

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Tam Le

Mobil 402 15 826
E-post tam.le@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 590 000,-
Fellesgjeld: Kr 396 000,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 7 987 390,-
Felleskostn.: Kr 6 408,-
Selger: Oline Aas Ranum

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1891
BRA-i/BRA Total 69/76 kvm
Tomtstr.: 412 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 229, bnr. 52
Snr. 2
Andelsnr.: 5502
Oppdragsnr.: 1002230001

Grünerløkka Romslig 4-roms loftsleilighet med utleiehybel

Velkommen til en herlig toppleilighet i Jens Bjelkes gate 9 - Her bor du rett ved byens fineste park Botanisk hage, og med nærhet til alt!

Leiligheten har egen takterrasse hvor man kan trekke seg ut å nyte solen i sommerhalvåret. Det sosiale kjøkkenet gjør det enkelt å invitere gjester til hyggelige lag! Egen utleiehybel med god leieinntekt. Trebjelker, smarte løsninger og store vindusflater gjør denne leiligheten til et unikt hjem med stor sjarm.

Kort om boligen:

- Gulvareal på 88 kvm
- Leieinntekt på 13 500,- per mnd
- Integrerte og skreddersydde møbler utnytter rommene maksimalt
- Herlig skjermet takterrasse
- To gode soverom
- En-stavs eikeparkett
- Godt tilrettelagt for sosialt liv
- En populær beliggenhet med gåavstand til byliv, grøntområder og bademuligheter
- En rekke kollektivtilbud



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	24
Energiattest	74
Nabolagsprofil	75
Budskjema	124

Planteegning

JENS BJELKES GATE 9 A

Loftsetasje



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

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













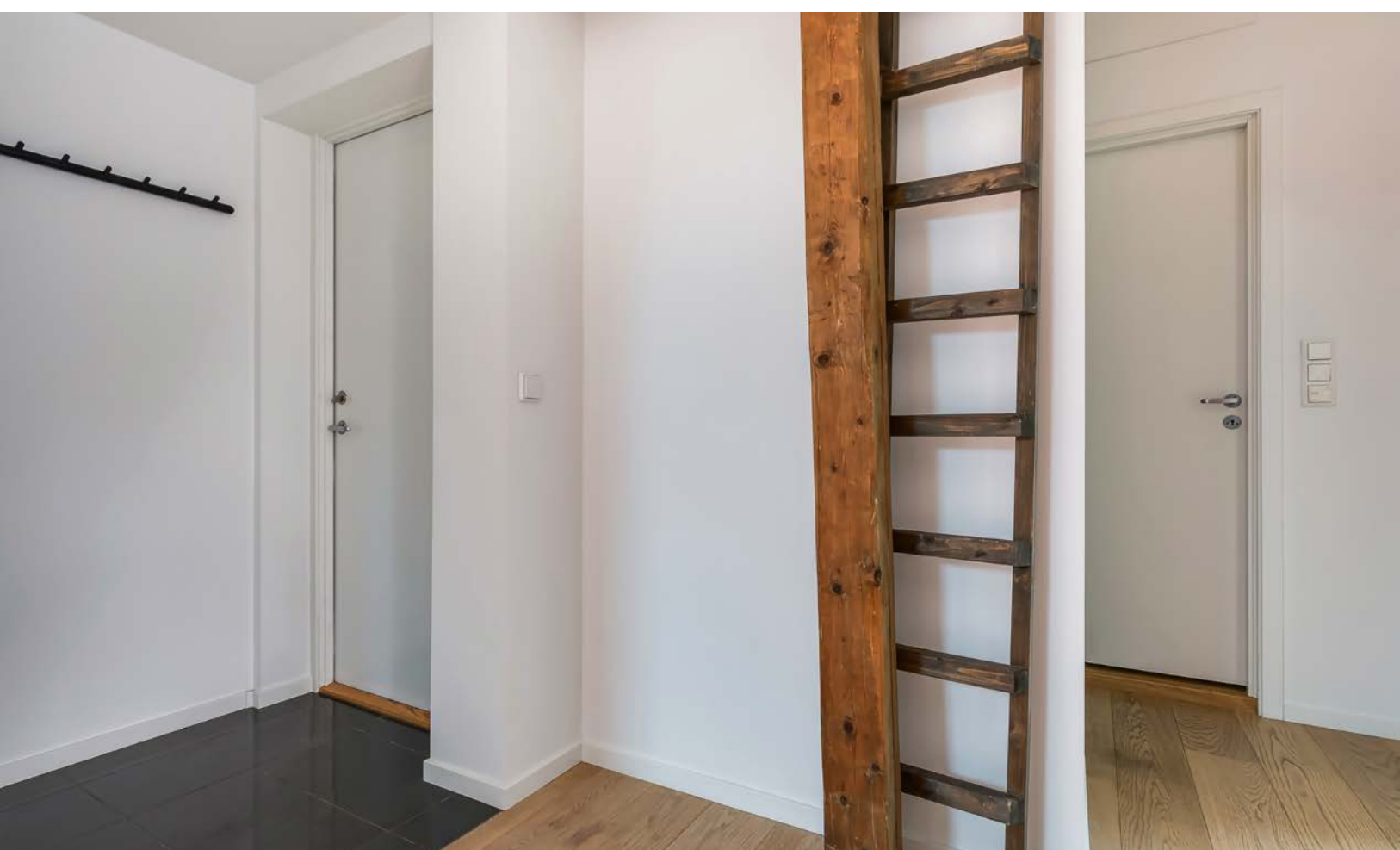










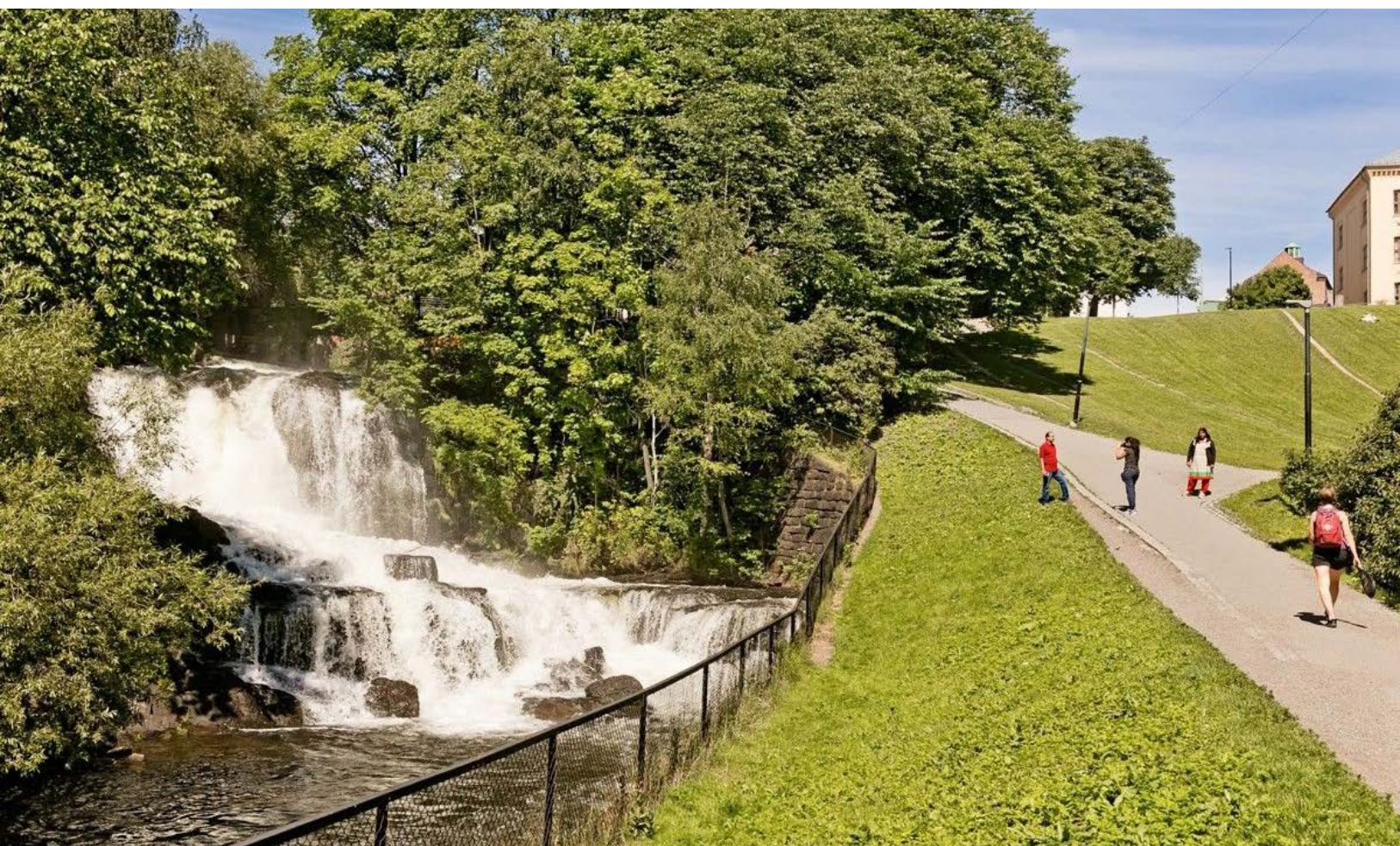














Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 76 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 7 m² Bod.

5. etasje

BRA-i: 69 m² Hoveddel: Entré, stue/kjøkken, bad og to soverom.

Hybel: Stue/kjøkken m/hems og bad.

TBA fordelt på etasje

5. etasje

5 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet i leiligheten før fratrekk pga. skråtak er 88 m². Arealet er målt opp med en håndholdt lasermåler på befaringsdagen, og har i etterkant blitt verifisert av et uavhengig oppmålingsfirma hvor det ble brukt en 3D-scanner for å måle opp arealet.

Høyeste romhøyde i stue/kjøkken er 3,50 meter.

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

Det var synlig at det har vært en lekkasje antatt fra et vannrør eller avløprør i innhugget

til venstre når man kommer inn i boden. Det var ingen pågående lekkasje på befaringsdagen, og forholdet er ikke videre undersøkt. Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten. Boder under terreng er ofte utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander i slike boder.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

412 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet.

Beliggenhet

Leiligheten ligger attraktivt til i nedre del av Grünerløkka, et område som fungerer som et spennende knutepunkt med gåavstand til flere ulike bydeler.

Dagligvarebutikken er kanskje den servicefasiliteten man er mest avhengig av. Her kan du problemfritt rusle innom Kiwi på vei hjem, som ligger bare noen få meter fra utgangsdøren. Ved behov for ekstra utvalg inneholder nærområdet også Rema, Meny, og Joker.

Nordover finner man pulserende Grünerløkka med endeløse muligheter. Olaf Ryes plass og Birkelunden er "Løkkas" grønne lunger som fungerer som populære samlingspunkter med grilling og sosialisering på late og solrike sommerdager. Disse parkene, så vel som flere nærliggende gater, er også omringet av velkjente kaféer, restauranter, butikker og barer. Her arrangeres det ofte markedsdager, utekonserter og loppemarked. Ringen Kino befinner seg også innenfor gangavstand.

Tøyenparken er ellers et perfekt sted på sommeren for grilling og sol med store, grønne og fredelige gressletter. Fotballbane finner man ved Ola Narr og på Rudolf Nilsens plass. Ellers kan søndagsturen nytes i enorme og vakre Botanisk Hage kun en kort spasertur i retning øst. Botanisk Hage ble etablert i 1814 og er en del av Naturhistorisk museum, sammen med blant annet Geologisk og Zoologisk museum. Hagen er en fantastisk oase med et rikt planteliv fra hele verden, i tillegg til å være et flott og grønt rekreasjonsområde. Botanisk Hage er åpent til 21:00 hver dag, og benyttes i praksis som en park av lokalbefolkningen.

Det er kort vei til Grønland som byr på et utvalg av spennende servicefasiliteter. Her finner man mange ulike spesialforretninger, populære restauranter, kaféer og barer som for eksempel Dattera til Hagen. Teaterplassen er bydelens moderne og solfylte samlingspunkt med uteservering blant omringende trivelige restauranter og kaféer

som for eksempel LeMeo Sushi til den mer eksklusive varianten Vognmand Nilsen. Er du sprek kan du løpe opp kjærlighetsstien til Ekebergrestauranten, som gir deg Oslos flotteste utsikt utover fjorden, byen og de nye skyskraperne i Bjørvika. For de mer lekne, finnes to nye volleyballbaner like i nærheten, langs Akerselven. Akerselven er for øvrig under opprusting i forbindelse med utviklingen av Bjørvika.

Etter en kort gåtur mot fjorden kommer du til Bjørvika, en splitter ny bydel som fortsatt bare blir bedre og bedre. Kaféer og restauranter langs bryggekanalene og fjordpromenaden kan nå nytes helt fra Operaen og frem til Bygdøy.

En av de største fordelene med å bo sentralt er et utbredt kollektivtilbud. Det går flere busslinjer (som går hele døgnet) og trikkelinjer fra henholdsvis Heimdalsgata og Nybrua som kjapt tar deg inn til Oslo sentrum eller andre steder i Oslo. Det er kort vei til både Tøyen og Grønland T-bane stasjon med alle linjer tilgjengelig. Kort spasertur til Oslo S som et ideelt knutepunkt for tog-, buss- og trikkeforbindelser i alle retninger.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Aleksander Røv AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

Loftsleilighet bygget i 2010-2011 beliggende i en murgård fra slutten av 1800-tallet. Bygget er oppført med bærende konstruksjoner og yttervegger av teglstein. Ytterveggene er oppført som en hulmurskonstruksjon, pusset og malt utvendig. Loftsetasjen har takkonstruksjonen som utvendig klimaskjerm, dog er det ikke kjent hvordan tak er bygget opp under ombyggingen i 2010-2011 grunnet manglende dokumentasjon på oppbyggingen. Det er ikke kjent når taket sist ble tekket / lagt om, dog ser det ut til at dette er gjort i nyere tid. Etasjeskiller (gulvkonstruksjon) er oppført som et trebjelkelag. Vegger under terreng er oppført av naturstein og teglstein, dog på ukjent fundament og grunn. Leiligheten har takvinduer med 2-lags glass fra 2010 samt et vertikalt vindu med 2-lags glass fra 2021. Terrassedør skyvedør fra 2024 med 2-lags glass. Entrédører og dør mellom hoveddelen og hybelen er fabrikkmalte dører med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35. Sørøstvendt inntrukket takterrasse på ca. 5 m² med utgang fra stue/kjøkken. Terrassen har flislagt dekke og oppmurt gesims/parapet som rekkverk. Markise og

varmelampe er montert på terrassen.

INNVENDIG

Flislagt entré, laminatgulv i hybelen ellers en-stav eik parkett. Malte veggflater og malt skråtak. Mursteinspipe med nyere røykrør i stål. Feieluke plassert i pipeløpet i leiligheten. Det er ikke montert ildsted i leiligheten. Boligen har malte glatte innvendige dører.

VÅTROM

Leiligheten har 2 flislagte bad. En i hoveddelen og en i hybeldelen. Begge med sluk i gulvet i dusjsonen og utstyrt med servant, vegghengt toalett, dusjvegger samt opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonsavtrekk via elektriske styrte avtrekksvifter.

KJØKKEN

Kjøkkenet i hybelen har sette fronter og laminert benkeplate med nedfelt komposittkum. Integrert i innredningen er benkekjøleskap. Nisje til liten oppvaskmaskin. Løs/portabel platetopp. Kjøkkeninnredningen i hoveddelen har høyglansfronter laminert høyglans benkeplater med underlimt komposittkum. Integrert i innredningen er ovn, induksjon platetopp, benkekjøleskap, benkefryseskap og oppvaskmaskin. Begge utstyrt med kjøkkenventilatorer med avtrekk ut i det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med hovedskap på badet i hoveddelen. Underforderskap på badet i hybelen. På kjøkkenet i hybelen er det installert en automatisk stoppekran med fuktsensor. Interne avløpsrør i leiligheten bør skiftet ut under byggeperioden 2010-2011. Det er synlig enkelte steder at avløpsrørene videre ned i bygget er av eldre alder. Liggende varmtvannsbereder fra 2010 på ca. 200 liter er plassert i loftsrommet over hovedbadet. Berederen er plassert i et lekkasjetrau med sluk. Berederen fordeler varmtvann til både hoveddelen og hybelen. Leiligheten er naturlig ventilert via luftespalter i takvinduer. Tidvis mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Elektrisk anlegg fra 2011 med sikringsskap/forderskap plassert i både hoveddelen og hybelen. I hoveddelen er det montert en seriemåler som registrerer strømforbruket i hybelen (foruten varmtvannet).

Sammendrag selgers egenerklæring

VÅTROM, TAK OG FASADE

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Ja.
Tidligere muggsopp i mykfuger, disse er byttet.

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

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Byttet mykfuger. Brukt våtromssilikon.

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

Vanninntrengning fra feiløp ved kraftig regn. Etter at sameie etablerte pipehatter er problemet borte.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Vet ikke. Sameiet ordnet.

Beskrivelse av arbeidet: Etablerte pipehatter.

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.

Kondens kan oppstå ved visse værforhold og hvis luftespalte ikke er åpen. Meget sjeldent.

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: RB Entreprenør

Beskrivelse av arbeidet: Hybelbad - Nytt sevantskap og kran. Hybel kjøkken - Ny kran/vannlås/lekasjestopper

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

Se punkt over.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Se punkt over

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt over

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Skansen Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Hybel - montering og kobling av diverse spotter, lampe, stikk og bryter.

Eiendommen og omgivelsene

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

Hybel på 14 kvm med hems.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? Ja.

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

Tilstandsrapport fra 19.8.2025

GENERELT

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Knut Ranum Møbelsnekker

Beskrivelse av arbeidet: Byttet terrassedør i samarbeid med Tom Ranum

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Byttet og etablert nye deler av kjøkken innredning. Vann og strøm innstallasjoner ikke berørt. Malt over deler av leiligheten.

Innhold

Hoveddel: Entré, stue/kjøkken, bad og to soverom.

Hybel: Stue/kjøkken m/hems og bad.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Vinduer

Enkelte av takvinduene er vanskelige å åpne/lukke.

Utvendig > Entrédører/branndører

Entrédøren inn til hybelen subber/tar i øvre del av karmen.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sluket/utkastet fra terrassen er ikke lett tilgjengelig da det er plassert en plassbygget sittebenk over sluk/utkast. For å komme til sluket må denne

innredningen dras bort/flyttes. Fallforholdet på gulvet/dekket på terrassen er 1:150 som betyr at gulvet/dekket faller 1 cm per 150cm. Tak og takterrasser bør ikke ha mindre fall enn 1:40 som betyr 1cm fall per 40cm. Dagens krav til rekkverk hvor det er en høydeforskjell på over 10 meter fra terreng til dekket/gulvet på terrassen skal være 1,1 meter. Rekkverket på terrassen er under 1,1 meter. Oppbygningen av gulvet/dekket

med luftesjikt og membran var ikke mulig å inspisere da dette er en skjult konstruksjon under flisene. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på utførelsen. Det er derfor ikke mulig å vurdere denne bygningsdelen.

Innvendig > Overflater

Det er registrert stedvis knirk i parketten, og på det største soverommet er parketten lagt for tett mot veggene som har ført til at parketten buler opp på midten. Ved feieluka til det ene pipeløpet er det mindre fuktskader i parketten som følge av lekkasje fra pipeløpet. Eier har informert om at sameiet skal utbedre lekkasjen fra pipen ved å montere pipehatt/regnhatt på pipen over tak.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Det ble utført stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet i 2 rom, og følgende ble registrert i stue/kjøkken i hybeldelen og hoveddelen. Høydeforskjell mellom 10 og 20 mm innenfor en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Øvrige rom er ikke kontrollert.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank etter gjeldende forskrift som krever fast strømtilkobling, og ikke stikkontakt, slik denne berederen er tilkoblet strømnettet.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

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

Bad > Overflater gulv

Fallforholdet på badet er ikke ikke ihht forskriftene på oppføringstidspunktet og gulvet er relativt flatt. Det er også montert en stoppelist/gulvlist i dusjsonen slik at lekkasjevann utenfor dusjsonen ikke når sluket.

Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Tettesjiktet/membranen rundt sluket er ikke tett mot slukets klemring. Det er ukjent om det ligger en hovedtettesjikt under den synlige smøremembranen som igjen er tett til sluket. Da det ikke foreligger dokumentasjon på arbeidet kan ikke løsningen vurderes, og det er ikke kjent om det er en tett overgang mellom sluk og membran.

Bad 2 > Overflater vegger og himling

Det er en sprekk i himlingen.

Bad 2 > Overflater gulv

Fallforholdet på badet er ikke ikke ihht forskriftene på oppføringstidspunktet og gulvet er relativt flatt. Det er også montert en stoppelist/gulvlist i dusjsone slik at lekkasjevann utenfor dusjsone ikke når sluket.

Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt

Tettesjiktet/membranen rundt sluket er ikke tett mot slukets klemring. Det er ukjent om det ligger en hovedtettesjikt under den synlige smøremembranen som igjen er tett til sluket. Da det ikke foreligger dokumentasjon på arbeidet kan ikke løsningen vurderes, og det er ikke kjent om det er en tett overgang mellom sluk og membran.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

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.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

88158704

Diverse

Borettslaget har et forslag til fasade renovering og puss opp trappebod. Det kan med dette komme en økning i felleskostnadene på ca 8%.

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.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmekabler i gulv.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 7 590 000

Info 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 primær

Kr 1 703 008

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 6 812 032

Formuesverdi sekundær 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 lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader er på kr 6 408,- pr. måned og er fordelt slik:

- Akonto lånekostnader IN-lån kr 1 721,-
- Internett kr 299,-
- Felleskostnader kr 2 220,-
- Andel lån felles kr 2 168,-

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av sameiet/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 6 408

Andel Fellesgjeld

Kr 396 000

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

20.01.2026

Andel fellesformue

Kr 26 555

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Jens Bjelkes gate 9

Organisasjonsnummer

974461277

Andelsnummer

5502

Om borettslaget

Borettslaget består av 11 andeler. Borettslaget er en seksjon i sameiet Jens Bjelkes gate 9. Sameiet består av en næringsseksjon i tillegg til borettslaget som teller som en seksjon.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 92158341. Den enkelte andelseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

Styrets arbeid i 2024

Styret har også i 2024 jobbet med å få vedtatt en rehabilitering av fasader og trappeoppgang. Dette har vist seg å være en krevende jobb, da næringsseksjonen og BRL har 50/50 stemmerett i sameiet. Vi har derfor jobbet tett med eier av næringsseksjonen for å sette opp en avtale og en betalingsmodell som fungerer for begge parter. I starten av 2025 fikk vi endelig gjennom et vedtak, og prosjektet ble igangsatt.

Større vedlikeholdsarbeider

Utover fasadearbeidet har det blitt gjennomført en rørfornyning av et rør i kjelleren, hvor det var tilbakeslag som gikk opp i en bod.

Sameiet har mottatt pålegg fra kommunen med varsel om tvangsmulkt fra 22. april dersom fasaden ikke utbedres. Det er av denne grunn maktpåliggende at avtale inngås og arbeidene igangsettes. Styret innstiller på at borettslaget tar opp lånet for å sikre finansiering i prosjektet, selv om det er sameiet som står som kontraktspart med entreprenøren. Næringsseksjonen motsetter seg krav om kapitalinnskudd, hvoretter dette synes å være den eneste veien å finansiere prosjektet på. Borettslaget vil sikre

sine interesser ved at det inngås en av avtale med sameiet, og næringsseksjonen der de forplikter seg til å betale sin forholdsmessige del av lånet og lånekostnadene (19%). Styret får fullmakt til å ta opp lån på inntil MNOK 3 500 000 kr i forbindelse med rehabilitering av fasade.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lån nr 11463299 i Husbanken med flytende nominell rente 4,499 % p.a.
Restsaldo 15.01.2026 er kr 851 457,-. Lånet innfris 2030.

Lån nr 9666 01 85361 i Boligbanken med flytende nominell rente 6,25.
Lån utbetalt 04.11.2025. Restsaldo 15.01.2026 er 3 451 959,-. Lånet innfris 31.05.2050.

Lånet er omfattet av en administrativ IN-ordning, hvor den enkelte gis mulighet til å innfri sin andel av lånet etter gitte regler. Dette er gjeldendene fra 01.01.2026.

Merk imidlertid at innfrielse av fellesgjeld av banken vil bli ansett som en regulær ekstraordinær nedbetaling av borettslagets låns hovedstol, uten at banken gir aksept for at andelseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige andelseiere, også for de andeler hvor fellesgjelder er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av borettslagets betalingsforpliktelser ved mislighold. Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for borettslaget, andelseierne eller andelseiernes rettsetterfølgere, av dette. Ved spørsmål kontakt styret.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget, utpekt av styret.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Enqvist Eiendomsdrift AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 229, bruksnummer 52, seksjonsnummer 2 i Oslo kommune. Andelsnr. 5502 i Borettslaget Jens Bjelkes gate 9 med orgnr. 974461277

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/229/52/2:

19.07.1934 - Dokumentnr: 910819 - Best om garasje/parkering

Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:52

Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.1998 - Dokumentnr: 3630 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:156

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Vann og Avløpsverk.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:52

Gjelder denne registerenheten med flere

22.07.1999 - Dokumentnr: 39612 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 602/805

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr.1.

09.07.1986 - Dokumentnr: 41664 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:33

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

erk. vedr. benyttelse av areal.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:52

04.07.1988 - Dokumentnr: 44492 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:37 Snr:18

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:37 Snr:19

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:37 Snr:20

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:37 Snr:21

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:37 Snr:22

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:37 Snr:23

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:37 Snr:24

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:37 Snr:25

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:52

Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.1988 - Dokumentnr: 44493 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:39 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:39 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:39 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:39 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:39 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:39 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:39 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:39 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:39 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:39 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:39 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:39 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:39 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:39 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:39 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:39 Snr:16

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:52

Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1989 - Dokumentnr: 41646 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:73 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:73 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:73 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:73 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:73 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:73 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:73 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:73 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:73 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:73 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:73 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:73 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:73 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:73 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:73 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:73 Snr:16
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:52
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.1989 - Dokumentnr: 61689 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:37 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:37 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:37 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:37 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:37 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:37 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:37 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:37 Snr:25
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:52
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.1993 - Dokumentnr: 6557 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:54
Bestemmelse om bruksrett til gårdsrom. Rett til å anlegge og vedlikeholde ledninger.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/direktøren for etat for eiendom og utbygging.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:52

21.05.1993 - Dokumentnr: 21661 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:58 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:58 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:58 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:58 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:58 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:58 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:58 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:58 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:58 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:58 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:58 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:58 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:58 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:58 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:58 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:58 Snr:16
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA OSLO KOMMUNE DIR.FOR ETAT
FOR EIENDOM OG UTBYGGING
BEST.OM TEKN.LEDN.ADKOMST OG VEDLIKEH.AV DENNE EIEND.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:52
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1994 - Dokumentnr: 15938 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:54
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune ved dir. for
etat for eiendom og utbygging
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:52

27.06.1997 - Dokumentnr: 38814 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:156
Bruksrett til del av utearealet
Rett til anlegg og vedlikehold av tekniske ledninger
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktør
for eiendom og utbygging.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:52

26.03.1999 - Dokumentnr: 15619 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:35 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:35 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:35 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:35 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:35 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:35 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:35 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:35 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:35 Snr:9
Bestemmelse om gårdsrom
Bestemmelse om utbedring etter komm. krav (30 år)
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kom ved direktør for
etat for eiendom og utbygging
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:52
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.03.2007.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til byggeområde for boliger etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-2255, datert 28.07.77.

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

Legalpant

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant 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 eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

I lov om avhending av fast eiendom fremgår at eiendommen skal overdras med de innredninger og gjenstander som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der. Varige innretninger og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger. Bestemmelsene kan fravikes ved avtale mellom kjøper og selger. Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i felleskap er vedlagt salgsoppgaven og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt for kjøpet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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. 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 via «Trygg Budgivning». 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 590 000 (Prisantydning)

91 961 (Andel av fellesgjeld)

7 681 961 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 683 351 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 692 251 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 695 051 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 390

Betalingsbetingelser

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.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Hvitvaskingsreglene

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglens vederlag

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

- 3 900 Inntekt digital annonsering
- 3 000 Inntekt innhenting info
- 16 900 Inntekt markedsplan
- 5 500 Inntekt oppgjørshonorar
- 2 050 Inntekt sikkerhetsstillelse
- 24 500 Vederlag tilretteleggingsgebyr
- 2 800 Vederlag visninger
- 3 500 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 135 469

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår av

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

Martine Østdahl
Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no

Tlf: 941 81 778

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

20.01.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Jens Bjelkes gate 9 A, 0562 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 229, bnr. 52
 Andelsnummer 5502

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 19.08.2025

Rapportdato: 19.08.2025

Oppdragsnr.: 14377-2771

Referansenummer: NA1993

Autorisert foretak: Aleksander Røv AS

Vår ref:



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL



TAKST
SENTERET

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Aleksander Røv AS - Takst og kontroll

Aleksander Røv AS er et byggteknisk konsultentselskap med boligtaksering og boligkontroll i fokus. Med bred kompetanse og lang erfaring innen boligbygg, bistår vi daglig boligeiere eller fremtidige boligeiere med en trygg bolighandel.

Våre tjenester:

- Tilstandsrapporter
- Boligtaksering
- Forhåndstaksering
- Reklamasjonsrapporter
- Overtakelser av nybygg/leiligheter
- Byggeledelse
- Byggelånsoppfølging
- Vedlikeholdsplanlegging med vedlikeholdsplaner.



Rapportansvarlig

Aleksander Røv

Uavhengig Takstingeniør

aleksander@artakst.no

913 01 101



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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1891

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Loftsleilighet bygget i 2010-2011 beliggende i en murgård fra slutten av 1800-tallet.

Bygget er oppført med bærende konstruksjoner og yttervegger av teglstein. Ytterveggene er oppført som en hulumskonstruksjon, pusset og malt utvendig. Loftsetasjen har takkonstruksjonen som utvendig klimaskjerm, dog er det ikke kjent hvordan tak er bygget opp under ombyggingen i 2010-2011 grunnet manglende dokumentasjon på oppbyggingen. Det er ikke kjent når taket sist ble teknet / lagt om, dog ser det ut til at dette er gjort i nyere tid. Etasjeskiller (gulvkonstruksjon) er oppført som et trebjelkelag. Vegger under terreng er oppført av naturstein og teglstein, dog på ukjent fundament og grunn.

Leiligheten har takvinduer med 2-lags glass fra 2010 samt et vertikalt vindu med 2-lags glass fra 2021.

Terrassedør skyvedør fra 2024 med 2-lags glass.

Entrédører og dør mellom hoveddelen og hybelen er fabrikkmalte dører med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35. Sørøstvendt inntrukket takterrasse på ca. 5 m2 med utgang fra stue/kjøkken. Terrassen har flislagt dekke og oppmurt gesims/parapet som rekkverk. Markise og varmelampe er montert på terrassen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Flislagt entré, laminatgulv i hybelen ellers en-stav eik parkett. Malte veggflater og malt skråtak.

Mursteinspipe med nyere røykrør i stål. Feieluke plassert i pipeløpet i leiligheten. Det er ikke montert ildsted i leiligheten.

Boligen har malte glatte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Leiligheten har 2 flislagte bad. En i hoveddelen og en i hybeldelen.

Begge med sluk i gulvet i dusjonen og utstyrt med servant, vegghengt toalett, dusjvegger samt opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjonsavtrekk via elektriske styrt avtrekksvifter.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i hybelen har sette fronter og laminert benkeplate med nedfelt komposittkum. Integrert i innredningen er benkekjøleskap. Nisje til liten oppvaskmaskin. Løs/portabel platetopp.

Kjøkkeninnredningen i hoveddelen har høyglansfronter laminert høyglans benkeplater med underlimt komposittkum. Integrert i innredningen er ovn, induksjon platetopp, benkekjøleskap, benkefryseskap og oppvaskmaskin.

Begge utstyrt med kjøkkenventilatorer med avtrekk ut i det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med hovedskap på badet i hoveddelen. Underfordelerskap på badet i hybelen.

På kjøkkenet i hybelen er det installert en automatisk stoppekran med fuktsensor.

Interne avløpsrør i leiligheten bør skiftet ut under byggeperioden 2010-2011. Det er synlig enkelte steder at avløpsrørene videre ned i bygget er av eldre alder.

Liggende varmtvannsbereder fra 2010 på ca. 200 liter er plassert i loftsrommet over hovedbadet. Berederen er plassert i et lekkasjetrau med sluk. Berederen fordeler varmtvann til både hoveddelen og hybelen.

Leiligheten er naturlig ventilert via luftespalter i takvinduer. Tidvis mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Elektrisk anlegg fra 2011 med sikringsskap/fordelerskap plassert i både hoveddelen og hybelen. I hoveddelen er det montert en seriemåler som registrerer strømforbruket i hybelen (foruten varmtvannet).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Den byggemeldte plantegningen stemmer ikke med hva som er bygget i området ved entréen. Entreen er utvidet utover trapperommet, noe som ikke er vist i de byggemeldte tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Fukt i tilleggende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad 2 > Fukt i tilleggende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Entrédører/branddører. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1891

Tilbygg / modernisering

2012 Ombygging Loftsutbygging i 2012 hvor denne leiligheten ble bygget ny.

UTVENDIG

Vinduer

Takvinduer med 2-lags glass fra 2010. Et vertikalt vindu med 2-lags glass fra 2021.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte av takvinduene er vanskelige å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takvinduer bør justeres og smøres etter leverandørs beskrivelse.

Entrédører/branndører.

Entrédører og dør mellom hoveddelen og hybelen er fabrikkmalte dører med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35

Årstall: 2011

Kilde: Andre opplysninger: Byggeperiode 2010-2011. Ferdigattest 2012

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entrédøren inn til hybelen subber/tar i øvre del av karmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren inn til hybelen bør justeres for å unngå unødig slitasje.

Terrassedør

Terrassedør fra 2024 med 2-lags glass.

Årstall: 2024

Kilde: Kontaktperson

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørøstvendt inntrukket takterrasse på ca. 5 m2 med utgang fra stue/kjøkken. Terrassen har flislagt dekke og oppmurt gesims/parapet som rekkverk.

Tilstandsrapport

Markise er montert på terrassen.

Årstall: 2011

Kilde: Andre opplysninger: Byggeperiode 2010-2011. Ferdigattest 2012

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluket/utkastet fra terrassen er ikke lett tilgjengelig da det er plassert en plassbygget sittebenk over sluk/utkast. For å komme til sluket må denne innredningen dras bort/flyttes.

Fallforholdet på gulvet/dekket på terrassen er 1:150 som betyr at gulvet/dekket faller 1 cm per 150cm. Tak og takterrasser bør ikke ha mindre fall enn 1:40 som betyr 1cm fall per 40cm.

Dagens krav til rekkverk hvor det er en høydeforskjell på over 10 meter fra terreng til dekket/gulvet på terrassen skal være 1,1 meter. Rekkverket på terrassen er under 1,1 meter.

Oppbyggingen av gulvet/dekket med luftesjikt og membran var ikke mulig å inspisere da dette er en skjult konstruksjon under flisene. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på utførelsen. Det er derfor ikke mulig å vurdere denne bygningsdelen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sluket/utkastet på terrassen bør gjøres lettere tilgjengelig for jevnlig rens og vedlikehold. Dette kan gjøres ved å lage en luke i sittebenken. Dette er spesielt viktig da fallforholdet på gulvet skulle vært bedre og ved tett sluk/utkast vil vann fort renne inn mot veggkonstruksjonen. Ved en fremtidig oppussing/utskifting av dekket bør fallforholdet bedres.

Det er ikke krav til utbedring av rekkverkshøyde da rekkverkshøyden var i hht. forskrifter på oppføringstidspunktet og det er ingen tilbakevirkende kraft på dette forskriftspunktet.

Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av dekket og membran/tettesjikt på terrassen om mulig.

INNSENDIG

Overflater

Flislagt entré, laminatgulv i hybelen ellers en-stav eik parkett. Malte veggflater og malt skråtak.

Årstall: 2011

Kilde: Andre opplysninger: Byggeperiode 2010-2011. Ferdigattest 2012

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis knirk i parketten, og på det største soverommet er parketten lagt for tett mot veggene som har ført til at parketten buler opp på midten.

Ved feilsluka til det ene pipeløpet er det mindre fuktskader i parketten som følge av lekkasje fra pipeløpet. Eier har informert om at sameiet skal utbedre lekkasjen fra pipen ved å montere pipehatt/regnhatt på pipen over tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket må vurderes individuelt da avviket kan ansees som skjønnsmessig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvik rettes opp ved å legge om deler av parketten. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller (gulvkonstruksjon) er oppført som et trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble utført stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet i 2 rom, og følgende ble registrert i stue/kjøkken i hybeldelen og hoveddelen: Høydeforskjell mellom 10 og 20 mm innenfor en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Øvrige rom er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe med nyere røykrør i stål. Feieluke plassert i pipeløpet i leiligheten. Det er ikke montert ildsted i leiligheten.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Bad i hoveddelen fra 2011. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbyggingen.

Årstall: 2011

Kilde: Andre opplysninger: Byggeperiode 2010-2011. Ferdigattest 2012

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2011

Kilde: Andre opplysninger: Byggeperiode 2010-2011. Ferdigattest 2012

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv og elektriske varmekabler.

Årstall: 2011

Kilde: Andre opplysninger: Byggeperiode 2010-2011. Ferdigattest 2012

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fallforholdet på badet er ikke ihht forskriftene på oppføringstidspunktet og gulvet er relativt flatt. Det er også montert en stoppelist/gulvlist i dusjsonen slik at lekkasjevann utenfor dusjsonen ikke når sluket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Det anbefales som et forebyggende tiltak å installere en automatisk stoppekran med fuktsensor ved terskelen til badersomdøren slik at vannet stenges automatisk dersom det nærmer seg baderomsdøren ved f.eks. en lekkasje fra vaskemaskin.



Stoppelist i dusjsonen

Tilstandsrapport

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig smøremembran i slukhalsen.

Årstall: 2011

Kilde: Andre opplysninger: Byggeperiode 2010-2011. Ferdigattest 2012

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tettesjiktet/membranen rundt sluket er ikke tett mot slukets klemring. Det er ukjent om det ligger en hovedtettesjikt under den synlige smøremembranen som igjen er tett til sluket. Da det ikke foreligger dokumentasjon på arbeidet kan ikke løsningen vurderes, og det er ikke kjent om det er en tett overgang mellom sluk og membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig. For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførelsen og/eller materialbruk. Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig.



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med servant, vegghengt toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2011

Kilde: Andre opplysninger: Byggeperiode 2010-2011. Ferdigattest 2012

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt avtrekksvifte.

Årstall: 2011

Kilde: Andre opplysninger: Byggeperiode 2010-2011. Ferdigattest 2012

LOFTSETASJE > BAD

TG IJ Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

LOFTSETASJE > BAD 2

Generell

Bad i hybelen fra 2011. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbyggingen.

Årstall: 2011

Tilstandsrapport

Kilde: Andre opplysninger: Byggeperiode 2010-2011. Ferdigattest 2012

LOFTSETASJE > BAD 2

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2011

Kilde: Andre opplysninger: Byggeperiode 2010-2011. Ferdigattest 2012

Vurdering av avvik:

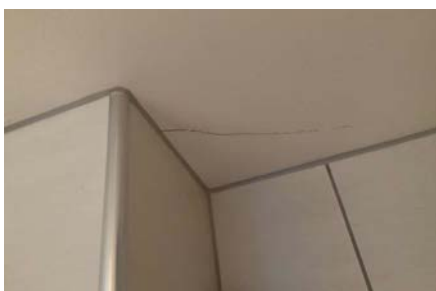
- Det er avvik:

Det er en sprekk i himlingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekk skjøtes/tettes med fiberstrimel og sparkles over før ny maling påføres.



LOFTSETASJE > BAD 2

Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2011

Kilde: Andre opplysninger: Byggeperiode 2010-2011. Ferdigattest 2012

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fallforholdet på badet er ikke ihht forskriftene på oppføringstidspunktet og gulvet er relativt flatt. Det er også montert en stoppelist/gulvlist i dusjsone slik at lekkasjevann utenfor dusjsone ikke når sluket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Det anbefales som et forebyggende tiltak å installere en automatisk stoppekran med fuktsensor ved terskelen til badersomdøren slik at vannet stenges automatisk dersom det nærmer seg badersomdøren ved f.eks. en lekkasje fra vaskemaskin.

LOFTSETASJE > BAD 2

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig smøremembran i slukhalsen.

Årstall: 2011

Kilde: Andre opplysninger: Byggeperiode 2010-2011. Ferdigattest 2012

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Tettesjiktet/membranen rundt sluket er ikke tett mot slukets klemring. Det er ukjent om det ligger en hovedtettesjikt under den synlige smøremembranen som igjen er tett til sluket. Da det ikke foreligger dokumentasjon på arbeidet kan ikke løsningen vurderes, og det er ikke kjent om det er en tett overgang mellom sluk og membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig. For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførelsen og/eller materialbruk. Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig.



LOFTSETASJE > BAD 2

Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med servant, vegghengt toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2011

Kilde: Andre opplysninger: Byggeperiode 2010-2011. Ferdigattest 2012

LOFTSETASJE > BAD 2

Ventilasjon

Elektrisk styrt avtrekksvifte.

Årstall: 2011

Kilde: Andre opplysninger: Byggeperiode 2010-2011. Ferdigattest 2012

LOFTSETASJE > BAD 2

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

LOFTSETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen i hoveddelen har høyglansfronter laminert høyglans benkeplater med underlimt komposittkum. Integrert i innredningen er ovn, induksjon platetopp, benkekjøleskap, benkefryseskap og oppvaskmaskin.

Årstall: 2011

Kilde: Andre opplysninger: Byggeperiode 2010-2011. Ferdigattest 2012

Tilstandsrapport



Lamineringen på fronten til oppvaskmaskinen har løsnet grunnet fukt/damp fra oppvaskmaskinen.

LOFTSETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut..

Årstall: 2011

Kilde: Andre opplysninger: Byggeperiode 2010-2011. Ferdigattest 2012

LOFTSETASJE > STUE/KJØKKEN 2

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet i hybelen har sette fronter og laminert benkeplate med nedfelt komposittkum. Integrert i innredningen er benkekjøleskap. Nisje til liten oppvaskmaskin.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

LOFTSETASJE > STUE/KJØKKEN 2

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2011

Kilde: Andre opplysninger: Byggeperiode 2010-2011. Ferdigattest 2012

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med hovedskap på badet i hoveddelen. Underfordelerskap på badet i hybelen. På kjøkkenet i hybelen er det installert en automatisk stoppekran med fuktsensor.

Årstall: 2011

Kilde: Andre opplysninger: Byggeperiode 2010-2011. Ferdigattest 2012

TG 1 Avløpsrør

Interne avløpsrør i leiligheten bør skiftet ut under byggeperioden 2010-2011. Det er synlig enkelte steder at avløpsrørene videre ned i bygget er av eldre alder.

Årstall: 2011

Kilde: Andre opplysninger: Byggeperiode 2010-2011. Ferdigattest 2012

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten er naturlig ventilert via luftespalter i takvinduer. Tidvis mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Årstall: 2011

Kilde: Andre opplysninger: Byggeperiode 2010-2011. Ferdigattest 2012

TG 2 Varmtvannstank

Liggende varmtvannsbereder fra 2010 på ca. 200 liter er plassert i loftsrommet over hovedbadet. Berederen er plassert i et lekkasjetrau med sluk. Berederen fordeler varmtvann til både hoveddelen og hybelen.

Årstall: 2010

Kilde: Andre opplysninger: Byggeperiode 2010-2011. Ferdigattest 2012

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank etter gjeldende forskrift som krever fast strømtilkobling, og ikke stikkontakt, slik denne berederen er tilkoblet strømmettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke et tilbakevirkende krav å tilkoble varmtvannsberederen med fast strømtilkobling så lenge strømmettet ikke er vesentlig oppgradert etter nye forskrifter. Det anbefales allikevel at dette utbedres med tanke på brannsikkerhet.

TG 2 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.

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

Elektrisk anlegg fra 2011 med sikringsskap/fordelerskap plassert i både hoveddelen og hybelen. I hoveddelen er det montert en seriemåler som registrerer strømforbruket i hybelen (foruten varmtvannet).

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.
2011

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

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

Det foreligger ikke samsvarserklæring fra byggingen av leiligheten, og eneste samsvarserklæringen som foreligger er for noe mindre arbeider utført i regi av nåværende eier i 2021.

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, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske

Tilstandsrapport

anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja .

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

6 kg pulverapparat er installert i hoveddelen og hybelen. Sentral røykvarsler er i begge delene av leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller 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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Loftsetasje	69			69	5
Kjeller		7		7	
SUM	69	7			5
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Stue/kjøkken, Stue/kjøkken 2, Bad, Bad 2, Entré, Soverom, Soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet i leiligheten før fratrekk pga. skråtak er 88 m².

Arealet er målt opp med en håndholdt lasermåler på befaringsdagen, og har i etterkant blitt verifisert av et uavhengig oppmålingsfirma hvor det ble brukt en 3D-scanner for å måle opp arealet.

Høyeste romhøyde i stue/kjøkken er 3,50 meter.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Den byggemeldte plantegningen stemmer ikke med hva som er bygget i området ved entréen. Entreen er utvidet utover trapperommet, noe som ikke er vist i de byggemeldte tegningene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Byttet mykfuger på bad.
Ny terrassedør.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Romhøyden på badene er 2,15 meter, og den gjeldene forskriften på oppføringstidspunktet (TEK07) har beskrevet at romhøyder ikke bør være lavere enn 2,4 meter dog med en lavere grense på 2,2 meter i deler av boligen som f. eks. bad. De byggemeldte tegningene fra oppføringstidspunktet viser at romhøyden på badene skulle være 2,2 meter.

Det er kun en rømningsvei fra leiligheten, og det er via trappeløpet i bygget. Det er ikke utført noen undersøkelse av

brannprosjekteringen, og undertegnede kan derfor ikke uttale seg om rømningsveier er prosjektert på en annen måte via. f.eks. utgang på terrasse for å så bli hentet med stigebil. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	69	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2025	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Tom Ranum	Far til andelseier
24.3.2022	Aleksander Røv	Takstmann
	Tom Ranum	Far til andelseier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	52		0	412 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Jens Bjelkes gate 9 A

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET JENS BJELKESGT 9	974461277			Ranum Oline Aas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

5502

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Signert 20.08.2025	Fremvist		Nei
Byggemeldte plantegninger			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.04.2022	
2	25.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NA1993>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



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

Oline Aas Ranum

Tom Ranum

Boligen

Jens Bjelkes Gate 9A
0562 Oslo

0301-229/52/0/2

- ♦ Selger har kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Tidligere muggsopp i mykfuger, disse er byttet.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Byttet mykfuger. Brukt våtromssilikon.

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

♦ 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?

♦ Ja

Vanninntrengning fra feieluke ved kraftig regn. Etter at sameie etablerte pipehatter er problemet borte.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Vet ikke. Sameiet ordnet.

Beskrivelse av arbeidet: Etablerte pipehatter.

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

Kondens kan oppstå ved visse værforhold og hvis luftespalte ikke er åpen. Meget sjeldent.

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?

♦ 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: RB Entreprenør

Beskrivelse av arbeidet: Hybelbad - Nytt sevantskap og kran. Hybel kjøkken - Ny kran/vannlås /lekasjestopper

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?

♦ **Ja**

Se punkt 4

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Se punkt 4

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 4

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Skansen Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Hybel - montering og kobling av diverse spotter, lampe, stikk og bryter.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Hybel på 14 kvm med hems

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Tilstandsrapport fra 19.8.2025



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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?:** 2024

Firmanavn: Knut Ranum Møbelsnekker

Beskrivelse av arbeidet: Byttet terrassedør i samarbeid med Tom Ranum

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Byttet og etablert nye deler av kjøkken innredning. Vann og strøm innstallasjoner ikke berørt. Malt over deler av leiligheten.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

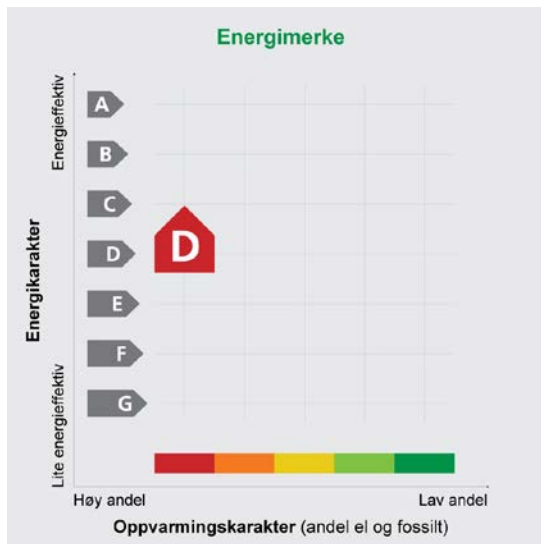
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

Adresse	Jens Bjelkes gate 9a
Postnr	0562
Sted	oslo
Andels-/leilighetsnr.	5502 /
Gnr.	229
Bnr.	52
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	h0501
Merkenr.	A2022-1385113
Dato	21.04.2022

Innmeldt av TOM RANUM



Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Jens Bjelkes gate 9A

Nabolaget Nedre Grünerløkka øst/Lakkegata skole - vurdert av 149 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	1 min 0.1 km
Heimdalsgata Linje 17	2 min 0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 18 ulike linjer	18 min 1.3 km

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 447 elever, 26 klasser	3 min 0.3 km
Vahl skole (1-7 kl.) 232 elever, 16 klasser	5 min 0.3 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 345 elever, 19 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 420 elever, 30 klasser	5 min 0.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 587 elever, 39 klasser	23 min 1.9 km
Hersleb videregående skole	2 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	10 min 0.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 69/100



Kvalitet på skolene

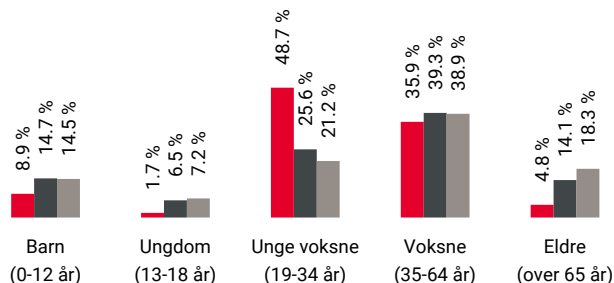
Bra 62/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Grünerløkka øst/Lak...	1 553	952
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Eventyrbrua Steinerbarnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 0.4 km
Lakkegården barnehage (0-5 år) 52 barn	6 min 0.5 km
Sjokoladefabrikken barnehage (1-4 år) 29 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Schous Plass	1 min
Coop Extra Trondheimsveien Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	2 min 0.2 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grønland/Bjørвика kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



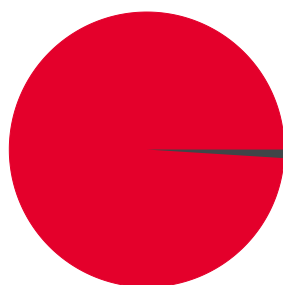
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Hersleb skole	3 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.2 km	
⚽ Aksiseboden borettslag balløkke	3 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
🚴 SATS Schous plass	3 min	🚶
🚴 EVO Grünerløkka	5 min	🚶

Boligmasse



■ 99% blokk
■ 1% annet

«Dette nabolaget har en god "vibe", og det er kort til alt :)»

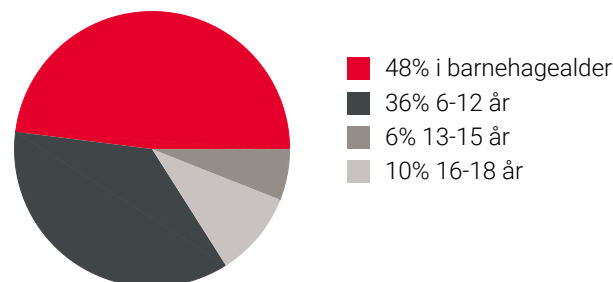
Sitat fra en lokalkjent



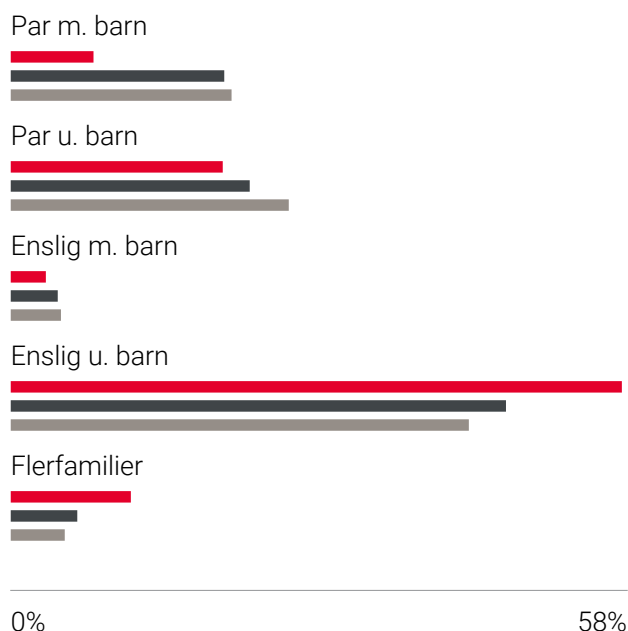
Varer/Tjenester

📦 Markveien Senter	8 min	🚶
🏪 Apotek 1 Legevakten	5 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



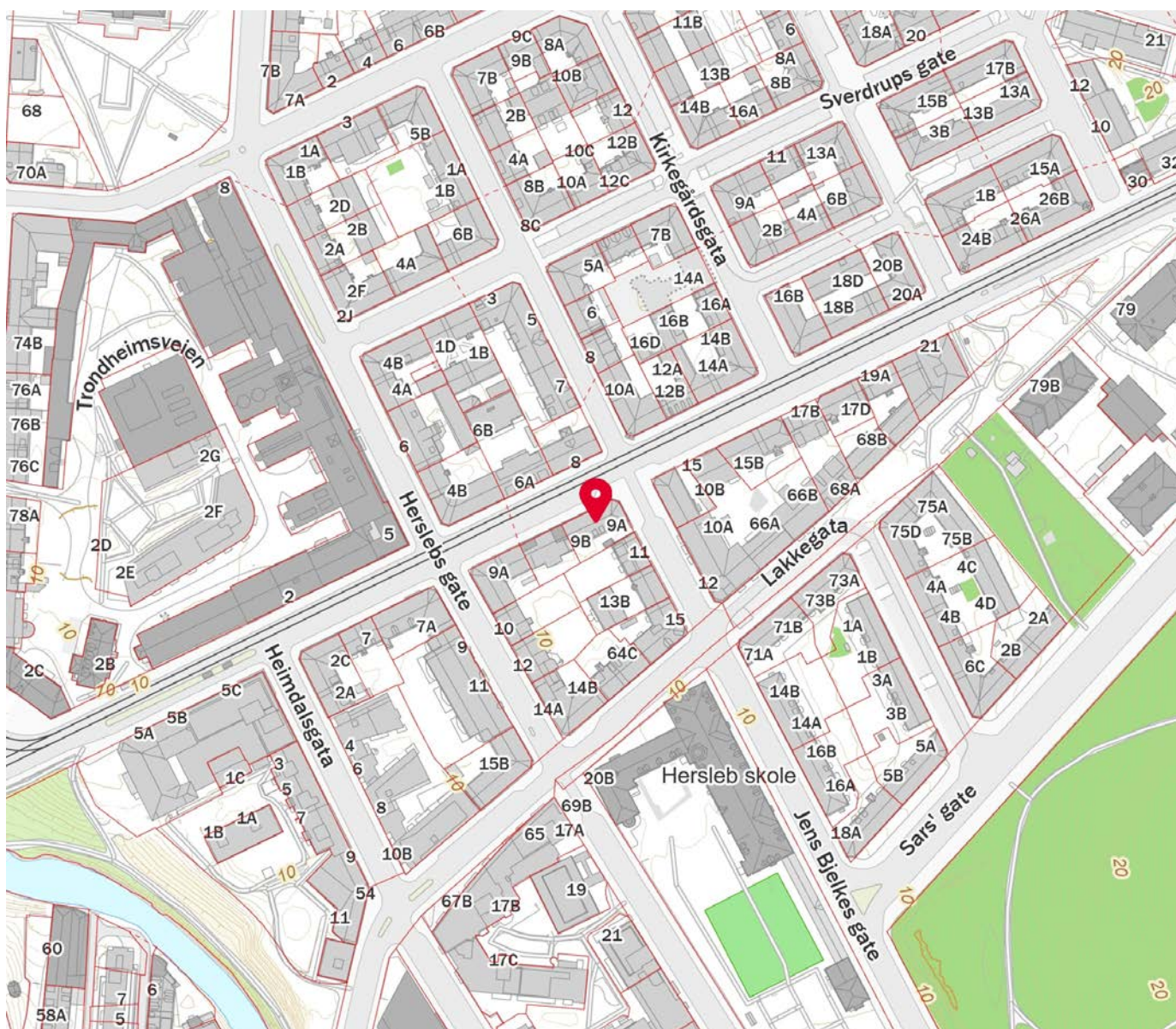
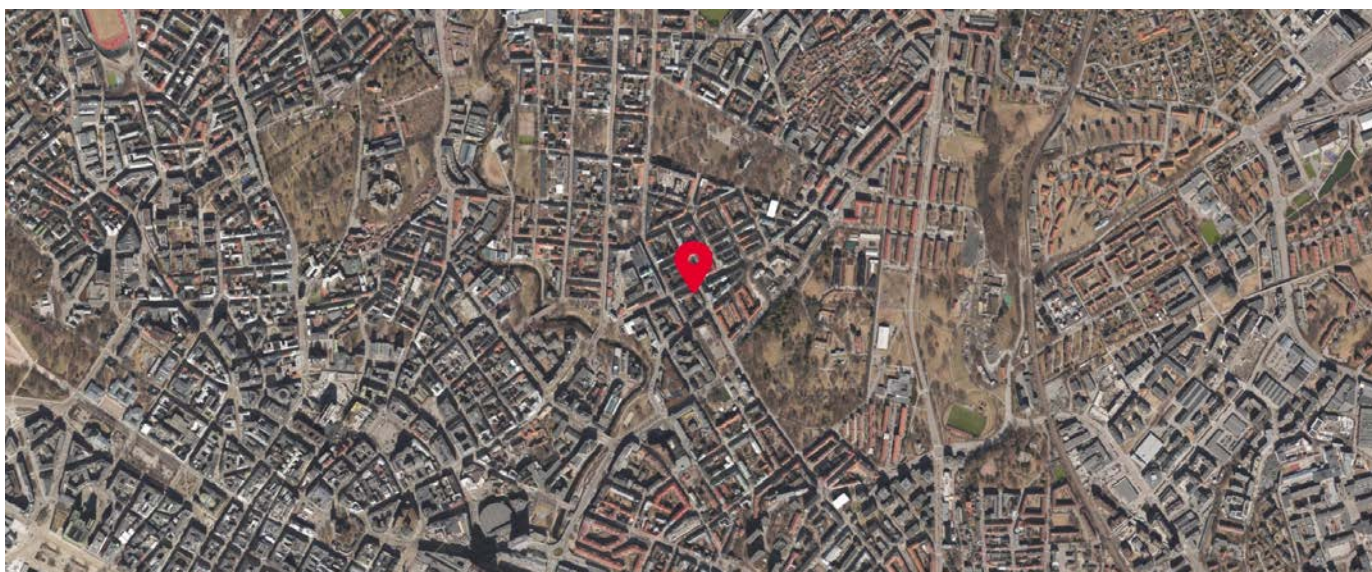
Familiesammensetning



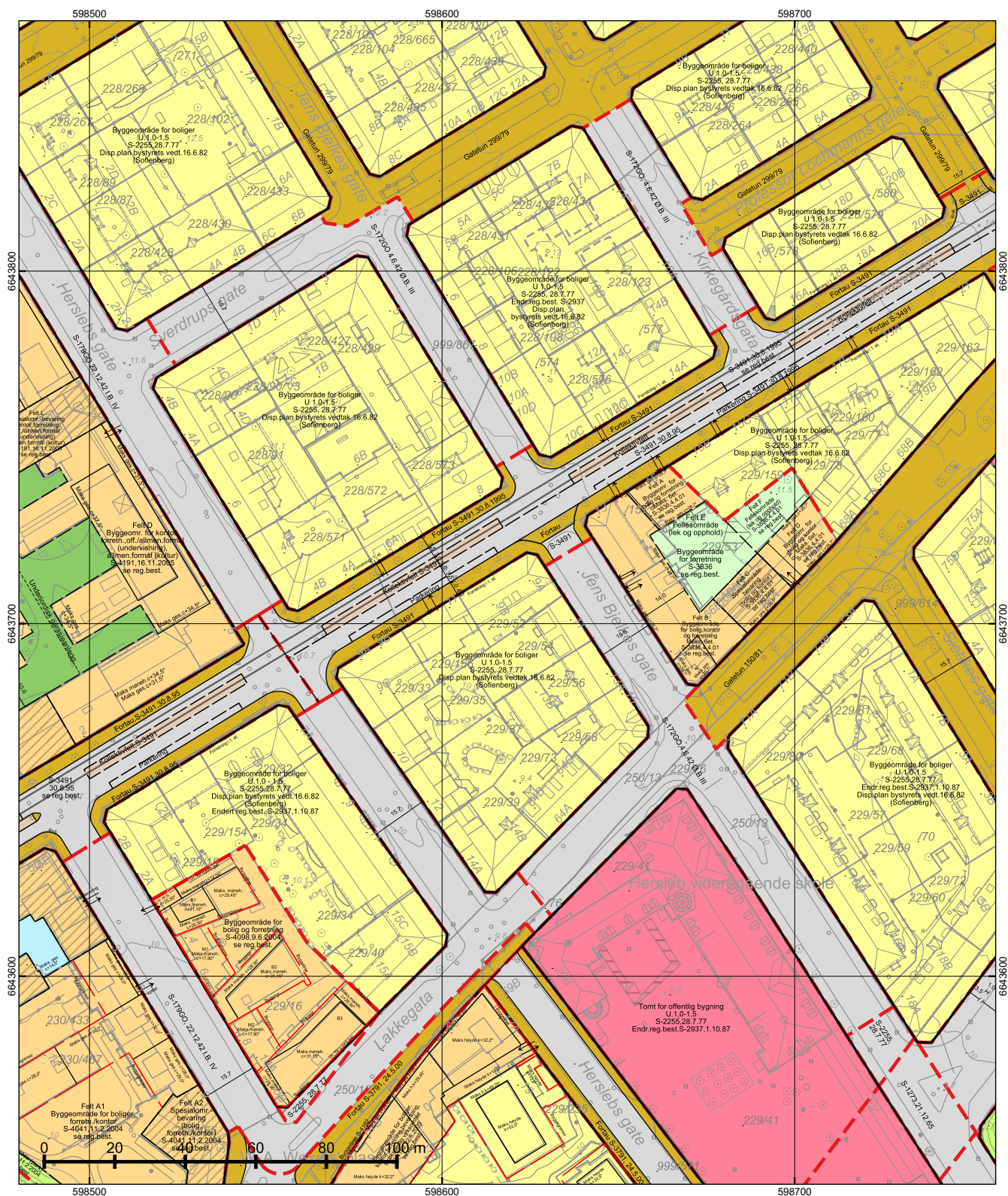
Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grønland/Bjørвика kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grønland/Bjørвика kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.05.2022
 Bruker: svgr
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 227343/ 86450102

Adresse: JENS BJELKES GATE 9A

Gnr/Bnr: 229/52

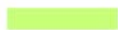
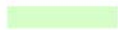
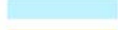
Deres ref.: 13229 / WM194 11 3001835

Kommentar:

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
	74 - Felles gårdsplass
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	120 - Forretning m.tilh.anlegg
	121 - Forretning og kontor
	140 - Bolig/forr./kontor
	141 - Forr./kontor/offentlig
	143 - Kontor/bolig
	144 - Forr./bolig
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	316 - Gatetun/gågate
	330 - Parkering/utfartsparkering

 664 - Spesialområde bevaring blandet

 RbBevaringGrense

 76 - Felles underjordisk anlegg

 311 - Annet veiareal

 312 - Fortau

 913 - Formålavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 964 - Regulert u-gradgrense

 Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

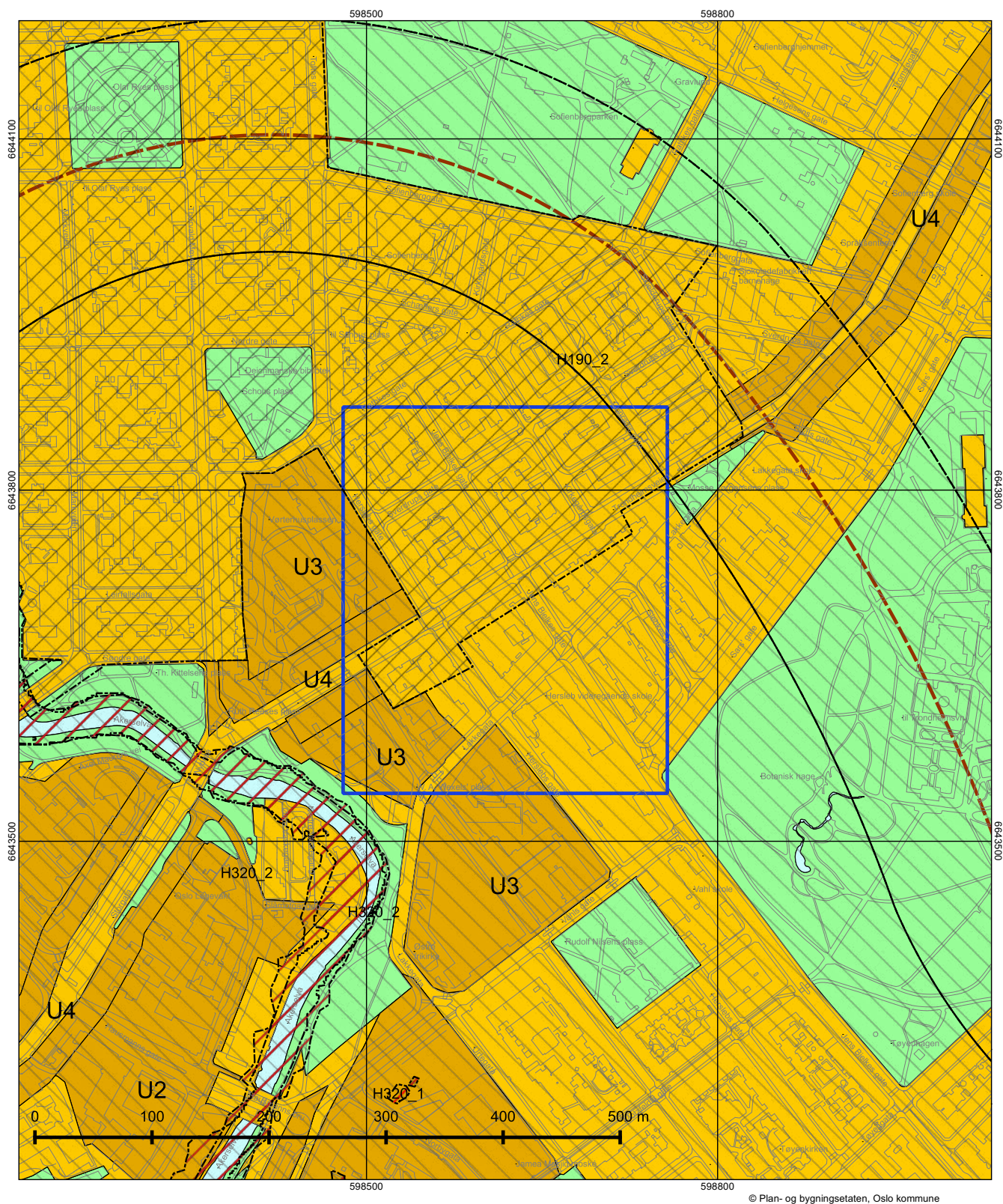
 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 11.05.2022 Bruker: svgr Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	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.
	PlottID/Best.nr: 227343/ 86450102 Adresse: JENS BJELKES GATE 9A	Deres ref.: 13229 / WM194 11 3001835
	Gnr/Bnr: 229/52	Kommentar:



Oslo

Dato: 11.05.2022

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 227343/86450102

Deres ref.: 13229 /

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 Bjelkesgt. 9

Vedtatt på generalforsamling 19.sept. 2005

1. Husdyrhold er tillatt. Dyrets eier forplikter seg til at dette ikke skal være til sjenanse for naboer. Grøntarealet i kvartalet er ikke luftegård. Bruk pose om uhell skjer.
2. Oppganger og bakgård skal holdes ryddig for søppel, gjenstander, avfall og møbler. Det er ikke lov å sette dette ut i bakgården. Det som ikke går ned i søppelkasse må kjøres bort.
3. Spill gjerne musikk, men ikke for naboene ! Vi bor i et gammelt hus, og det er lytt mellom etasjene. Husk at støyplager forringer livskvaliteten.
4. Større bygningsmessige forandringer skal godkjennes av styret. Arbeider må ikke igangsettes før styret har gitt sin godkjenning.
5. Husets beboere kan ikke drive virksomhet som som er sjenerende, støtende eller føles belastende for omgivelsene.
6. Alle beboere har ansvar for å holde port, ytterdører, kjellerdører og loftsdører låst.
7. Andelseiere plikter å delta på dugnader og med trappevask.

Gjentatte brudd på husordensregler kan føre til tvangssalg etter borettslagsloven av 15. august 2005, kap. 3 og § 5-9 om fravikelse.

Vedtekter

for Borettslaget Jens Bjelkesgt. 9, org.nr. 974 461 277.
vedtatt på ordinær generalforsamling den 11. mai 1995
sist korrigert iht. ny borettslagslov 15. juni 2006
endret på ordinær generalforsamling 15. mars 2016

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Jens Bjelkesgt. 9 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner tusen.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som er ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(3) Ved et hvert eierskifte må erverver godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(5) Nekte styret å godkjenne erverver som bruker, må melding om dette komme fram til erverver senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(6) Erverver har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erverver har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget - utpekt av styret i laget – forkjøpsrett.

(2) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Andelseiere som har hatt andel i laget fra det var nytt har lik ansiennitet. Har andelseier sammenhengende eid flere andeler, regnes ansiennitet fra overtakelsen av første andel. Ved lik ansiennitet avgjøres forkjøpsrett ved loddtrekning.

(3) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

3-2 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsrett gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen frist nevnt i pkt 3-2(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Frist for å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Frist er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsrett gjort gjeldende betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsrett skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget, rundskriv eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhender og erverver av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-3 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiers eller ektefelles 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, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsrett kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelser i husstandsfellesskapslovens §3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Borett

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruk av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruk av hele boligen dersom:
- andelseier selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruk av hele boligen for opp til tre år
 - andelseier er en juridisk person
 - andelseier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom bruker ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal bruker regnes som godkjent.

(3) Andelseiere som bor i boligen selv, kan overlate bruk av deler av boligen til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruk reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandling og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) 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. Vedlikehold

5-1 Andelseiers 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 dører og vinduer innvendig, rør, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, innvendige flater (tak, vegger og gulv), overflatevedlikehold av balkonger/terrasser, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/ vaskemaskiner), brannslukningsutstyr. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, sanitærutstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner /vaskemaskiner), brannslukningsutstyr, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

(5) Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(7) Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor andelseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under andelseiers vedlikeholdsplikt, jfr. 5-1, pliktes dekket av andelseier.

(8) Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(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 andelseier.

(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 og 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 unødige ulemper for andelseier eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseier misligholder sine plikter, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnader etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19, med tilslutning fra de berørte andelseiere.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 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.

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseiers eller brukers, jfr. brl. 5-9 og 5-23 oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukers eller dennes husstands oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse ovenfor andelseier, jfr 5-23 kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år hvis ikke annet blir bestemt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(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 borettslaget 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, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn

med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuelt behandling av budsjett
- Fastsetting av godtgjørelse til styremedlemmer
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere av bolig har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet i generalforsamlingen, og alle vedtak som blir gjort der.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelse av noe spørsmål der medlemmet eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg 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 borettslaget 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 andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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. med endringer, sist ved lov av 17.06.2005, som trådte i kraft 15.08.2005.

12. Kommunikasjon mellom borettslaget og andelseierne

Kommunikasjon mellom borettslaget og andelseierne kan skje elektronisk (epost/beboerportal/på annen måte). Dette gjelder også innkallinger til generalforsamlinger.

Det er andelseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon. Dersom andelseier ønsker å motta innkallinger pr brevpost, må dette meddeles skriftlig til forretningsfører/styre.



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

Til andelseiere i Borettslaget Jens Bjelkesgt 9

Vedlagt følger innkalling til ordinær generalforsamling 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinær generalforsamling.

Alle aksjonærer har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett. Hver aksjonær har én stemme per aksje. Andelseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Aksjonærene kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, keranovic@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes.

Det er viktig at fullmakten inneholder aksjonærens navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra aksjonærens e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av leilighet _____ i Borettslaget Jens Bjelkesgt 9 gir herved:

.....
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinær generalforsamling DATO.

....., den/ 2025

.....
Eiers underskrift

.....
Navn i blokkbokstaver

INNKALLING TIL ORDINÆRT GENERALFORSAMLING I

Borettslaget Jens Bjelkesgt 9

Tid: 10.06.2025 kl 18:00
Sted: Kongehellegata 3-5, Enqvist

Konstituering

- Registering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møterefereent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Sak fra styret - Ekstraordinært styrehonorar for arbeid i forbindelse med fasaderenovering
5. Sak fra andelseier - Oppdatering av husordensregler
6. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
7. Valg

Oslo, 28.05.25

på vegne av styret i Borettslaget Jens Bjelkesgt 9



Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
- Budsjett 2025
- Saker med vedlegg

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Robert Daley
Styremedlem	Lise Marie Sørland
Styremedlem	Dina Tveit
Varamedlem	Christian Lehre

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Belmin Keranovic.

Borettslagets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM BOLRETTSLAGET

Borettslaget består av 11 boliger.

Borettslaget Jens Bjelkesgt 9 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 974461277 og ligger i Oslo kommune. Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av Borettslagslova og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseiere.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 92158341.

Den enkelte andelseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av oppstillingen av relevante regelverk i internkontrollforskriftens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle boligene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER

Ingen andeler har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024

Styret har også i 2024 jobbet med å få vedtatt en rehabilitering av fasader og trappeoppgang. Dette har vist seg å være en krevende jobb, da næringsseksjonen og BRL har 50/50 stemmerett i sameiet. Vi har derfor jobbet tett med eier av næringsseksjonen for å sette opp en avtale og en betalingsmodell som fungerer for begge parter. I starten av 2025 fikk vi endelig gjennom et vedtak, og prosjektet ble igangsatt.

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Utover fasadearbeidet har det blitt gjennomført en rørfornyning av et rør i kjelleren, hvor det var tilbakeslag som gikk opp i en bod.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024

Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2025

Styret har utarbeidet budsjett for boligaksjeselskapet for 2025. Budsjettet forutsetter en økning i felleskostnader på 10%. Budsjettet tar i 2025 med seg lån og renter for fasadeprosjektet, felleskostnadene vil øke etter eierbrøken for å dekke borettslagets andel av lån og renter.

Oslo, den 30.05.25

Styret i Borettslaget Jens Bjelkesgt 9

Til generalforsamlingen i Borettslaget Jens Bjelkesgt 9

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Jens Bjelkesgt 9.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2024. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 84.234.xxx.xxx

2025-06-10 15:50:44 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JW43Q-NMHBW-6J7ST-QUP0X-QQILO-PQIWP

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.

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

Resultatregnskap

Borettslaget Jens Bjelkesgt 9

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		263 172	228 768	363 172
Andre inntekter	2	340 906	328 524	335 163
Sum driftsinntekter		604 078	557 292	698 335
Styrehonorar		7 500	7 500	-57 050
Andre personalkostnader	3	-106	1 056	0
Kommunale avgifter		7 636	15 000	14 064
Vedlikehold	4	31 762	22 000	17 748
Kollektiv avtale TV/bredbånd		39 526	41 807	43 778
Driftskostnader	5	389 408	255 066	265 929
Honorarer	6	65 884	64 935	62 760
Andre kostnader	7	2 322	500	2 300
Sum driftskostnader		543 932	407 863	349 528
Driftsresultat		60 146	149 429	348 807
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		756	7 500	8 670
Finanskostnader		48 417	12 000	37 006
Netto finansresultat		-47 661	-4 500	-28 336
Årets resultat		12 485	144 929	320 470
Overføringer				
Overført annen egenkapital		12 485	0	320 470
Sum overføringer		12 485	0	320 470

Balanse

Borettslaget Jens Bjelkesgt 9

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Finansielle anleggsmidler	8	87 498	56 046
Varige driftsmidler	9	250 000	250 000
Sum anleggsmidler		337 498	306 046
Omløpsmidler			
Andre fordringer		3 289	6 255
Bankinnskudd mv.	10	174 804	323 944
Sum omløpsmidler		178 093	330 199
Sum eiendeler		515 591	636 244
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		11 000	11 000
Annen egenkapital	11	-527 948	-540 433
Sum egenkapital		-516 948	-529 433
Gjeld			
Langsiktig gjeld	12	999 655	1 141 981
Sum langsiktig gjeld		999 655	1 141 981
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		6 501	6 901
Leverandørgjeld		2 450	2 000
Påløpte kostnader		23 933	14 796
Sum kortsiktig gjeld		32 884	23 697
Sum gjeld		1 032 539	1 165 677
Sum egenkapital og gjeld		515 591	636 244
Pantstillelser	13	999 655	1 141 981

OSLO, 28.05.2025
Styret for Borettslaget Jens Bjelkesgt 9

Robert Daley
Styrets leder

Inger Dina Tveit
Styremedlem

Lise Marie Sørland
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Andel gjeld	289 056	289 056	289 056
Kabel-TV	40 788	39 468	40 128
Andre inntekter	11 062	0	5 979
Sum	340 906	328 524	335 163

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	-106	1 056	0
Sum	-106	1 056	0

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	11 062	15 000	5 873
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	9 127	2 000	0
Vedlikehold VVS	11 573	0	0
Vedl.hold ventilasjon	0	0	11 875
Diverse vedlikehold	0	5 000	0
Sum	31 762	22 000	17 748

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Felleskostnader til sameiet	317 505	167 376	209 385
Strøm fellesanlegg	9 545	16 000	10 023
Renhold	24 000	31 500	24 779
Snebrøyting, strøing, m.m.	15 625	10 000	0
Vaktmestertjenester	22 734	30 190	21 564
Porto	0	0	178
Sum	389 409	255 066	265 929

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	11 073	10 000	11 073
Forretningsførsel	53 550	53 535	50 986
Ekstra arbeid forretningsfører	525	0	0
Beboerportal	736	1 400	701
Sum	65 884	64 935	62 760

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Diverse omkostninger	2 288	500	2 300
Diverse kostnader	34	0	0
Øreavrunding	0	0	0
Sum	2 322	500	2 300

Note 8 Finansielle annleggsmidler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Andel formue i Sameiet 01.01	56 046	72 951
Årets resultat i Sameiet (81%)	31 452	-16 905
Andel formue i Sameiet 31.12	87 498	56 046

Note 9 Varige driftsmidler

	Bygninger	Sum
Anskaffelseskost 01.01	250 000	250 000
Årets tilgang		-
Årets avgang		-
Anskaffelseskost 31.12	250 000	250 000
Akkum. avskrivn. 01.01	-	-
Årets avskrivninger	-	-
Akkum. avskrivn. 31.12	-	-
Bokført verdi 31.12	250 000	250 000

Bygninger og tomter avskrives ikke. Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Boligbanken 9666.01.44819	174 804	323 944
Sum	174 804	323 944

Note 11 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	-540 433	-860 903
Årets resultat	12 485	320 470
Egenkapital 31.12.	-527 948	-540 433

Selskapets egenkapital er negativ.

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

Nivået på felleskostnadene justeres slik at selskapet til enhver tid skal kunne dekke sine forpliktelser.

Udekket tap betyr at den opparbeidede egenkapitalen er negativ. Boligselskapet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at selskapet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Note 12 Langsiktig gjeldGjeldsbrev i Husbanken 1146.3.299

Annuitetslån med flytende rente

Innfrielse 2030

Renter 31.12. 2,089% Effektiv

Opprinnelig lånebeløp, 2008 3 500 000

Nedbetalt tidligere år -2 358 019

Avdrag 2024 -142 326

Saldo 31.12 999 655**Sum langsiktig gjeld 31.12****999 655**

Kr 230.000,- forfaller om mer enn 5 år.

Note 13 Pantstillelse**Regnskap****2024**

Pantelån 999 655

Sum 999 655

Bokført verdi av pantsatte eiendeler er kr 250.000,-

Note 14 Disponible midler**Regnskap****2024****A. Disponible midler 01.01 306 502**

B. Endringer disponible midler:

Årets resultat 12 485

BRL andel av resultat i SA -31 452

Avdrag langsiktig gjeld 142 326

C. Disponible midler 31.12 145 209

Årets endring i disponible midler 161 293

Spesifikasjon av disponible midler:

Omløpsmidler 178 093

- Kortsiktig gjeld 32 884

= Disponible midler 31.12 145 209

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

SAK 4: Forslag om Ekstraordinært styrehonorar i forbindelse med fasaderehabilitering

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:

På generalforsamlingen i 2022 ble det vedtatt at Robert Daley skulle tiltre som ny styreleder med ansvar for å lede arbeidet med fasaderehabiliteringen. Det ble samtidig besluttet at han skulle motta et styrehonorar på 50 000 kroner for dette arbeidet. Dette honoraret ble imidlertid aldri utbetalt, ettersom arbeidet med å få godkjent rehabiliteringen i Sameiets styre har tatt betydelig lenger tid enn forutsatt.

I løpet av de siste tre årene har både styreleder i Borettslaget og styreleder i Sameiet brukt svært mye tid og ressurser på å få fasaderehabiliteringen vedtatt og fulgt opp. Arbeidet har vært omfattende og har gått langt utover det som normalt forventes av styreledere, uten at det er utbetalt noen form for styrehonorar for denne innsatsen. Til sammenligning foreslo OPAK i 2022 å ta 200 000 kroner for prosjektoppfølgning.

Vi mener derfor at det er rimelig at et samlet styrehonorar på 60 000 kroner nå utbetales og fordeles likt mellom de to styrelederne som har jobbet med saken og som følger opp fasaderehabiliteringen videre.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å utbetale et ekstraordinært styrehonorar på totalt 60 000 kroner i 2025, fordelt med 30 000 kroner til styreleder i Borettslaget og 30 000 kroner til styreleder i Sameiet. Honoraret gis som kompensasjon for arbeidet med å sikre gjennomføring av fasaderehabiliteringen.

SAK 5: Oppdatering/endring av husordensregler

Forslagsstiller: Aslaug Olette Klausen

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:

Det ble på fjorårets generalforsamling lagt på andelseier Aslaug å lede arbeid med nye husordensregler

«Etter innspill på generalforsamlingen om at de da innsendte og forkastede regelforslagene var for omfattende har jeg tatt utgangspunkt husordensreglene som ble fremlagt av styret i 2023.

Jeg har fjernet punktene som var ulovlige, forenklet et par punkt, og føyet til et par etter mitt skjønn nødvendige presiseringer.»

Forslaget til nye husordensregler ligger vedlagt i innkallingen.

Forslag til vedtak:

Det foreslås at vedlagt husordensregler blir vedtatt i sin helhet slik som fremlagt.

HUSORDENSREGLER

for

Borettslaget Jens Bjelkes gate 9

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i borettslaget. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelshavere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene. Reglene er et supplement til borettslagets vedtekter.

1. En andelseiers bruk av bolig, balkong og fellesarealer skal ikke være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Støy følger kommunens regler om ro mellom kl. 2300-0700 på hverdager og 2300-0800 i helger. Ved fest/selskap utover nevnte tidsrom anmodes det om nabovarsel. Røyking er ikke tillatt inne i fellesarealene. Grilling på gass- eller elektrisk grill er tillatt.
2. Fellesområder ute og inne holdes ryddig og fri for personlige eiendeler og søppel. Barnevogner og sykler skal stå på henviste plasser. Søppel og avfall skal kildesorteres i henhold til Oslo kommunes regler for kildesortering. Kjellerboden skal kunne gjøres tilgjengelig for skadedyrkontroll.
3. Enhver beboer har ansvar for å holde port, ytterdører og kjellerdører låst for å hindre uvedkommende adgang.
4. Husdyrhold er tillatt. Husdyrets eier forplikter seg til at eget dyrehold ikke er til sjenanse for andre beboere eller naboer.
5. Beboere kan ikke drive virksomhet som er sjenerende, støtende eller belastende for omgivelsene.
6. Større bygningsmessige forandringer skal godkjennes av styret. Arbeider må ikke igangsettes før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Oppussing skal ikke skje søndager eller utenfor tidsrommet 07-20 på hverdager.

Brudd på ordensreglene skal meldes styret skriftlig, og beboer som har begått bruddet skal få formell skriftlig advarsel. Gjentatte brudd etter advarsler vil kunne gi sanksjoner.

Budsjett Borettslaget Jens Bjelkesgt 9 for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.		
3600 Felleskostnader	276 330	263 172
Felleskostnader	276 330	263 172
3691 Andel gjeld	289 056	289 056
3763 Kabel-TV	39 468	40 788
3900 Andre inntekter	0	11 062
Andre inntekter	328 524	340 906
Sum driftsinntekter	604 854	604 078
5330 Styrehonorar	60 000	7 500
Styrehonorar	60 000	7 500
5400 Arbeidsgiveravgift	8 460	-106
Andre personalkostnader	8 460	-106
6320 Kom.avgift/ eiendomsskatt	8 000	7 636
Kommunale avgifter	8 000	7 636
6600 Vedlikehold bygning utv.	2 800 000	11 062
6615 Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	10 000	9 127
6620 Vedlikehold VVS	0	11 573
Vedlikehold	2 810 000	31 762
7691 Internet/ Bredbånd	39 468	39 526
Kollektiv avtale TV/bredbånd	39 468	39 526
6325 Felleskostnader til sameiet	282 072	317 505
6340 Strøm fellesanlegg	12 000	9 545
6360 Renhold	25 644	24 000
6384 Snebrøyting, strøing, m.m.	15 000	15 625
6785 Vaktmestertjenester	22 734	22 734
Driftskostnader	357 450	389 408
6700 Revisjon	12 000	11 073
6710 Forretningsførsel	55 400	53 550
6711 Ekstra arbeid forretningsfører	2 000	525
6714	1 500	0
6715 Beboerportal	0	736
Honorarer	70 900	65 884
7770 Diverse omkostninger	0	2 288
7790 Diverse kostnader	0	34
Andre kostnader	0	2 322
Sum driftskostnader	3 354 278	543 932
Driftsresultat	-2 749 424	60 146
Finansinntk. og finanskostn.		

Budsjett Borettslaget Jens Bjelkesgt 9 for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
8051 Bankrenter	0	265
8070 Andre finansinntekter	0	491
Finansinntekter	0	756
8151 Gjeldsrenter 114 63 299	48 417	48 417
Finanskostnader	48 417	48 417
Netto finansresultat	-48 417	-47 661
Årets resultat	-2 797 841	12 485

VALG:**Forslagsstiller: Styret****Flertallskrav: Alminnelig flertall****Bakgrunn for sak:**

Styremedlem Lise Sørland er på valg i år og stiller ikke til gjenvalg.

Forslag til vedtak:

Årsmøte vil presentere kandidat til nytt styremedlemsverv.

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Borettslaget Jens Bjelkesgt 9
Tid: 10.06.2025 kl 18:00
Sted: Konghellegata 3-5

Konstituering

- 6 andeler var representert, hvorav 2 andeler med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Belmin Keranovic fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Belmin Keranovic v/Enqvist ble valgt som møteleder og som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Espen Dypdalen Nilssen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2024

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 12 485,- og en egenkapital på kr – 527 948,-, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024

Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025. Saken ble behandlet under punkt 4.

4. Ekstraordinært styrehonorar i forbindelse med fasaderehabilitering – Styret

Styret blir utbetalt et ekstraordinært styrehonorar på totalt kr 60.000,- i 2025 fordelt mellom styreleder i borettslaget og styreleder i sameiet. Honoraret gis som kompensasjon for arbeidet med å sikre gjennomføring av fasaderehabilitering.

Vedtak: Saken ble enstemmig vedtatt. Styret blir utbetalt kr 60.000,- og fordelingen blir gjort mellom styreleder i sameiet Jens Bjelkes gate 9 og styreleder i borettslaget Jens bjelkes gate 9.

5. Oppdatering/endring av husordensregler – Aslaug Olette Klausen

Det foreslås av vedlagt husordensregler blir vedtatt i sin helhet slik som fremlagt.

Vedtak: De vedlagte husordensreglene ble enstemmig vedtatt.

6. Budsjett 2025 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et underskudd på kr 2 797 841 og forutsetter økning i felleskostnader på 10% fra 01.07.2025.

Budsjettet ble tatt til orientering.

7. Valg

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Robert Delaney	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Dina Tveit	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Espen Dypdalen Nilssen	valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Synnøve Berge	valgt for 2 år i 2025

Styrets leder ble valgt særskilt.

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl. 19:00.

Oslo 10. juni 2025

Belmin Keranovic
møteleder

Espen Dypdalen Nilssen
seksjonseier

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Jens Bjelkesgt. 9

Tid: Mandag 14. april kl 18

Sted: TEAMS (møteinvitasjon sendes ut per e-post)

Det kalles inn til ekstraordinær generalforsamling med kort varsel grunnet at det haster med å få igangsatt arbeider på fasaden, for å unngå tvangsmulkt fra kommunen.

1. Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Valg av andelseiere til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Saker til behandling

Forslag om vedtak om låneopptak for å finansiere sameiets fasade rehabilitering

Sak 2 Låneopptak

I generalforsamlingen tilbake i 2023 ble det vedtatt fasaderehabilitering og finansering ved låneopptak.

Det har av flere grunner vært utfordrende å få igangsatt dette arbeidet, men det nærmer seg nå en løsning.

Både styrene i borrettslaget og i sameiet er av den oppfatning at avtalen med entreprenør bør inngås direkte med sameiet, altså ikke med borettslaget, da fasaden er sameiets fellesareal/eiendom. Sameiet klarer imidlertid ikke å ordne med ekstern finansering fra bank, særlig grunnet bankenes skepsis til å låne ut penger til et så lite sameie (2 seksjoner), og manglende mulighet for sikkerhetstillegg.

Sameiet har mottatt pålegg fra kommunen med varsel om tvangsmulkt fra 22. april dersom fasaden ikke utbedres. Det er av denne grunn maktpåliggende at avtale inngås og arbeidene igangsettes.

Styret innstiller på at borrettslaget tar opp lånet for å sikre finansering i prosjektet, selv om det er sameiet som står som kontraktspart med entreprenøren. Næringsseksjonen motsetter seg krav om kapitalinnskudd, hvoretter dette synes å være den eneste veien å finansiere prosjektet på. Borrettslaget vil sikre sine interesser ved at det inngås en avtale med sameiet, og næringsseksjonen der de forplikter seg til å betale sin forholdsmessige del av lånet og lånekostnadene (19%).

Det bemerkes at det er forventet at borettslaget vil oppnå en lavere rente enn det sameiet normalt sett ville fått.

Sameiet har mottatt tilbud og kontraktsforslag fra Oslo Fasade Murmester (OFM), se vedlegg 1 og 2. OFM har bekreftet at tilbudet fortsatt gjelder. Oppstart vil kunne skje innen kort tid.

Avtalen er en fastpris avtale på til sammen kr. 2.862.375 inkl mva. Dette inkluderer også trappeoppgang, sykkelskur, søppelskur og innngangsdør. I tillegg kommer materialer/belegg i trappeoppgang til ca kr. 50.000 og ventilasjonsarbeider til ca. kr. 120.000.

Styret foreslår at det lånes opp med en buffer på 15 %, hvoretter summen blir 3.487.231.

Styret foreslår etter dette finansering ved opptak av lån på inntil MNOK 3.500.000.

Forslag til vedtak:

1. Styret gis fullmakt til å ta opp lån på inntil MNOK 3 500 000

Vedtak krever alminnelig flertall.

Vedlegg:

1. Tilbud på fasaderehabilitering fra Oslo Fasade Murmester.
2. Kontrakt med Oslo Fasade Murmester AS

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i
Borettslaget Jens Bjelkesgt 9
Tid: 14.04.2025 kl 18:00
Sted: TEAMS

Konstituering

- 7 andeler var representert, hvorav 0 andeler med fullmakt. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Rober Daley ble valgt som møteleder og Robert Daley ble valgt som referent.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
- Lise Sørland ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Innkomne forslag

Sameiet har mottatt pålegg fra kommunen med varsel om tvangsmulkt fra 22. april dersom fasaden ikke utbedres. Det er av denne grunn maktpåliggende at avtale inngås og arbeidene igangsettes.

Styret innstiller på at borettslaget tar opp lånet for å sikre finansering i prosjektet, selv om det er sameiet som står som kontraktspart med entreprenøren.

Næringsseksjonen motsetter seg krav om kapitalinnskudd, hvorefter dette synes å være den eneste veien å finansiere prosjektet på. Borettslaget vil sikre sine interesser ved at det inngås en avtale med sameiet, og næringsseksjonen der de forplikter seg til å betale sin forholdsmessige del av lånet og lånekostnadene (19%).

Forslag til vedtak:

1. Styret gis fullmakt til å ta opp lån på inntil MNOK 3 500 000 i forbindelse med rehabilitering av fasaden.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt. Styret får fullmakt til å ta opp lån på inntil MNOK 3 500 000 kr i forbindelse med rehabilitering av fasade.

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.

Møtet ble avsluttet kl. 19:00.

Oslo 14. april 2025

Robert Daley
møteleder

Lise Sørland
andelseier



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, 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.



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 9A
0562 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tam Le

Oppdragsnummer:

Telefon: 402 15 826
E-post: tam.le@aktiv.no

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 viderefremidlet 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