesaldo 01.01:	1 753 656
Avdrag i perioden:	186 233
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>1 567 424</b>
Saldo 5 år frem i tid:	459 693

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12124728353	1	135 642	135 642
	1	101 807	101 807
	2	93 410	186 820
	2	84 616	169 232
	2	80 235	160 470
	1	79 991	79 991
	1	77 527	77 527
	5	75 945	379 725
	1	74 971	74 971
	1	67 243	67 243
	2	66 999	133 998

## Note 12 - Pantstillelser

	<b>Bokført verdi pr. 31.12.2025</b>
Bokført langsiktig gjeld	1 567 424
Innskuddskapital	727 000
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>2 294 424</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>5 028 404</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 727.000,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

## Resultat og balanse med noter for Borettslaget Jens Bjelkesgate 35.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Borettslaget Jens Bjelkesgate 35**

Styreleder	Knut Andreassen (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Geir Tarje Fugleberg Bruaset (sign.)	31.03.2026
Styremedlem	Edvard Lothe (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Tina Aarrestad Wiik (sign.)	29.03.2026



Til generalforsamlingen i Borettslaget Jens Bjelkesgate 35

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Jens Bjelkesgate 35 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn



for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen  
KPMG AS

Kai Holhjem  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-04-09 13:29:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 2R8NV-WZ5WM-M14HV-NM3CP-31X4G-CEA0E

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

# Årsmelding 2025 - Borettslaget Jens Bjelkesgate 35

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Knut Andreassen  
Styremedlem, Geir Tarje Fugleberg Bruaset  
Styremedlem, Tina Aarrestad Wiik  
Styremedlem, Edvard Lothe  
Varamedlem, Andreas Sollohub Stensaker  
Varamedlem, Geir Atle Hustoft

Styret i Borettslaget Jens Bjelkesgate 35 består av 1 kvinne og 3 menn.

## Virksomhetens art

Borettslaget Jens Bjelkesgate 35 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Jens Bjelkesgate 35 ligger i Oslo kommune, og har org. nr. 948309440

Borettslaget Jens Bjelkesgate 35 består av 19 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.  
Revisor er KPMG.

## Forsikring

Borettslaget Jens Bjelkesgate 35 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 86183944. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

## HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5. Borettslaget Jens Bjelkesgate 35 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

### **Brannsikkerhet**

- Gjennomført to varslede brannøvelser i forbindelse med dugnad.
- Dugnad (vår og høst) starter med brannøvelse, gjennomgang av brannrutiner, hvordan varsling skjer og hvordan varslingsanlegget fungerer.
- Årlig kontroll av brannvarslingsanlegg utført 03.12.25 v/ Autronica. Ingen avvik funnet
- Planlagt (24. april 2026) kontroll og utskifting av alle brannslukningsapparater i boenhetene.
- Styret legger vekt på ryddighet i fellesarealer som et brannsikkerhetstiltak gjennom ordensreglene. Ryddighet sikrer fremkommelige rømningsveier, mindre brennbart materiale og større sannsynlighet for å oppdage avvik.

## Vedlikehold, bygninger og uterom

- Snømåling og strøing utført av vaktmester/dugnad. Snømåke og strøsand er tilgjengelig i oppgangene.
- Fjerning av istapper/snøoverheng fra tak ved behov. Styret gjør jevnlig visuell inspeksjon på kjente risikoområder.
- Vedlikehold av låser og dører
- På dugnad er det tilgjengelig containere for innsamling av farlig avfall
- Mekanisk lufting på loft og justering av ventilasjonsaggregater etter årstid
- Radon-målinger i kjeller

## Styrets arbeid

- Revidert husordensregler, inkludert krav om melding ved all utleie og utleieveileder
- Oppussingveileder for beboerne
- Vedlikehold: Utsatt frist for pipe-rehabilitering til 2027, fulgt opp frosne rør med tiltak og forsikringsoppgjør
- Planlagt langsiktig vedlikehold og valg av materialer
- Effektivisert bodadministrasjon med rydding, merking, og oppdaterte leiekontrakter
- Prisøkning på vaskekort for å dekke økte kostnader
- Nye rutiner for eierskifte
- Pusset opp utleielokalet i oppgang B

### Digitalisering og informasjon:

- Økt bruk av Bonabo for bedre kommunikasjon, dokumentasjon og styrearbeid
- Bedre informasjonsflyt og åpenhet mot beboerne

### Bomiljø og sosiale tiltak:

- Oppdatert informasjon, bl.a. om nøkkelbestilling
- Planlagt juletre og julegrantenning for fellesskap

### Økonomi:

- Fokus på kostnadskutt gjennom reforhandling av avtaler og effektiv drift
- Fortsetter arbeidet for et trygt, trivelig og bærekraftig borettslag.
- Justert husleie felleslokalet

Styret takker for tilliten og ser frem til fortsatt godt samarbeid.

02.05.2026

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

### Eier:

Fullt navn: \_\_\_\_\_

Eier av andel/seksjon: \_\_\_\_\_

I borettslag/sameie: \_\_\_\_\_

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

### Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: \_\_\_\_\_

E-postadresse: \_\_\_\_\_

Telefonnummer: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 19.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

### NB:

Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).

\_\_\_\_\_

Eiers underskrift

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 18.05.26 Side 1 av 2

Borettslaget Jens Bjelkesgate 35	<b>Vår ref.:</b> 712/22	<b>Fødselsdato eier:</b> 19.04.1983
Jens Bjelkes gate 35 C	<b>Type:</b> Borettslag tilknyttet	
0561 OSLO	<b>Eiere:</b> Ana Maria Hoyos	
<b>Organisasjonsnr:</b> 948 309 440	<b>Andelsnr:</b> 22	

### 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** 5 362

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	4 180
	Renter lån 1212.47.28353	328
	Avdrag lån 1212.47.28353	854

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkomende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	77 717	Gjeld siste årsoppg.: 80 234
Klient ajourf. lån:	1 518 248,71	Klient gj. s. årsoppg.: 1 567 423

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12124728353, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 18.05.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 26

Saldo per 18.05.2026: 1 518 249

Andel av saldo: 77 718

Første termin/første avdrag: 30.09.2014 ( siste termin 30.09.2032 )

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Knut Andreassen

Adresse: Jens Bjelkes gate 35 A

Postnr/-sted: 0561 OSLO

Telefon: Mob.: 46912290

E-post: styretjb35@gmail.com

### 6: Ligning - 2025

Annen formue:	53 113	Gjeld:	80 234	Andre inntekter:	2 277
		Utgifter:	4 745		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

### 7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	37 000
Andelsnr:	22	Partialobligasjonsnr:	22

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1896

Gårds/bruksnr: 229/61

Bygningstype: LB

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 700





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 nettkrenkelseser
- 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 kontraktssignering 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://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](http://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 35C  
0561 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Karl S. Kjos**Telefon:** 414 09 949  
**E-post:** karl.kjos@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre