

Jens Bjelkes gate 62C

TØYEN

notar



Prisantydning Kr. 4 200 000,- Boligtype Aksjeleilighet BRA-i/BRA Total 33/36 kvm
Megler Julie Marie Lunde Tlf 406 33 638

NOTAR.NO

notar



Innhold

Om boligen	4
Plantegning	5
Ditt nye nabolag	27
Nøkkelinformasjon	30
Vedlegg	45
Budgivning	125

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Jens Bjelkes gate 62C

Superfin 2-roms leilighet med balkong. 2,72m takhøyde. Svært arealeffektiv. Varmtvann og fiber inkl. Felles takterrasse.

Adresse	Jens Bjelkes gate 62C 0652 OSLO
Prisantydning	Kr 4 200 000,-
Fellesgjeld	Kr 203 263,-
Omkostninger	Kr 14 193,-
Totalpris	Kr 4 417 456,-
Fellesutgifter	Kr 4 473,-
BRA-i/BRA Total	33/36 m ²
Eierform	Aksje
Boligtype	Aksjeleilighet
Byggeår	1936
Soverom	1
Etasje	4

Nydelig 2-roms med gjennomgående og svært god planløsning, samt herlig balkong - en leilighet det er lett å bli glad i!

Selgers sitat: "En herlig leilighet som har vært et fantastisk sted å bo i over fem år. Kommer til å savne balkongen min, her har jeg lange helgemorgener med kaffe, frokost og avis, pluss at den er lun slik at jeg bruker den fra mars/april til oktober. Hyggelige naboer, alle er vennlige og stiller opp for hverandre".

- Flott beliggende i 4.etg
- Nye vinduer, balkongdør og utvidet balkong fra 2021
- Bad fra 2013 i regi av aksjelaget med opplegg til vaskemaskin
- Kjøkken med integrerte hvitevarer fra 2019
- Varmtvann og internett er inkludert
- Medfølger en ekstern bod, tilgang til sykkelbod og felles takterrasse
- Mulighet for leie av fast parkeringsplass og gjesteparkering hvis ledig

Velkommen!

Notar Gamle Oslo

Hagegata 25 D
0653 OSLO

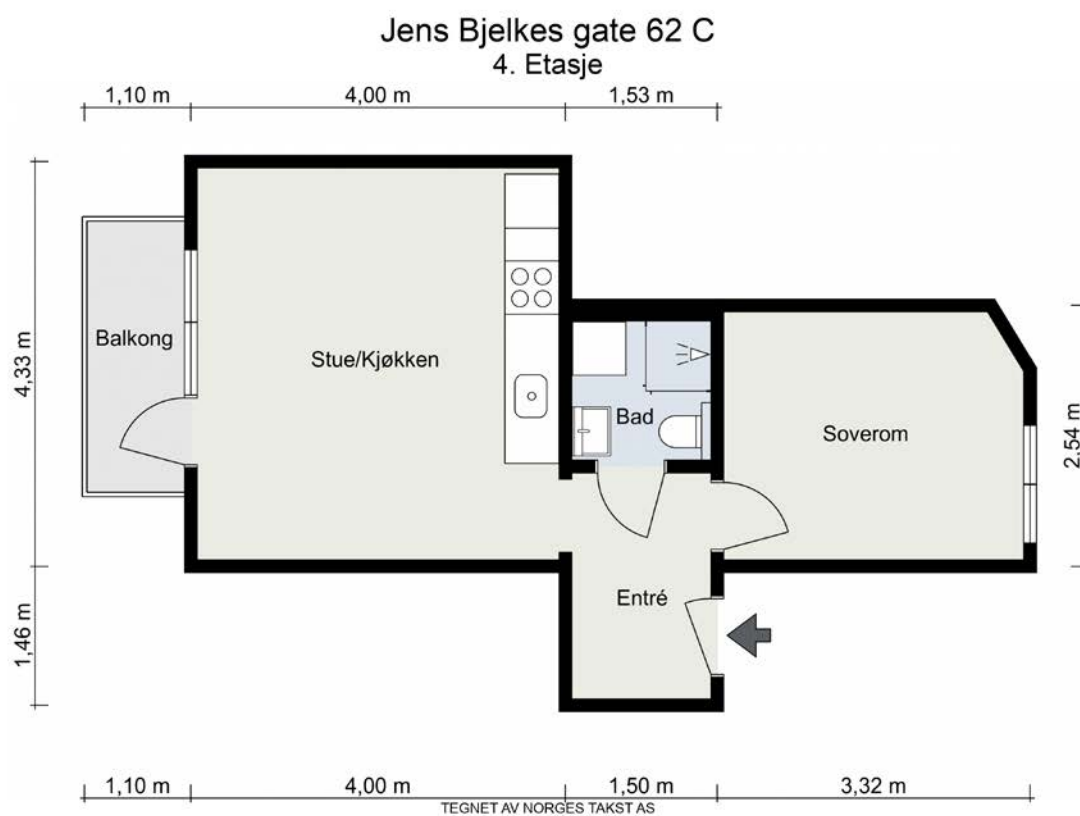


Julie Marie Lunde

Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner
406 33 638 / julie@notar.no



Plantegning

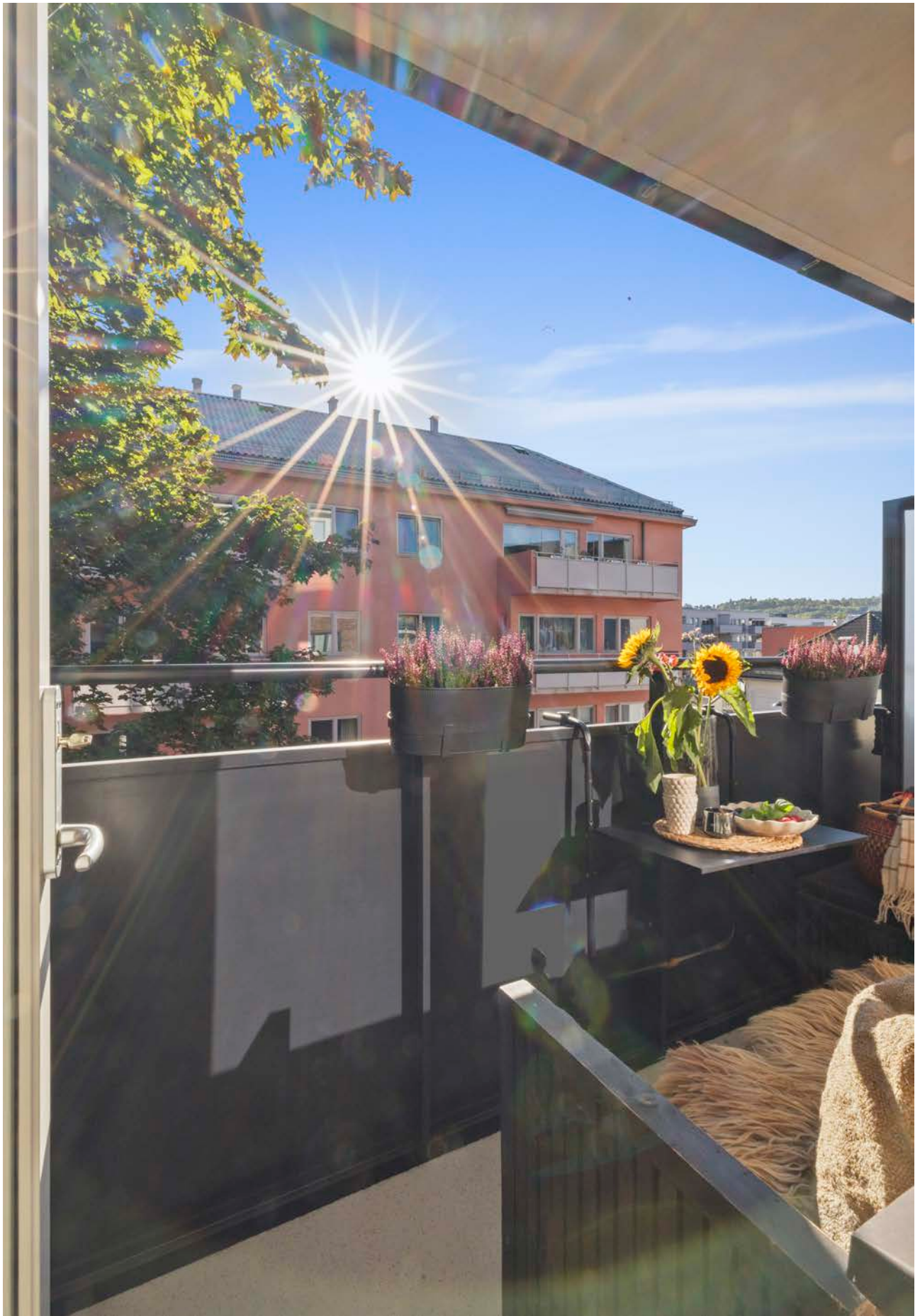


VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.
FAKTSKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.































Hyggelig oppgang



Sykelstativ inne ved B/C-oppgangen og aksjelaget planlegger å få til sykkelskap i bakgård på sikt.



Felles takterrasse i 7.etasje som har sol fra morgen til kveld. Inngang fra b-oppgangen.



Fasade



Fasade med kult veggmaleri

Nabolagsprofil

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

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

Skoler

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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 70/100

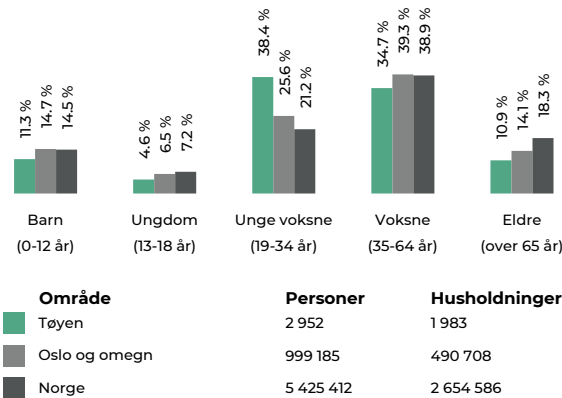
Naboskapet

Høflige 60/100

Kvalitet på skolene

Bra 53/100

Aldersfordeling



Barnehager

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

Dagligvare

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Buss
3. Gående

Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

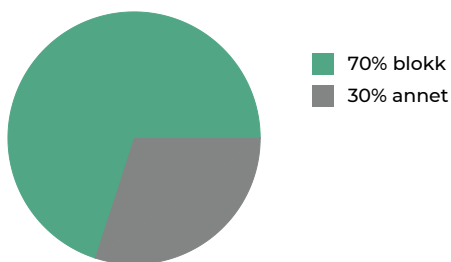
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

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

Boligmasse



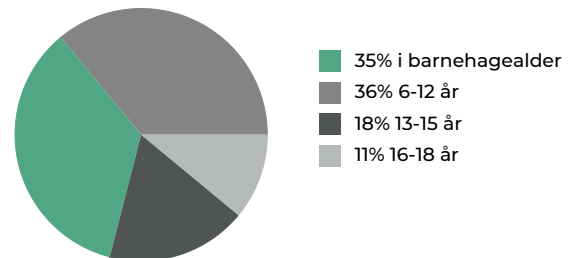
«Alle slags muligheter :D»

Sitat fra en lokalkjent

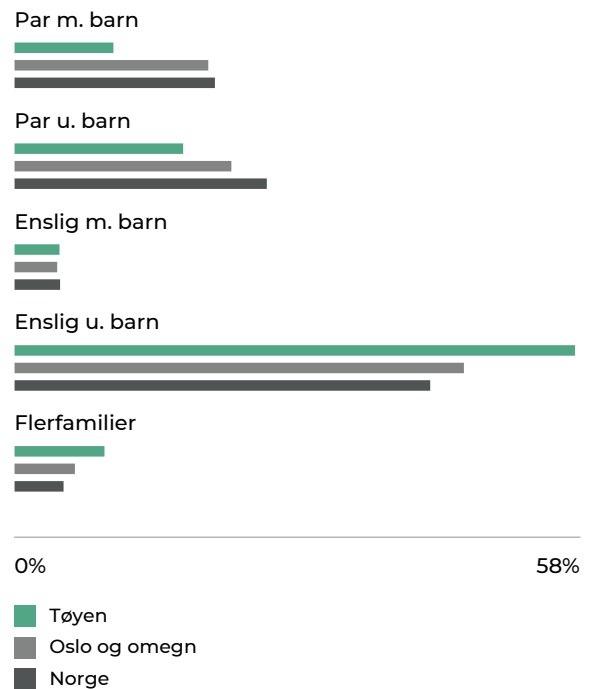
Varer/Tjenester

🛒 Tøyen Torg	4 min 🚶
🏪 Boots apotek Tøyen	4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

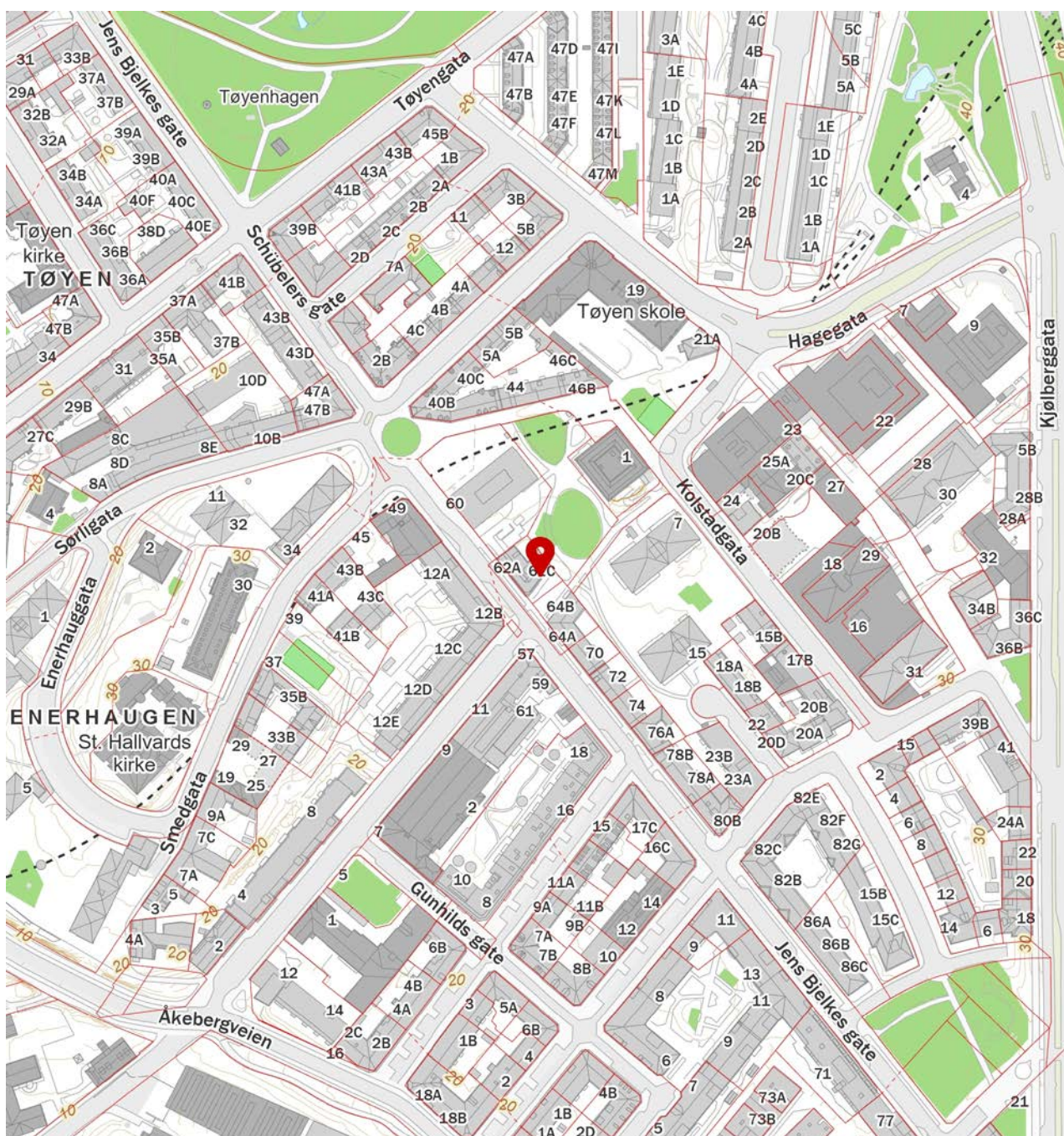
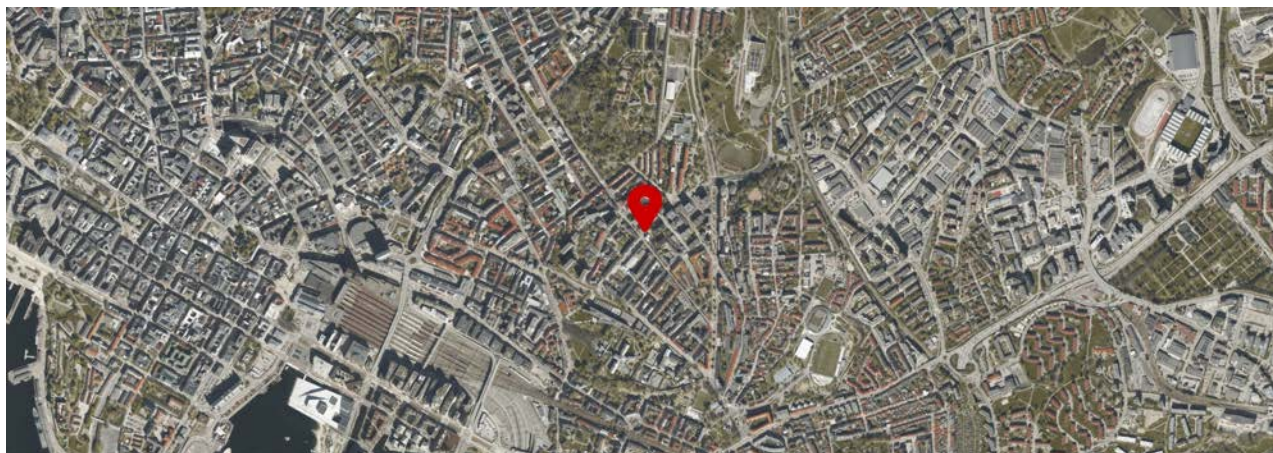


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på Tøyen. I dag tiltrekker området seg mange unge og er en bydel med positiv utvikling. Leiligheten har flere flotte tur- og rekreasjonsområder i nærområdet som Sommerfrydshagen, Botsparken og Botanisk hage. Parkenes store og flotte grøntområder egner seg ypperlig for gå- eller løpeturer, solbading og lek. Tøyenparken hvor den populære Øya festivalen arrangeres ligger like opp i gata og er kun en kort rusletur unna.

På Tøyen Torg like ved finner du blant annet t-banestasjonen hvor alle linjene går, dagligvarebutikker, apotek, post, flere kaféer og spisesteder som Skatten og populære Postkontoret med øl, pizza og quiz.

Grønnsakhandlerne på Grønland Basar kan også anbefales, her finnes også et av Vinmonopolets utsalg. Det er for øvrig kort vei også til Grünerløkka, enten til fots eller med sykkel. På Grünerløkka er det et bredt utvalg av trivelige kaféer og spisesteder som tapasrestauranten Delicatessen, Schouskjelleren Mikrobryggeri og Südøst samt unike forretninger på rekke og rad.

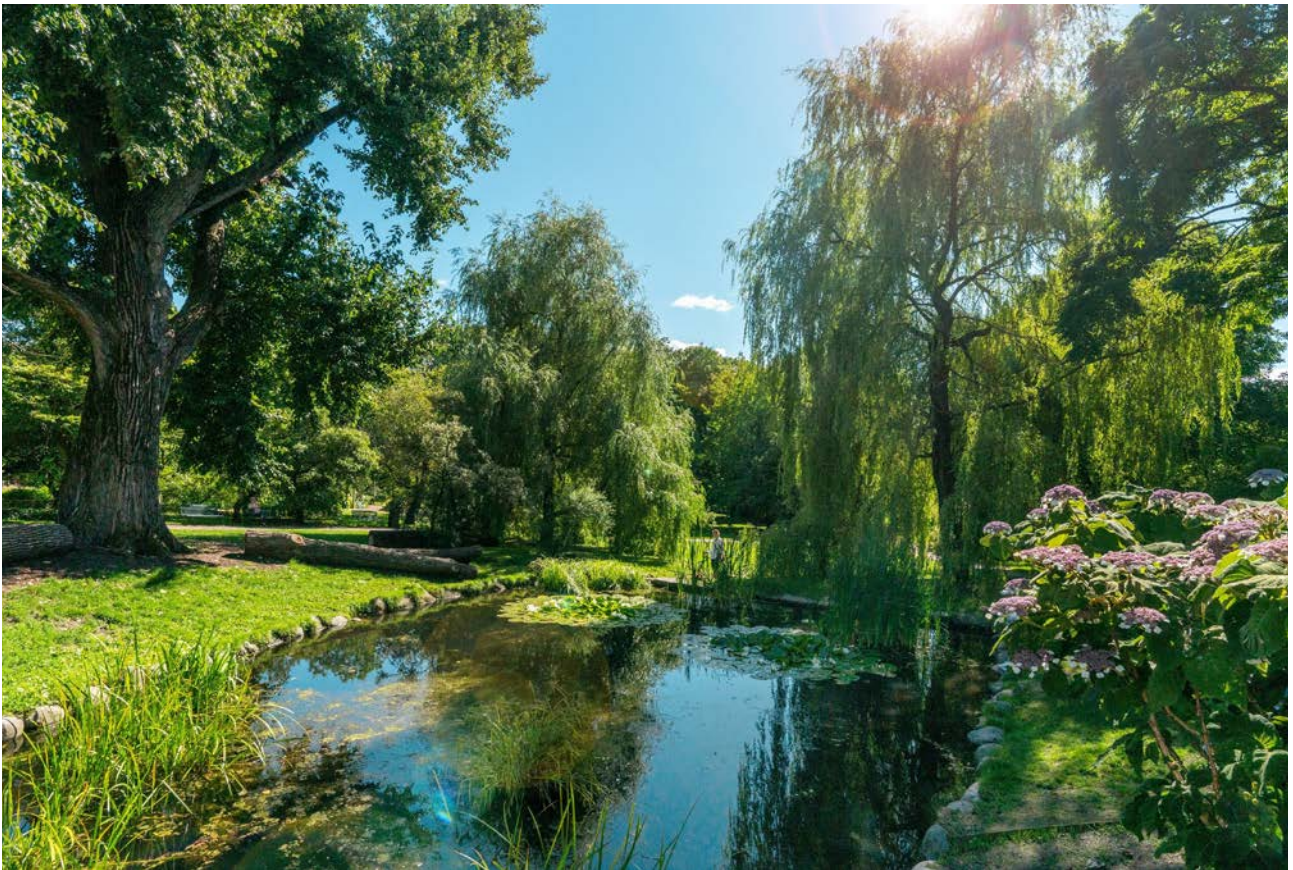
For den aktive er det kort avstand til flere treningssentre som Tøyen Fitness, Fresh Fitness på Grønland og SATS/ Elixia på Kampen og Schous plass. Samt åpnet Tøyenbadet i januar for publikum. Innenfor gangavstand har du også Oslos nyeste bydel, Bjørvika/Sørenga-området, et eldorado på sommerstid med Sørenga sjøbad og flere spisesteder med uteservering og utsikt utover Oslofjorden.

Gamle Oslo er en bydel som har vært og fortsatt er i sterk utvikling de seneste årene med arbeidet med Fjordbyen/Bjørvika. Dette området har vært i sterk utvikling de siste årene med arbeidet rundt Operaen, det nye Deichmanske Bibliotek og Munchmuseet. Dette gir en synlig merverdi for området.

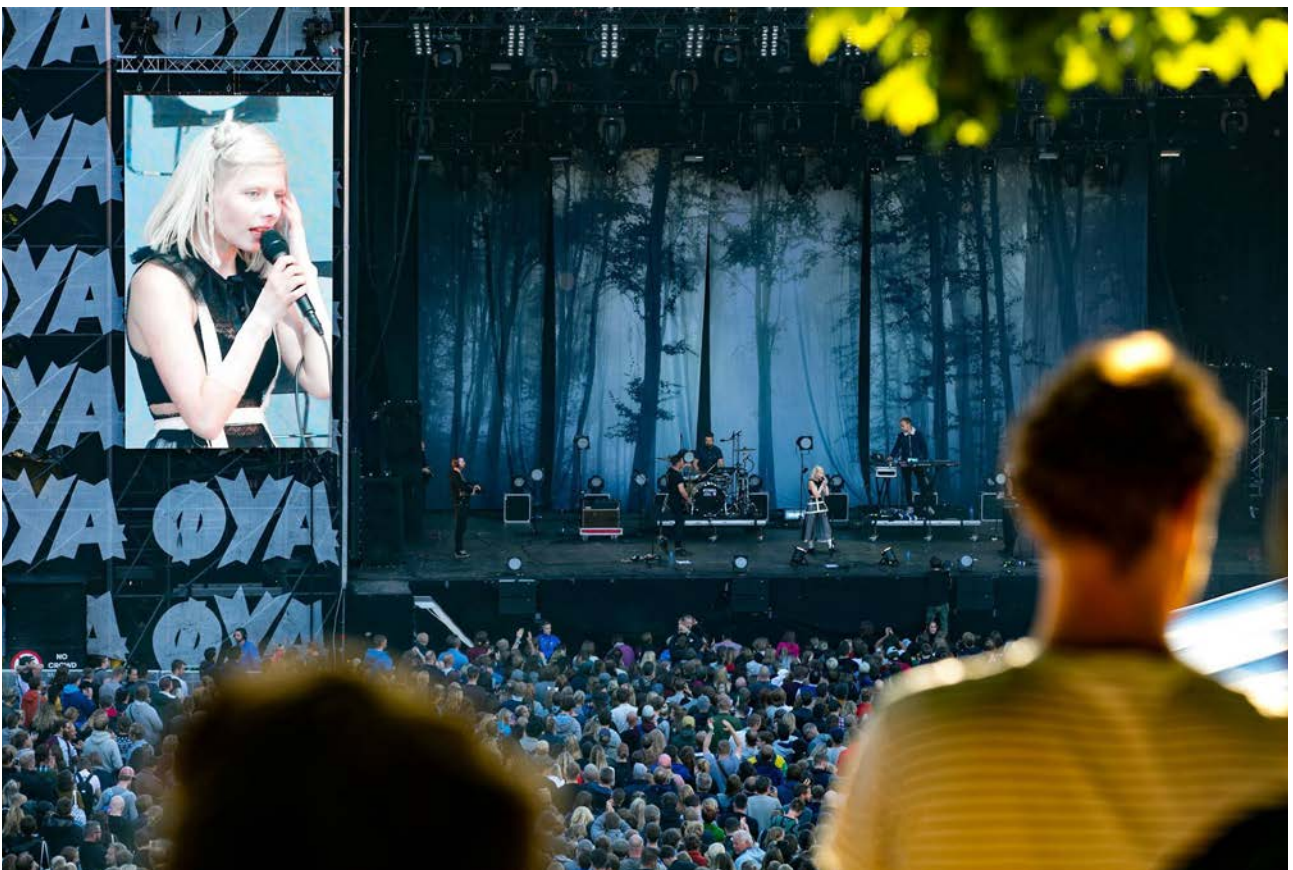
ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.





Botanisk hage



Tøyenparken ligger like ved, hvor blant annet Øyafestivalen holdes hvert år.



Postkontoret på Tøyen Torg



Godt tilbud av dagligvareforretninger like ved med blant annet Joker som er åpen alle dager i uken.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Jens Bjelkes gate 62C, 0652 OSLO

OPPDRAKSNUMMER

18-0058/25

SELGER

Augusta Sophie Grønli

MATRIKKE

Gårdsnummer 231, bruksnummer 214,
i Jens Bjelkesg 62 AS med orgnr.: 931067036 i Oslo kommune.

EIEFORM

Aksje

BOLIGTYPE

Aksjeleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer 4 669 kWh / 4 287 kr i 2024. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 524 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Felles takterrasse i 7.etasje (i b-oppgangen) som har sol fra morgen til kveld hvor det er sittegruppe og stor grill- her kan man samles for sommerfest e.l.

I bakgården er det bygget platting med bord og benker- her har folk samlet seg til 17. mai-frokost.

SOLFORHOLD

Solforhold på takterrassen: 08:00 – 18:00 – ca. (om sommeren)

Solforhold på balkongen: fra kl. 09:00 – 14:30 ca. (om sommeren)

TAKST

Tilstandsrapport datert 24.09.2025. utført av Tore Jan Fevang.

BYGGEÅR

1936

BYGGEMÅTE

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 2021.

Dører: Malt glatt entrédør B30 – 35dB (brann- og lyddør),(uvist årstall). Balkongdør med 2-lags glass i trekarm datert 2021.

Innvendige dører: Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Lutet furudør til soverom.

Balkong: Balkong utenfor stue/kjøkken i betong. Malt epoxydekke. Størrelse 3,4 kvm. Brannbalkong utenfor soverom.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og utenpåliggende krommede rør. Det er besikket i rørskap i badromshimling med 2 x røde stoppekraner.

Avløpsrør: Det er nyere avløpsrør av støpejern. MA

Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft i vegg-og vindusventiler.

Varmtvann: Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg: Automatsikringer med skap i felles trappegang.

Brann tekniske forhold: Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

Hulltaking: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger tillater ikke hulltagning. Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

Etasjeskiller: Det er målt høydeforskjell på mellom 15–30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt vilkårlig +/- 30 mm skjevhet på stue/kjøkkengulv. Målt vilkårlig +/- 12 mm skjevhet på soveromsgulv. Retningsavvik og skjevheter må påregnes i eldre bygninger. Skjevheter i bygget. 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. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Innvendige dører. Bruksslitte dører. Ingen tiltak nødvendig. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Overflater vegger og himling bad. Det er påvist sprekker i fliser. Sprekk i flere veggfliser ved dusjdørene. Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Overflater gulv bad. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det bemerkes skall i fliser ved dusjramme. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede

vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Ventilasjon bad. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av vifter på eksisterende ventilasjonsanlegg. Dette er ikke hensyntatt i fastsettelse av tilstandsgrad (TG). TG er satt med henvisning til gjeldende fagstandard (NS 3600) for denne type rapporter. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Overflater og innredning kjøkken. Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Fronten til oppvaskmaskin subber i siden. Sokkelfront er løs. Vannsikring/Waterguard er ikke montert. Komfyrvakt må monteres. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Elektrisk anlegg. Automatsikringer med skap i felles trappegang. Det anbefalles på generelt grunnlag en elsjekk/kontroll.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Det er sprekk i flere veggfliser ved dusjdørene.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Nytt baderom i regi av aksjeselskapet i 2013 (DDV-instruks) Nye dusjdører, skap med servant og blande batteri i 2023 (Ikke bare rør). Utført av: DDV-instruks og Ikke bare rør.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Banemembran ble fornyet. Plastsluk ble også skiftet i 2013.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Det har tidligere vært fuktinnsig i kjelleren, men min bod har ikke vært berørt. Andre deler av kjelleren har derimot vært påvirket. For å utbedre problemet ble det i 2025 iverksatt tiltak for bunnledninger og uttrekksledninger for spillvann, våren 2025. Alle bunnledninger og uttrekksledninger for spillvann ble da fornyet, for å eliminere årsaken til fuktinnsiget.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja, i tilstandsrapporten fra september 2025 fremkommer det at det er målt høydeforskjell på mellom 15–30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt vilkårlig +/- 30 mm skjevhet på stue/kjøkkengulv. Målt vilkårlig +/- 12 mm skjevhet på soveromsgulv. Retningsavvik og skjevheter må påregnes i eldre bygninger.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Nei ikke meg bekjent, foruten tidvis noe Brun Pelsbille/Majorstubble i leiligheten.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, av faglært. Fra rapporten 2023: Det er blitt lagt inn ny kurs opp som 2,5mm² frem til stikk bak oppvaskmaskin - herfra går det noe 1,5mm² og kurs er sikret med 10A. I takpunkt, bryterpanel bad og stikk bak oppvaskmaskin. Må bytte ut eksisterende tilførsel fra tavle som forsyner alle rom i leiligheten. Denne trekkes om

fra PN 3G1,5 til PN5G2, 5. Gamle torix i takpunkt entré erstattes med nye wago. Utført av: Av&På Elektro.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Det ble gjennomført eltilsyn av Elvia i 2022. Registrerte avvik vil bli utbedret før salg/overtakelse av leiligheten. Rapportert avvik – Sikringsskap: Feil på jordfeilvarsler: Utstyr for jordfeilvarsling var feilkoblet og fungerte ikke som det skal. Kommentær fra tilsynsrapporten: Jordfeilvarsleren ga ikke lyd på primærdelen, og sekundærdelen var fjernet. Forklaring: En jordfeilvarsler er en sikkerhetsenhet som overvåker det elektriske anlegget for jordfeil – det vil si når strøm utilsiktet ledes til jord. En fungerende jordfeilvarsler skal gi lydsignal ved deteksjon av slike feil. I dette tilfellet kan manglende funksjon skyldes feilkobling, defekt enhet eller fravær av sekundærdelen. Avvik vil bli rettet opp før overtakelse.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Arbeid utført av Oslo Murmesterbedrift AS i 2021. Rehabilitering av fasade i bakgård, etablering av balkonger og rehabilitering brannbalkong i bakgård. Utført av: Oslo Murmesterbedrift AS.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Oppussinger og modernisering i leiligheten:

2023: Bad oppgradert med servant, blande batteri og dusjdører.

2021: Nye vinduer, balkongdør og utvidet balkong.

2021: Det er blitt lagt opp en ny kurs til stue/kjøkken/oppvaskmaskin. 1stk ny 10A Eaton jordfeilautomat er montert i sikringsskap for å få delt opp kursene i leiligheten mer. Tilførsel fra sikringsskap til takpunktet i entré/gang er trukket om fra PN 3G1,5mm² til PN 5G2,5mm². Videre er det trukket PN 5x2,5mm² fra takpunktet til bryterpanel utenfor bad. Fra bryterpanel er det lagt PR 2x2,5mm²+j frem til stikkontakt bak oppvaskmaskin.

2019: Ikea kjøkkeninnredning montert.

2013: Bad i regi av aksjelaget.

Større vedlikehold og rehabilitering i borettslaget:

2025: Rørfornyng: alle bunn- og uttrekksledninger for spillvann.

2021: Nye vinduer og balkongdør. Nye utvidede balkonger. Dette i regi av aksjelaget.

2018: Installasjon av fiber fra Lynet. Nye sykkelstativ i bakgård. Nytt callinganlegg med video.

2013: Alle badene ble pusset opp i regi av aksjelaget.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen omfattes av reguleringsplan S- 2255 og er regulert til byggeområde for boliger og friområde. Denne tidligere reguleringsplanen, Soneplan for indre by, S-2255, vedtatt 28.07.1977 er i sin helhet opphevet, jf. kommuneplanen vedlegg 5. Kommunedelplan er gjeldende.

Fortauet utenfor blokken reguleres av denne reguleringsplanen: "S-2035 – Endret regulering for trafikksystemet ved Tøyen Senter – omfattende deler av Hagegt., Kolstadgt., Sørlygt. m.m. omreg.av del av Sørlygt. til tomt for off.bygning – Tøyen skole, samt opph. av reguleringsplan for del av Borggt. – Oslo kommune". S-2035 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Pågående byggesaker i nærområdet:

Borggata 12 A – oppføring av forsamlingshus. Saksnummer: 202507361. Siste dok. 16.09.2025.

Borggata 12 B – Bruksendring av bod til bolig – H0303. Saksnummer: 202457085. Siste dok. 28.06.2024.

Smedgata 49 – Innvendig endringer i konstruksjoner. Saksnummer: 202554763. Siste dok. 24.07.2025.

Jens Bjelkes gate 59 – etablering av vinterhage. Saksnummer: 202507560. Siste dok. 18.09.2025.

Jens Bjelkes gate 72 – Endring i bærekonstruksjon. Saksnummer: 202017134. Siste dok. 16.01.2023.

Jens Bjelkes gate 76 A – Fasade- og bruksendring. Saksnummer: 202457182. Siste dok. 26.05.2025.

Kolstadgata 7 – utskifting av tre vinduer. Saksnummer: 202510555. Siste dok. 23.09.2025.

Kolstadgata 22 – 24 – Oppføring av boligblokk med forretning / kafé i 1.etasje. Saksnummer: 202509435.

ved Kolstadgata 20 - Etablering av gågate fra Kolstadgata til Tøyen torg. Saksnummer: 202553723. Siste dok. 12.08.2025.

Kolstadgata 20 - oppføring av leilighetsbygg - Tidligere Hagegata 27. Saksnummer: 202509148.

Oslo kommune planlegger flere oppgraderinger for å øke trafiksikkerheten i området. Gatene skal bli mer oversiktlige og enklere å bruke for gående og syklende. Dette innebærer blant annet nye sykkelfelt og enveiskjørt gater, det vil også få konsekvenser for parkeringen i området. Blant annet vil det plantes nye bærbusker og frukttrær i Sommerfrydhagen i området nærmest Jens Bjelkes gate. Det kommer også nye benker, bedre belysning og en bane for kulespill.

Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Oslo kommune.

OPPVARMING

Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet, samt varmekabler på badet. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Aksjelaget har internett avtale med Global Connect bredbånd som er inkludert. Alle leiligheter har fått fiberbredbånd med modem og trådløs router som tilhører leiligheten.

Det er kun internett som er inkludert i felleskostnadene. Aksjelaget har sagt opp avtalen med Riks-TV per 2024. TV kan bestilles som tillegg og betales av den enkelte beboer.

PARKERINGSFORHOLD

Aksjelaget har 3 parkeringsplasser utenfor bygget som fordeles etter venteliste. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret. Parkering koster kr. 400,- pr. måned. Det påløper også administrasjonskostnad til forretningsfører ved overtagelse av parkeringsplass etter gjeldende priser. Borettslaget har en gjesteparkering til utlån og den reserveres enkelt selv på Vibbo (maks tre dager av gangen) .

Det er beboerparkering i området. Dette betyr at du kan parkere fritt døgnet rundt på parkeringsplasser regulert til beboerparkering for kr. 6 200,- pr. år for bensin, diesel og hybridbiler. For el-biler koster det kr. 2 090,- per år. Se Oslo kommune sine nettsider for mer informasjon.

For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

ADGANG TIL Utleie

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

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Et uattestert ekspedisjonsdokument for våningshus, datert 1932, er funnet i kommunens arkiver. Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet. Det er i seg selv ingen ferdigattest men ble brukt til å påføre statusopplysninger i saken. Noen ekspedisjonsdokumenter har en dato for ferdigattestering. Kommunen opplyser at det er rimelig å tro at saken er ferdigattestert dersom slik dato er påført, selv om det ikke finnes noen egen Ferdigattest i arkivene. Er ikke dato utfyllt i ekspedisjonsdokumentet, kan man ikke gå ut i fra at tiltaket ferdigattestert. Megler har ikke ytterligere informasjon om dette forholdet og på grunn av byggets alder anses det for å være uten betydning.

Det gjøres oppmerksom på at kommunen nå ikke utsteder ferdigattest på tiltak omsøkt før 1998.

Det foreligger ferdigattest på rehabilitering av våtrom datert 07.01.2014.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Dagens planløsning i boligen avviker i forhold til godkjente byggetegninger da boligen ble gjort om til en 2- roms ved at kjøkkenet ble flyttet inn i stua. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er nåværende eier som har utført endringene i leiligheten og kan dermed ikke svare for tidligere forhold.

RADONMÅLING

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasje over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

INNHold

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder: Bad, soverom, stue/kjøkken og entré.

- 2,72m takhøyde.

I tillegg disponerer boligen en panelt kjellerbod på ca. 5 kvm ved gulv. Skråtak under trappen. Målbart ca. 3 kvm. Mrk. 405. Samt tilgang til bruk av aksjelagets felles takterrasse, fellesvaskeri, sykkelparkering og øvrige fellesarealer etter gjeldende regler.

Vedlagte plantegning er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 24.09.2025, utført av Tore Jan Fevang.

STANDARD

Her nyter du godt av en hevet beliggenhet med fin utsikt og lite innsyn, samt en sentral beliggenhet rett ved Tøyen Torg.

Det ble montert nye vinduer og balkongdør samt utvidede balkonger i regi av aksjelaget i 2021.

ENTRÉ

God plass for oppbevaring av yttertøy og sko. Garderobeskap medfølger salget. Klikk laminatfliser i entre.

- Automatsikringer med skap i felles trappegang.

- 1stk ny 10A Eaton jordfeilautomat er montert i sikringsskap for å få delt opp kursene i leiligheten mer. Dette ble utført i 2021.

KJØKKEN

Koselig kjøkken med god oppbevaringsplass og smarte løsninger. Kjøkken fra IKEA montert 2019 med glatte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, fliser over kjøkkenbenk samt lys under overskap. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

- Integrerte hvitevarer: stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, kjøll og fryseskap. Disse medfølger salget.

STUE

Leiligheten har åpen stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater som gir en luftig og åpen romfølelse. I stuen er det plass til sofagruppe med tilhørende møblement, samt spisebord. Utgang til balkong.

- Takhøyden i stuene er målt til 2,72 m.

BALKONG

Utgang fra stuen til balkong på ca. 3,4 kvm. som vender mot sørøst. Her er det fin plass til balkongmøbler og grill og ifølge selger har man sol fra ca. 09.00 til kl. ca. 14.30 på sommeren. Trenger du mer sol er det bare å flytte seg til den felles takterrassen som i følge selger har sol frem til ca. 18.00 på sommerstid.

SOVEROM

Plass til dobbeltseng og oppbevaringsløsninger. Ytterligere lagringsplass i romslig garderobeskap som medfølger salget.

BAD

Pent bad fra 2013 pusset opp i regi av aksjelaget. Badet har servant/skap, veggmontert toalett, dusj m/ foldedører, speilskap og opplegg til vaskemaskin samt plass til tørketrommel. Det er naturlig ventilering. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Downlights i himling.
- Oppgradert i 2023 med servant, blandebatteri og dusjdører.

EL-ANLEGG

Det er blitt lagt opp en ny kurs til stue/kjøkken/oppvaskmaskin i 2021.

OVERFLATER

Gulv: Laminat og klikk laminatfliser i entre.

Vegger: Malte flater

Himling: Malte flater

VENTILASJON

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft i vegg-og vindusventiler.

HVITEVARER

Hvitevarene på kjøkkenet medfølger salget. Vaskemaskinen på badet medfølger ikke salget. Alle ovennevnte gjenstander leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

INNBO OG LØSØRE

Klesskap i gangen og på soverommet medfølger leiligheten. Taklampene på soverommet og i stuen medfølger ikke salget.

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 33 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 36 m²

TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m² Leiligheten disponerer 1 panelt kjellerbod på ca. 5 kvm ved gulv. Skråtak under trappen. Målbart ca. 3 kvm.

4. etasje

BRA-i: 33 m² Bad, soverom, stue/kjøkken og entré

TBA fordelt på etasje

4. etasje

3 m² Balkong

IKKE MÅLBARE AREALER

Leiligheten disponerer 1 panelt kjellerbod på ca. 5 kvm ved gulv. Skråtak under trappen. Målbart ca. 3 kvm.

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Tilgang til bruk av borettslagets fellesvaskeri, takterrasse, sykkelparkering og øvrige fellesarealer etter gjeldende regler.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 200 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 4 473,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Fibernet, varmtvann, trappevask, nedbetaling av fellesgjeld, felles vaskekjeller, kommunale avgifter, drift og vedlikehold og felles bygningsforsikring.

Herav:

Fiber: 208,-

Felleskostnader: 4 265,-

Husleien justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til borettslaget faktiske utgifter. Det tas forbehold om at felleskostnadene kan justeres fortløpende pga renteøkninger.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 858 330,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 433 318,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

Prisantydning kr. 4 200 000,-

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper:

Eierskifte-/transportgebyr til forretningsfører, kr. 10 043,-

Pantenoterings-/urådighetsgebyr pr. heftelse (lån), kr. 4.150,-

Total kjøpesum inkl. fellesgjeld, gebyrer og avgifter: kr. 4 417 456,-.

Av dette utgjør kr. 203 263,- andel fellesgjeld som ikke skal betales inn ved overtakelse, men som følger leiligheten ved salg.

Regnestykket forutsetter at det kun registreres ett pantedokument.

Valgfri Help Boligkjøperforsikring kr. 7 200,- eller Help Boligkjøperforsikring Pluss kr. 10 000,- kommer i tillegg.

Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser osv.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

301/231/214:

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

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

14.04.1910 - Dokumentnr: 900043 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:230 Bnr:138

FORSIKRINGSSKAP

If Skadeforsikring Nuf

POLISENUMMER

654879

OM AKSJESELSKAPET

AS Jens Bjelkesgate 62 består av 34 leiligheter med adresse: Jens Bjelkes gate 62 A, B og C.

Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Aksjelaget har egen vaktmester.

Aksjelaget har fellesvaskeri.

Sykkelstativ inne ved B/C-oppgangen og aksjelaget planlegger å få til sykkelskap i bakgård på sikt. Dette i følge styret på mail 05.02-2025.

Vibbo:

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

Styret har jobbet med i 2024:

Det har over flere år vært problem med vanninntrenging i kjeller, spesielt ved styrtregn. Styret har siden 2022 jobbet med å finne både årsaken til vannlekkasjen og å finne en tilfredsstillende løsning på problemet gjennom befaringer og samtaler med fagfolk. Høsten 2023 arbeidet styret videre med å kontakte selskaper og gjennomføre flere befaringer i kjeller. Basert på tilbakemeldingene fra befaringene og undersøkelsene har styret derfor sett seg nødt til å gå videre med prosessen og har hentet inn tilbud fra flere selskaper om utføring av rørfornyning av nedløpsrør og bunnledningene. Styret landet på et tilbud fra TT teknikk som utførte dette i mars 2025.

I følge styret på mail 29.09-2025 er det ingen planlagte økninger i fellesutgifter. Ingen vedtatte saker som vil øke fellesutgifter og ikke planlagt noen større prosjekter framover.

ANDEL FELLESgjELD

Kr. 203 263,- pr. 18.09.2025

LÅNEBETINGELSER FELLESgjELD

Boligselskapet har tre lån i Obos med følgende vilkår per 18.09-2025:

Lånummer: OBOS01-98207459070

Lånetype: Annuitetslån

Type rente: Flytende rente

Term pr. år: 12

Rentesats: 6,50%

Restløpetid: 30.03.2038

Restsaldo andel: 110 729,98,-

Kapitalkostnader: 1 076,82,-

Lånummer: OBOS01-98207931721

Lånetype: Annuitetslån

Type rente: Flytende rente

Term pr. år: 12

Rentesats: 6,50%

Restløpetid: 30.03.2046

Restsaldo andel: 81 332,84,-

Kapitalkostnader: 599,35,-

Lånummer: OBOS01-98208609033

Lånetype: Annuitetslån

Type rente: Flytende rente

Term pr. år: 12

Rentesats: 6,50%

Restløpetid: 30.06.2055

Restsaldo andel: 11 200,37,-

Kapitalkostnader: 72,26,-

ANDEL FORMUE

Kr. 6 669,- pr. 31.12.2024

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

SIKRINGSFOND

Dette aksjelaget har ikke tegnet forsikring i Borettslagenes sikringsfond. Aksjelaget har imidlertid legalpant, og manglende betaling av felleskostnader kan dermed tvangsinnføres av aksjelaget.

FORRETNINGSFØRER

Obos Eiendomsforvaltning AS

FORKJØPSRETT

Det foreligger ingen forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

I henhold til aksjelagets vedtekter må kjøper godkjennes av styret som ny aksjeeier. Det er kjøpers ansvar at styregodkjenning blir gitt, men styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

DYREHOLD

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

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

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

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

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

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

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Dugnad to ganger i året.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

Andelseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løsøreforsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og sameiets fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

LEGALPANT

Aksjelaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av aksjelagsforholdet iht. burettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

30.09.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo øst Eiendomsmegling AS

Hagegata 25 D, 0653 OSLO. TLF. 400 09 400

MEGLER

Julie Marie Lunde, Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner

Epost: julie@notar.no

Mobil: 406 33 638

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

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. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. 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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

- Tilstandsrapport, datert 24.09-2025.
- Egenerklæringsskjema, datert 28.09-2025.
- Boliginformasjon, datert 18.09-2025.
- Siste årsregnskap
- Vedtekter
- Husordensregler
- Energiattest
- Informasjon om nye regler fra 01.01.2022
- Tilbehør og løsøreliste
- Informasjon vedrørende Help Boligkjøperforsikring
- Forbrukerinformasjon om budgivning
- Budskjema

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

JENS BJELKES GATE 62C

- Tilstandsrapport, datert 24.09-2025.
- Egenerklæringsskjema, datert 28.09-2025.
- Boliginformasjon, datert 18.09-2025.
- Siste årsregnskap
- Vedtekter
- Husordensregler
- Energiattest
- Informasjon om nye regler fra 01.01.2022
- Tilbehør og løsøreliste
- Informasjon vedrørende Help Boligkjøperforsikring
- Forbrukerinformasjon om budgivning
- Budskjema

Tilstandsrapport



Aksjeleilighet



Jens Bjelkes gate 62 C, 0652 OSLO



OSLO kommune



gnr. 231, bnr. 214



Aksjenummer 988-1026

Sum areal alle bygg: BRA: 36 m² BRA-i: 33 m²



Befaringsdato: 24.09.2025

Rapportdato: 29.09.2025

Oppdragsnr.: 16592-1765

Referansenummer: WI1211

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang

Vår ref: Tore Jan Fevang



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.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang

Uavhengig Takstingeniør

tjf@norges-takst.no

916 35 490



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 fuktsøk.

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

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 4 etasje og det medfølger 1 bod i kjeller.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklimate kan være strengere. Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Nytt badet i 2013 i regi aksjeselskapet og nytt kjøkken i 2019. Se fane opplysninger om eiendommen- "oppussinger og moderniseringer" for øvrige oppgraderinger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter foruten tidvis noe Brun Pelsbille/Majorstubble i leiligheten.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Aksjeleilighet - Byggeår: 1936

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. 2021
Malt glatt entrédør B30 - 35dB (brann- og lyddør). (uvist årstall)
Balkongdør med 2-lags glass i trekarm. 2021
Balkong utenfor stue/kjøkken i betong.
Malt epoxydekke.
Størrelse 3,4 kvm.
Brannbalkong utenfor soverom.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandlinger gulv: laminat og klikk laminatfliser i entre.
Overflatebehandlinger vegg: malte flater.
Overflatebehandlinger himlinger: malte flater.
Det bemerkes knirkelyder i entregulvet.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Lutet furudør til soverom.
Garderobeskap.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2013 i regi av AS. Oppgradert i 2023 med servant, blandebatteri og dusjdører.
Badet inneholder servant/skap, veggmontert toalett, dusj m/foldedører, speilskap og opplegg til vaskemaskin samt plass til tørketrommel.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Eier opplyser at dusjbatteriet tidvis kan være noe ustabil. Det hender at det tar 2-3 minutter før varmtvannet blir varmt, mens det andre ganger fungerer som normalt.

Eier opplyser badet fungerer fint.
Rehabilitert bad i regi av AS i 2013 iflg tidligere tilstandsrapport.
Dokumentasjon: DDV instruks- utførelse.
Dokumentasjon fremlagt fra oppgradering i 2023.
Veggene har fliser. Taket er malt. Downlights i himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk i dusjsone er målt til 3-13 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 mm.
Motfall mot sluk under servant med 7 mm men renner ikke ut av rommet.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger tillater ikke hulltagning.
Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.
Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, fliser over kjøkkenbenk samt lys under overskap.
Integrerte hvitevarer: stekeovn-induksjonstopp-oppvaskmaskin-kjøll og fryseskap.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter. (kullfilter bør skiftes årlig)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og utenpåliggende krommede rør.
Det er besiktiget i rørskap i badetromshimling med 2 x røde stoppekraner.
Det er nyere avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft i vegg- og vindusventiler.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Calliganlegg.
Downlights.
Kabel-TV.
Panelovner.
Automatsikringer med skap i felles trappegang.
Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles opparbeidet tomt for aksjelaget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Levlighet

[Gå til side](#)

Aksjeleilighet

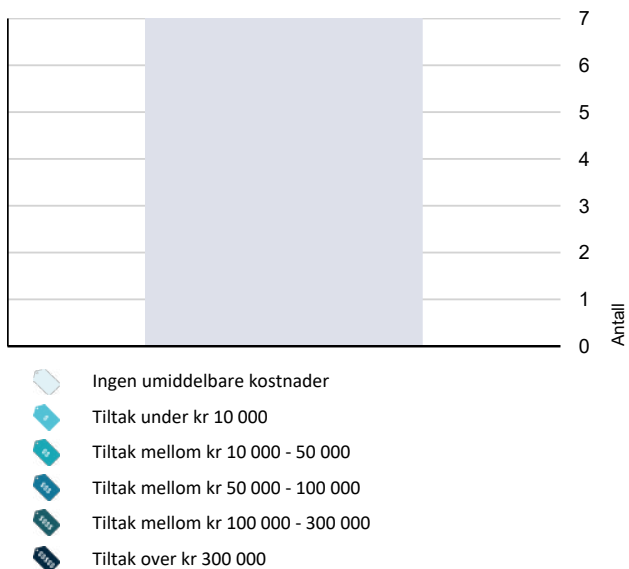
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Ombygget fra opprinnelig løsning.
Kjøkken er flyttet inn i stue og det gamle kjøkkenrommet er i dag soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et aksjelag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET

Byggeår

1936

Kommentar

Iflg. infoland online.

Anvendelse

Leiligheten er bebodd av eier.

Standard

Normal standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

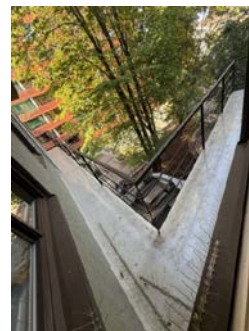
Tilbygg / modernisering

Ombygging

Trolig flyttet kjøkken fra dagens soverom til stue. Ukjent når utført.

Modernisering

Se eiers liste under "Opplysninger om eiendommen".



Brannbalkong utenfor soverom.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflatebehandlinger gulv: laminat og klikk laminatfliser i entre.
Overflatebehandlinger vegg: malte flater.
Overflatebehandlinger himlinger: malte flater.
Det bemerkes knirkelyder i entregulvet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

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

Målt vilkårlig +/- 30 mm skjevhet på stue/kjøkkengulv.

Målt vilkårlig +/- 12 mm skjevhet på soveromsgulv.

Retningsavvik og skjevheter må påregnes i eldre bygninger.

Skjevheter i bygget.

Konsekvens/tiltak

- 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. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Lutet furudør til soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksslitte dører.

Konsekvens/tiltak

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Malt glatt entrédør B30 - 35dB (brann- og lyddør). (uvist årstall)

Balkongdør med 2-lags glass i trekarm. 2021

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong utenfor stue/kjøkken i betong.

Malt epoxydekke.

Størrelse 3,4 kvm.

Brannbalkong utenfor soverom.

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Rehabiliter bad i regi av AS i 2013 iflg tidligere tilstandsrapport.

Dokumentasjon: DDV instruks- utførelse.

Dokumentasjon fremlagt fra oppgradering i 2023.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Downlights i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk i flere veggfliser ved dusjdørene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sprekk i flere veggfliser ved dusjdørene

4. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk i dusjsone er målt til 3-13 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 mm.

Motfall mot sluk under servant med 7 mm men renner ikke ut av rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det bemerkes skall i fliser ved dusjramme.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Skall i flis, dusjramme

4. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse



Sluk i dusjsone.



Hjelpesluk under servant

4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad fra 2013 i regi av AS. Oppgradert i 2023 med servant, blandebatteri og dusjdører. Badet inneholder servant/skap, veggmontert toalett, dusj m/foldedører, speilskap og opplegg til vaskemaskin samt plass til tørketrommel.

Eier opplyser at dusjbatteriet tidvis kan være noe ustabil. Det hender at det tar 2–3 minutter før varmtvannet blir varmt, mens det andre ganger fungerer som normalt.

Eier opplyser badet fungerer fint.



Røropplegg i servantskap

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av vifter på eksisterende ventilasjonsanlegg. Dette er ikke hensyntatt i fastsettelse av tilstandsgrad (TG). TG er satt med henvisning til gjeldende fagstandard (NS 3600) for denne type rapporter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.

Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.



Ingen unormale utslag med fuktindikator på dusjvegger

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, fliser over kjøkkenbenk samt lys under overskap. Integreerte hvitevarer: stekeovn-induksjonstopp-oppvaskmaskin-kjøll og fryseskap.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Fronten til oppvaskmaskin subber i siden.

Sokkelfront er løs.

Vannsikring/Waterguard er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Røropplegg i kjøkkenbenk

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. (kullfilter bør skiftes årlig)

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og utenpåliggende krommede rør.

Det er besiktiget i rørskap i badromshimling med 2 x røde stoppekraner.

Årstall: 2013

Kilde: Andre opplysninger: Trolig fra baderomsrehabiliteringen i 2013.



Rørskap i badromshimling med 2 x stoppekraner

TG 1 Avløpsrør

Det er nyere avløpsrør av støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft i vegg-og vindusventiler.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG IU Andre installasjoner

Calliganlegg.
Downlights.
Kabel-TV.
Panelovner.

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 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.

Automatsikringer med skap i felles trappegang.

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.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Så vidt jeg kjenner til, er alt arbeid utført av registrerte fagfolk. Jeg er ikke kjent med at det er gjort noe arbeid av andre ufaglærte aktører.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er blitt lagt opp en ny kurs til stue/kjøkken/oppvaskmaskin. 1stk ny 10A Eaton jordfeilautomat er montert i sikringsskap for å få delt opp kursene i leiligheten mer. Tilførsel fra sikringsskap til takpunktet i entré/gang er trukket om fra PN 3G1,5mm2 til PN 5G2,5mm2. Videre er det trukket PN 5x2,5mm2 fra takpunktet til bryterpanel utenfor bad, Fra bryterpanel er det lagt PR 2x2,5mm2+j frem til stikkontakt bak oppvaskmaskin.
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?
Ja Det ble gjennomført en el-tilsynsrapport i 2022. I 2021 fikk jeg utført elektrikerarbeid – se vedlagt dokumentasjon for detaljer.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Ja, det skjer ved høy belastning i stue/kjøkken – typisk når varmeovn, vannkoker og oppvaskmaskin er i bruk samtidig, særlig på kalde dager. Problemet oppstår ikke når varmeovnen er slått av. Elektriker har vært her og gjort tiltak for å redusere risikoen, men sikringen kan fortsatt løses ut ved overspenning.

Tilstandsrapport

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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?

Nei

Generell kommentar

Begrenset kapasitet på kjøkken.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kursoversikt



Elskap, plassert i felles trappegang.

! 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.

Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

Generell info:

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.

Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A.

Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

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 6 kg brannslukker fra 2025, eier kjøper nytt.

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

Nei Felles brannvarsling for bygget.

4. Er det skader på røykvarsler?

Nei Eldre røykvarsler i stue/kjøkken- ikke testet.

Tilstandsrapport



Felles brannvarslingsanlegg i bygget

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

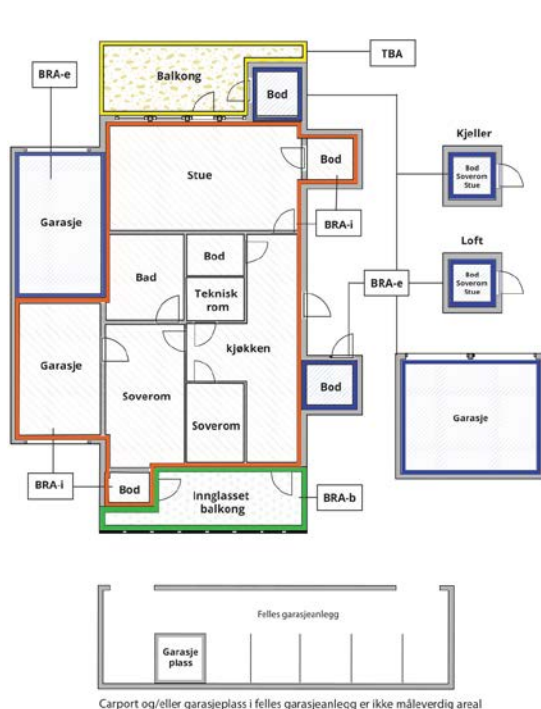
Hva er målverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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 boder
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 målverdig 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Aksjeleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	33			33	3
Kjeller		3		3	
SUM	33	3			3
SUM BRA	36				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde stue ca. 272 cm.

Leiligheten disponerer 1 panelt kjellerbod på ca. 5 kvm ved gulv. Skråtak under trappen. Målbart ca. 3 kvm. Mrk. 405.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ombygget fra opprinnelig løsning.

Kjøkken er flyttet inn i stue og det gamle kjøkkenrommet er i dag soverom.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se liste under oppussinger/modernisering- Opplysninger om eiendommen.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)
Aksjeleilighet	33	0

Kommentar

Aksjeleilighet

Bod/er i fellesareal tas ikke med i dette oppsettet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2025	Tore Jan Fevang-Nøkkelfefaring	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse

Jens Bjelkes gate 62 C

Hjemmelshaver

Jens Bjelkesg 62 AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
405/As Jens Bjelkesgate 62	931067036	405	Obos Eiendomsforvaltning AS	Augusta Sophie Grønli

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
988-1026	3 900	6 669 31.12.2024	201 713 31.12.2024

Kommentar

Aksjebohetsnr. 00022

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for aksjelaget.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i aksjelaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppussing og modernisering

Oppussing og vedlikehold – historikk

2013

- Oppgradering av bad i regi av aksjelaget, inkludert opplegg for vaskemaskin.

2019

- Nyoppusset kjøkken (IKEA, utført av tidligere eier – ingen dokumentasjon tilgjengelig).

2020

- Fornying av brannalarmanlegg (Firesafe)
- Rørleggerarbeid på kjøkken: endring av avløp, boring gjennom vegg og senking av avløp
- Oppgradering av kjøkken: integrert kjøleskap og utskifting av overskap
- Nymalte vegger og tak i stue
- Nytt gulv i stue/kjøkken og soverom

2021

- Utskifting av vinduer og balkongdør
- Utvidelse av balkong
- Rehabilitering av fasade og brannbalkonger i bakgård
- Nymalte vegger i soverom og gang
- Elektriikerarbeid: endringer av elektriske kurser (Av&På Elektro)

2022

- Etablering av platting i bakgård

2023

- Oppgraderinger på bad: ny servant med skap, blandebatteri og dusjdører

2025

- Rørfornying: alle bunn- og uttreksledninger for spillvann
- Utskifting av lys i gang (oppgang C): bevegelsesdeteksjon og markeringslys

Forsikring

Selskap

IF skadeforsikring

Avtalenr

654879

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Felles byggforsikring for aksjelaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.09.2025	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Eier på telefon	23.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.09.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.02.2021	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring-Av & På Elektro AS	21.04.2021	Se fane under elektrisitet	Gjennomgått		Nei
PANTEATTEST	18.09.2025	Megler har innhentet leilighets opplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Av & På Elektro AS- Risikovurdering og sluttkontroll	21.04.2021	Se fane under elektrisitet	Gjennomgått		Nei
Elvia	25.03.2022	Forhåndsvarsel om vedtak	Gjennomgått		Nei
Ikke bare Rør AS	19.07.2023	Bytte ut servant på bad med nytt servantskap ny servant armatur og bunnventil. tatt ned dusjstang og montert opp dusjdører fra vikingbad 70x90cm	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest fasadeendring	19.08.2021	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Elvia	02.10.2025	Avsluttet tilsynssak	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2025	Nyere tegninger
2	29.09.2025	
3	30.09.2025	
4	10.10.2025	
5	13.10.2025	

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. Straktiltak 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 funksjonsprøving 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:** Byggverkets 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 ulik definisjon 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/WI1211>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Gamle Oslo	
Oppdragsnr.	
18-0058/25	

Selger 1 navn
Augusta Sophie Grønli

Gateadresse	
Jens Bjelkes gate 62C	

Poststed	Postnr
OSLO	0652

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 18-0058/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er sprekk i flere veggfliser ved dusjdørene.

Initialer selger: ASG

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt badrom i regi av aksjeselskapet i 2013 (DDV-instruks) Nye dusjdører, skap med servant og blandebatteri i 2023 (Ikke bare rør)

Arbeid utført av

DDV-instruks og Ikke bare rør

Filer

[Vedlegg 11-1 Dokumentasjon bad 2013.pdf](#)[Vedlegg 5 - Oppgradering bad - 2023 - Faktura_370.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Banemembran ble fornyet. Plastsluk ble også skiftet i 2013.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har tidligere vært fuktinnsig i kjelleren, men min bod har ikke vært berørt. Andre deler av kjelleren har derimot vært påvirket. For å utbedre problemet ble det i 2025 iverksatt tiltak for bunnledninger og uttreksledninger for spillvann, våren 2025. Alle bunnledninger og uttreksledninger for spillvann ble da fornyet, for å eliminere årsaken til fuktinnsiget.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, i tilstandrapporten fra september 2025 fremkommer det at det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt vilkårlig +/- 30 mm skjevhet på stue/kjøkkengulv. Målt vilkårlig +/- 12 mm skjevhet på soveromsgulv. Retningsavvik og skjevheter må påregnes i eldre bygninger.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nei ikke meg bekjent, foruten tidvis noe Brun Pelsbille/Majorstubble i leiligheten.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fra rapporten 2023: Det er blitt lagt inn ny kurs opp som 2,5mm² frem til stikk bak oppvaskmaskin - herfra går det noe 1,5mm² og kurs er sikret med 10A. I takpunkt, bryterpanel bad og stikk bak oppvaskmaskin. Må bytte ut eksisterende tilførsel fra tavle som forsyner alle rom i leiligheten. Denne trekkes om fra PN 3G1,5 til PN5G2, 5. Gamle torix i takpunkt entré erstattes med nye wago.

Arbeid utført av

Av&På Elektro

Filer

[Vedlegg 3 - AvogpåElektro - 5S Kursfortegnelse.pdf](#)[Vedlegg 3-1 - AvogpåElektro - 5S Rapport fra sluttkontroll.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilsynsrapport fra Elvia – 2022 Det ble gjennomført eltilsyn av Elvia i 2022. Registrerte avvik vil bli utbedret f r salg/overtakelse av leiligheten. Rapportert avvik – Sikringsskap: Feil på jordfeilvarsler: Utstyr for jordfeilvarsling var feilkoblet og fungerte ikke som det skal. Kommentar fra tilsynsrapporten: Jordfeilvarsleren ga ikke lyd på prim rdelen, og sekundærdelen var fjernet. Forklaring: En jordfeilvarsl r er en sikkerhetsenhet som overvåker det elektriske anlegget for jordfeil – det vil si når strøm utilsiktet ledes til jord. En fungerende jordfeilvarsl r skal gi lydsignal ved deteksjon av slike feil. I dette tilfellet kan manglende funksjon skyldes feilkobling, defekt enhet eller fravær av sekundærdelen. Avvik vil bli rettet opp før overtakelse.

Filer

[Vedlegg 4 - Elvia Tilsynsrapport.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, t mrrarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Arbeid utført av Oslo Murmesterbedrift AS i 2021. Rehabilitering av fasade i bakgård, etablering av balkonger og rehabilitering brannbalkong i bakgård.

Arbeid utført av

Oslo Murmesterbedrift AS

Filer

[Vedlegg 7 - Ferdigattest - Jens Bjelkes gate 62 A.pdf](#)

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I løpet av 2018 og 2019 ble det påvist faraomaur i flere leiligheter i oppgang A og B. Skadedyrfirmaet Anticimex ble engasjert for å håndtere problemet, og gjennomførte tiltak i form av utplassering av gift og feller. Det har ikke vært registrert noen observasjoner av faraomaur i oppgang C. Anticimex har avsluttet behandlingen, og det har ikke vært rapportert nye tilfeller siden 2019.

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

☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Augusta Sophie Grønli	9e7bb62c0559b9e823b7 a8112ce7bbc9be850119	29.09.2025 11:05:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18-0058/25

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Avsender Ikke bare Rør AS
Adresse Kopparleden 1019
2443 DREVSJØ
E-post ikkebareror@gmail.com
Foretaksregisteret 920 439 284MVA

Augusta Sophie Grønli

Jens Bjelkes Gate 62c
0652 OSLO

Faktura

Fakturanr. 370
Fakturadato 19.07.2023
Ordrenr. 142
Kundenr. 10128
Vår ref. Kent Roger Sorkmo

Varenr.	Varenavn	Antall	Enhet	Pris	Mva	Beløp
<i>Bytte ut servant på bad med nytt servantskap ny servant armatur og bunnventil. tatt ned dusjstang og montert opp dusjdører fra vikingbad 70x90cm</i>						
46	utstyr og arbeid til fastpris. dusjhjørne 70x90xm viking bad alterna servantskap med servant orasarmatur og alterna pop up ventil.	1,00		16 000,00	25 %	16 000,00
Mva						
Grunnlag 25 %		16 000,00	Sum 25 %	4 000,00	Sum netto	16 000,00
			Sum mva	4 000,00	Sum mva	4 000,00
					Avrunding	0,00
					Total	20 000,00
Betalingsinformasjon						
Kontonr.	9365.27.67476			Forfall		26.07.2023
KID	000037000101289			Beløp		20 000,00

Augusta Sophie Grønli
Jens Bjelkes gate 62
0652 OSLO

Saksnummer	5243840
Pinkode	3980
Dokumentdato	25.03.2022
Kontrolldato	25.03.2022
Målnummer	7359992900772557
Inspektør	Lars-Ingar Sivle Pettersen
Nettkunde	Augusta Sophie Grønli

Forhåndsvarsel om vedtak

Tilsynsrapport

Det ble utført kontroll av ditt elektriske anlegg den 25.03.2022 i Jens Bjelkes gate 62C, etasje 4, leilighet H0405, 0652 OSLO. Med bakgrunn i kontrollen ble det utarbeidet en tilsynsrapport med oversikt over avvik som ble avdekket. Denne finnes vedlagt.

Involver eier av det elektriske anlegget

Dette brevet er sendt til den som er nettkunde på det elektriske anlegget. Hvis du er leietager, ber vi deg snarest informere eieren av det elektriske anlegget om den vedlagte tilsynsrapporten.

Hva må du gjøre for å utbedre avvik i tilsynsrapport

Om ikke annet er beskrevet i tilsynsrapporten, skal avvik utbedres av en godkjent elektrovirksomhet. Godkjente elektrovirksomheter finnes i Elvirksomhetsregisteret til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

<https://elvirksomhetsregisteret.dsb.no/elreg-ui/>

Ofte vil det påløpe noe tid fra avtale inngås med elektrovirksomheten, inntil oppdraget er gjennomført. Kontakt derfor en elektrovirksomhet raskt for å lage avtale om utbedring.

Utbedring skal registreres slik den er utført punkt for punkt, i nettselskapets digitale rettemeldingsportal.

Elektrovirksomheten trenger derfor saksnummer og pinkode, oppgitt i tilsynsrapporten.

Du vil motta en bekreftelse på at saken er avsluttet når alle avvik er utbedret og registrert i rettemeldingsportalen.

Forhåndsvarsel om vedtak

Dersom tilfredsstillende tilbakemelding om utbedring eller annen relevant uttalelse ikke er mottatt innen **23.06.2022**, varsles du med dette at Elvia AS ved DLE kan treffe vedtak der du pålegges å utbedre avvik beskrevet i tilsynsrapporten.

Spørsmål kan rettes til Infratek Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: **tilsyn@elvia.no**. Eventuelt på telefon **23 12 88 50 mellom 09:00-15:00**. Husk å oppgi saksnummer 5243840.

Med vennlig hilsen
Infratek Elsikkerhet AS

Lars-Ingar Sivle Pettersen
Elsikkerhetsingeniør

Hjemmelsgrunnlag:

I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §§ 3 og 5.

Tilsynsmyndigheten skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegg og virksomhet etter loven. Tilsynspersonellet skal legitimere seg i samsvar med forvaltningsloven § 15 og om mulig sette seg i kontakt med eier av eller ansvarlig for anlegget/virksomheten eller representant for denne. Jf. el-tilsynsloven § 6, tilsynsmyndigheten gir de pålegg og treffer de enkeltvedtak ellers som er nødvendige for gjennomføringen av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne lov.

Jf. el-tilsynsloven § 13, i pålegg etter loven her kan det fastsettes en løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløpet av den frist som er satt for oppfylging av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Tvangsmulkt kan også fastsettes som engangsmulkt.

Det vises også til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) §§ 7 og 9.

Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9, ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

Du har rett til å ha vitne til stede under kontrollen og til å uttale deg i sakens anledning jf. forvaltningsloven §§15 og 16. Du har også rett til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19.

I henhold til forvaltningsloven § 27.3. ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtak treffes, er adgang til å påklage dette til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. forvaltningsloven kapittel VI. En eventuell klage sendes gjennom Det lokale eltilsyn i Elvia AS.

For å lese om Elvia sin behandling av personopplysninger se:
[elvia.no/personvern](https://www.elvia.no/personvern)

Mer om elsikkerhet kan leses på <https://www.elsikkerhetsportalen.no/elvia>

Definisjoner:**Avvik:**

Manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

Anmerkning:

Et forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Augusta Sophie Grønli
Jens Bjelkes gate 62
0652 OSLO

Saksnummer	5243840
Pinkode	3980
Dokumentdato	25.03.2022
Kontrolldato	25.03.2022
Målnummer	7359992900772557
Inspektør	Lars-Ingar Sivle Pettersen
Nettkunde	Augusta Sophie Grønli

Tilsynsrapport

Kontrollen er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) krav til offentlig kontroll. Det kan ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av tilsynsrapporten.

Kontroll av elektriske anlegg den 25.03.2022 i Jens Bjelkes gate 62C, etasje 4, leilighet H0405, 0652 OSLO.
Til stede ved kontroll: Augusta Sophie Grønli

Registrerte avvik:

Sikringsskap

1. Utstyr for jordfeilvarsling var feilkoblet/virket ikke. Jf. fel § 21.

Kommentar:

Gjelder jordfeilvarsler. Gav ikke lyd på primærdel, sekundær del var fjernet.

Til utførende elektroinstallatør:

Påviste avvik/mangler skal, om ikke annet er beskrevet, utbedres av elvirksomhet som er godkjent av DSB. Melding om utbedring slik den er utført punkt for punkt skal registreres i Elvia AS sin serviceportal, www.rettemelding.no.

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Leilighet 405

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Av & På Elektro AS	Firma/Navn:	Augusta Sophie Grønli
Kontaktperson:	Erik Andreas Høe	Kontaktperson:	
Adresse:	Hensmoveien 45	Adresse:	Jens Bjelkes gate 62C
Postnr/Sted:	3516 Hønefoss	Postnr/Sted:	0652 Oslo
Telefon:	95079559	Telefon:	
E-post:	post@avogpaa.no	E-post:	asgronli@gmail.com

Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	10123	Kundennummer:	103582
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Augusta Sophie Grønli		
Adresse:	Jens Bjelkes gate 62C		
Postnr/Sted:	0652 Oslo		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring
Nettsystem:	IT230
Arbeidsbeskrivelse:	Det er blitt lagt opp en ny kurs til stue/kjøkken/oppvaskmaskin. 1stk ny 10A Eaton jordfeilautomat er montert i sikringsskap for å få delt opp kursene i leiligheten mer. Tilførsel fra sikringsskap til takpunktet i entré/gang er trukket om fra PN 3G1,5mm2 til PN 5G2,5mm2. Videre er det trukket PN 5x2,5mm2 fra takpunktet til bryterpanel utenfor bad, Fra bryterpanel er det lagt PR 2x2,5mm2+j frem til stikkontakt bak oppvaskmaskin.
Kommentar:	
NEK400:	
Annet (Beskriv norm):	FEA 1963 - rødboka
Måler nr:	7359992900772557
Type anlegg:	Boligblokker

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Stig Andre Mayer
Dato:	2021-04-21
Signatur:	Elektronisk signert av Stig Andre Mayer. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

Leilighet 405

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	Av & På Elektro AS	Firma/Navn:	Augusta Sophie Grønli	
Kontaktperson:	Erik Andreas Høe	Kontaktperson:		
Adresse:	Hensmoveien 45	Adresse:		
Postnr/Sted:	3516 Hønefoss	Postnr/Sted:		
Telefon:	95079559	Telefon:		
E-post:	post@avogpaa.no	E-post:	asgronli@gmail.com	
Ordre		Kunde		
Ordrenummer:	10123	Kundenummer:	103582	
Anleggsadresse				
Firma/Navn:	Augusta Sophie Grønli			
Adresse:				
Postnr/Sted:				
Rapportens omfang				
☒ Hele anlegget	☐ Anleggsdel:			
Sjekkpunkt				
Risikovurdering	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	☒	☐	☐	
Visuell kontroll	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	☒	☐	☐	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	☒	☐	☐	
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	☒	☐	☐	
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	☒	☐	☐	I takpunkt, bryterpanel bad og stikk bak oppvaskmaskin
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	☒	☐	☐	
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	☐	☐	☒	
Er kabelverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringssevne?	☒	☐	☐	"Ny" kurs er lagt opp som 2,5mm2 frem til stikk bak oppvaskmaskin - herfra går det noe 1,5mm2 og kurs er sikret med 10A.
Er effektbrytere/motorvern brytere riktig justert?	☐	☐	☒	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	☒	☐	☐	30mA utløserstrøm
Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling, sikkerhetsbryter og nødstop?	☐	☐	☒	
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	☒	☐	☐	
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	☒	☐	☐	
Er anlegget tilstrekkelig merket?	☒	☐	☐	
Er alle tilkoblinger riktig utført?	☒	☐	☐	
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	☐	☐	☒	
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	☒	☐	☐	
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier /bruker?	☒	☐	☐	

Rapportens omfang				
☒ Hele anlegget	☐ Anleggsdel:			
Sjekkpunkt				
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	☐	☐	☒	
Måling/prøving	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	☒	☐	☐	0.1 i stikk bak oppvaskmaskin.
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☒	☐	☐	>200Mohm
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	☐	☐	☒	
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	☒	☐	☐	Testknapp
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	☐	☐	☒	
Er det målt gulv- og veggresistans?	☐	☐	☒	
Er det kontrollert spenningsfall?	☒	☐	☐	
Er anlegget funksjonstestet?	☒	☐	☐	
Er det foretatt polaritetskontroll?	☐	☐	☒	
Generelt	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?	☒	☐	☐	
Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?	☒	☐	☐	
Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier?	☒	☐	☐	
Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappe?	☒	☐	☐	

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold

Kontrollert av	
Navn:	Erik Andreas Høe
Dato:	2021-04-21
Signatur:	Elektronisk signert av Erik Andreas Høe. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Jens Bjelkes gate 62				Side 1
Gårdsnr. 231	Bruksnr. 214	Festnr.	Seksj.nr.	Dato 2012-12-26

Orientering og adresseliste

20 Bygningsmessige deler

I første halvår av 2013 er badene i leiligheter 1ste til og med 5 etasje rehabilitert i sin helhet.

I 6 etasje er bad i leilighet 604 rehabilitert som etasjer under, mens leil. 601 og 602 har fått delvis rehabilitert bad. Leil 603 er ikke berørt.

Bad er demontert og klargjort for oppbygging av dagens standard for tetthet i hht. Våtromsnormen. Gulvene er klargjort for sveist membranbelegg som er lagt med oppbrett vegg og påskrudd under slukets klemring. Vegger er klargjort og påsmurt flytende veggmembran. Innkassing for rørlegg og innbygningssisterner er oppbygd med styrofoamplater som er pålimt vegg og flislagt. Det er oppstøpt sokkel med fall og smurt med membran ved rørlegg som er skjult bak innkassing. Eventuell framtidig lekkasje vil bli ledet fram på gulv gjennom åpen lekkasjevarslar under toalettstølen. Over gulvmembran er det påstøp med fall til sluk og eventuelt hjelpesluk der dusjhjørner isolerer mulig vannevakuering. Det er elektriske varmekabler i påstøp. Gulv og vegger er flislagt. Det er avsatt avtrekksventil i himling som er ført med spirorør inn i eksisterende naturlig oppdriftskanal. Dørbelistning mot bad er utskiftet og malt. Tak er nedforet med ny gipshimling, sparklet og malt. Overgang tak/ vegger er fuget. Avtrekkskanaler er renset og avtrekksventiler i nedforet badehimling er med Spirokanaler tilkoblet eksisterende naturlig oppdriftskanaler.

31 Sanitærinstallasjon

Kjellerstrek og vannopplegg for kjøkken og bad er utskiftet. Eksisterende varmtvannsbereidere er beholdt. Det er avstengningsventiler for hvert opplegg i kjeller. Ventiler er merket med betegnelse og leilighetsnummer. Det er varmtvann sirkulasjonsledning i kjeller, og det er inliner inne i varmtvann opplegg. Dette er for å minke ventetid på varmtvann til leiligheter. Ved avstengning varmtvann opplegg, må også ventil sirkulasjon ved siden av stenges. Vannledninger fordeling er av type alupex Geberit Mepla. I badehimling er det skap med fordeling og avstengningsventiler for hvert bad. De fleste leiligheter stenger disse også for kjøkken. I kjøkken er det i tillegg egne kraner. Fra fordelingsskap over badehimling ligger det skjulte Probata rør i rør fram til synlige rør på bad. Synlige vannrør er forkrommede kobberrør med Vatette rørdeler. Ventilratt vris 90 grader slik at hendeler står på tvers av rørretning ved avstengning. Under toalettstølen er det åpen lekkasjevarslar. Kommer det vann ut her må rørlegger varsles.

I kjøkkenskap er det installert brannromler. I bad er det innmontert Tece innbygningssisterner og Gustavsberg veggskåler. I bad der det er plass er det framlagt mulig avløp for vaskemaskin.

41 Elektroinstallasjon

Eksisterende ledninger, stikkontakter og brytere for bad er demontert og utskiftet til nye. Det er i nye badegulv lagt elektriske Nexans ekstrem varmekabler. Utenfor baderom er det montert 2-polet lysbryter og effektregulator for gulvvarmen. Innfelt i badetak er montert 4 stk downlights koblet over trinnløs dimmer. Det er montert dobbel stikkontakt for vaskemaskin. Eksisterende 13A kombiautomat er beholdt.

For utfyllende informasjon for ledningsmateriell, armaturer og elektrisk utstyr viser vi til vedlagte dokumentasjon - skillekort Teknisk brosjyrematerie.

Adresseliste

LEVERANSE	FIRMA - ADRESSE	OPPLYSNINGER
Tiltakshaver	Jens Bjelkesgate 62 AS, v/Sigurd Lund Jens Bjelkes gate 62B 0652 OSLO	Tlf: 45464936 Faks: Epost: si.lund@gmail.com Web:

Harry Martinsen AS

Medlemsnr.

181234

© NRL

Jens Bjelkes gate 62					Side 2
Gårdsnr. 231	Bruksnr. 214	Festennr.	Seksj.nr.	Dato	2012-12-26

Prosjektleder	ProBygg AS Skolestien 7 0374 OSLO	Tlf: 22140410 Faks: Epost: ingar.haakestad@probygg.com Web: www.probygg.com
Totalentreprenør	Harry Martinsen AS Hammerstads gate 5 0363 OSLO	Tlf: 23332440 Faks: 23332441 Epost: post@harry-martinsen.no Web: www.harry-martinsen.no
Brannetting	SRK AS Meierivegen 12 2040 KLØFTA	Tlf: 94037038 Faks: Epost: stig@srk.as.no Web:
Rørlegger	Harry Martinsen AS Hammerstads gate 5 0363 OSLO	Tlf: 23332440 Faks: Epost: post@harry-martinsen.no Web: www.harry-martinsen.no
Elektriker	BB Elektro AS Henrik Sørensens vei 29 1065 OSLO	Tlf: 22909440 Faks: Epost: bbelektro@as.online.no Web:
Leverandør Vannledninger	GEBERIT AS LUHRTOPPEN 2 1470 LØRENSKOG	Tlf: 67978200 Faks: Epost: post@geberit.no Web: www.geberit.no
Leverandør Sanitærutstyr, forkrommede vannrør, deler	GUSTAVSBERG BOKS 13 1471 SKÅRER	Tlf: 67 97 82 50 Faks: 67 97 16 57 Epost: info@gustavsberg.no Web:
Leverandør Sanitærutstyr	IFØ SANITÆR AS BOKS 248 ØKERN 0510 OSLO	Tlf: 22 07 20 40 Faks: 22 65 82 60 Epost: ifo@ifosanitar.no Web:
Leverandør Rør i rør, innbygningssisterner	PROBATA AS - 1410 KOLBOTN	Tlf: 66 82 33 00 Faks: 66 82 33 30 Epost: Web:
Leverandør Sluk	JOTI AS POSTBOKS 6206 ETTERSTAD 0602 OSLO	Tlf: 23 03 76 50 Faks: 22 19 61 75 Epost: joti@joti.no Web: www.joti.no
Leverandør Fliser	Flisekompaniet Hoffsveien 9 0275 OSLO	Tlf: 22 51 94 00 Web: www.flisekompaniet.no

Oslo Øst Eiendomsmegling AS
v/Oslo Øst Eiendomsmegling AS
Hagegata 25 D, 0653 OSLO
E-post: Julie@notar.no

Deres ref.: jbg 62c .

Vår ref.: 7150-1-405

Dato: 18.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: As Jens Bjelkesgate 62
Organisasjonsnr: 931067036
Aksjonær: Grønli, Augusta Sophie
Medaksjonær:
Leilighetsnummer: 405
Aksjeboenhetsnummer: 00022
Adresse: Jens Bjelkes Gate 62 C, 0652 OSLO
Aksjenummer: 988-1026
Gnr. 231
Bnr. 214

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 654879.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Boligselskapet har 6 parkeringsplasser for utleie gjennom styret. Leie av parkeringsplass medfølger ikke leilighet ved salg og må i god tid før fraflytting sies opp til styret. Det påløper administrasjonskostnad til forretningsfører ved overtagelse av parkeringsplass etter gjeldende priser. Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten Styregodkjennelse sendes til jensbjelkesgate62@styrerommet.net kopi til styreleder.

Selskapets totale lån og vilkår:

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

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98207931721
Lånetype:	Annuitetslån

Rentesats:	6,50%
Restsaldo:	3 066 173,00
Innfrielsesdato:	30.03.2046
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 473,10,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fiber	208,00	
Felleskostnader	4 265,10	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	31,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 288,-
Annen formue:	6 669,-
Gjeld:	201 713,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207459070
Restsaldo:	110 729,98
Kapitalkostnader:	1 076,82

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207931721
Restsaldo:	81 332,84
Kapitalkostnader:	599,35

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208609033
Restsaldo:	11 200,37
Kapitalkostnader:	72,26

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 203 263,19,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:

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

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

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

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ragnvald Strømme Svendby pr. e-post: ragnvald.svendby@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:

Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt.

Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Stine Solvoll Navarsete, e-post:

jensbjelkesgate62@styreverrommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr
Pantenoterings-/urådighetsgebyr

kr 10 043,-
kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7150

AS JENS BJELKESGATE 62

Velkommen til årsmøte i AS JENS BJELKESGATE 62

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7150>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i AS JENS BJELKESGATE 62

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Stine Navarsete er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Martin Boldvik og Hanne Kvisle er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7150 Årsregnskap 2024.pdf

2. Årsrapport 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80.000 kr

Sak 6

Vedtektsendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Presisering av ansvar ved erstatningsskade.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

3. 7150 AS Jens Bjelkesgate 62.pdf

Sak 7

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

4. 7150 Jens Bjelkes Gate 62.pdf

Sak 8

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Endringsforslag husordensregel nr. 9. Nattero

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 958 594	1 849 488	1 932 000	2 519 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 958 594	1 849 488	1 932 000	2 519 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-8 460	-11 300
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	12 og 13	-17 140	-6 400	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 766	-7 425	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-102 813	-97 775	-100 700	-108 000
Konsulenthonorar	6	-62 993	-6 781	-5 000	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-49 865	-220 098	-102 000	-568 000
Forsikringer		-107 405	-99 966	-113 130	-134 500
Kommunale avgifter	8	-204 597	-173 714	-201 515	-265 144
Energi/fyring		-99 217	-110 580	-160 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-163 868	-194 450	-206 550	-85 000
Andre driftskostnader	9	-157 935	-158 200	-164 900	-159 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 065 878	-1 166 669	-1 152 255	-1 641 444
DRIFTSRESULTAT		892 717	682 819	779 745	877 556
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 140	2 812	0	0
Finanskostnader	11	-525 528	-470 172	-515 000	-507 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-524 388	-467 360	-515 000	-507 000
ÅRSRESULTAT		368 329	215 460	264 745	370 556
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		368 329	215 460		

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

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

Pantstillelse	18	9 500 000	9 500 000
Garantiansvar		0	0

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

Stine Solvoll Navarsete

Karianne Haldorsen

Augusta Sophie Grønli



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

PRINSIPPENDRING

Bygninger er avskrevet fra inntektsåret 2024 i samsvar med regnskapsloven.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

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

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



NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 12**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1942.

Gnr.231/bnr.214

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-6 400****NOTE: 14****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 158 400 fordelt på 1584 aksjer à kr 100.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2015

-6 300 000

Nedbetalt tidligere

1 782 720

Nedbetalt i år

207 954

-4 309 326

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021

-3 400 000

Nedbetalt tidligere

222 550

Nedbetalt i år

67 451

-3 109 999

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-7 419 325****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum

-1 200

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-1 200****NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån

7 419 325

TOTALT**7 419 325**

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

Bygninger

1 063 260

Tomt

240 000

TOTALT**1 303 260**

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS JENS BJELKESGATE 62

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS JENS BJELKESGATE 62.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-28 16:25:36 UTC



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

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

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

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

16 av 29

7150_Arsregnskap 2024.pdf

Styrets arbeid 2024

Styremøter

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

Dugnader

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

Avtale om rørfornyng med TT-teknikk

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

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

Oppfølging av vannskade i leilighet og berørte andeler

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

Mye søppel rundt blokka

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

Diverse

Styret har også hatt en del mindre oppgaver gjennom året:

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

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

§ 1 FORMÅL

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

1-2 Forretningskontor

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

§ 2 AKSJEKAPITAL OG AKSJEEIERE

2-1 Aksjer og aksjeeiere

- (1) Selskapets aksjekapital er på kr. 158 400,- fordelt på 1584 aksjer a kr. 100,- fullt innbetalt og lydende på navn
- (2) Bare fysiske personer, ikke firma, kan være aksjeeiere i selskapet for boligene.
- (3) Næring med aksjenummer 0034 kan eies av et AS.

- (4) Uansett kan stat, fylkeskommune eller kommune eller selskap/stiftelser opprettet eller kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med brl-lovens § 4-2 (1).
- (5) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer

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

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

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

§ 3 BORETT OG BRUKSOVERLATING

3-1 Boretten

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

Side 1 av 6

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

3-2 Bruksoverlating

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

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

- (3) Aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruk reduserer ikke aksjeeiers plikter overfor selskapet.

§ 4 VEDLIKEHOLD

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Aksjeeier har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til aksjeselskapets felles-/hovedledning. Aksjeeier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Aksjeeier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Aksjeeier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter aksjeeier straks å melde fra skriftlig til aksjeselskapet.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager aksjeeier skade i boligen som aksjeselskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeier straks å melde fra skriftlig til aksjeselskapet.

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

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

4-2 Aksjeselskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

4-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

§ 6 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte aksjeeier er ansvarlig for felleskostnadene etter en fordelingsnøkkel fastsatt ved stiftelsen av selskapet. Fordelingsnøkkel ligger fast, og kan bare endres med tilslutning fra de berørte aksjeeiere. Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (2) Felleskostnadene betales innen den 1. hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med minimum én måneds skriftlig varsel.
- (3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeier den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Selskapets pantesikkerhet

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

§ 7 STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styret

- (1) Selskapet styre kan bestå av inntil 4 medlemmer. Styret velger selv sin leder.
- (2) Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer velges for to år av gangen.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen.

7-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller selskapets vedtekter er lagt til andre organer.
- (2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.
- (3) Styret skal føre protokoll over alle styresaker. Protokollen skal underskrives av de frammøtte.

7-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

§ 8 GENERALFORSAMLINGEN

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

8-3 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

Side 5 av 6

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

§ 9 INHABILITET OG MINDRETALLSVERN

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Mindretallsvern

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

§ 10 VEDTEKTSENDRINGER

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

§ 11 FORHOLDET TIL AKSJELOVEN OG BORETTSLAGSLOVEN

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

HUSORDENSREGLER FOR JENS BJELKES GATE 62

Vedtatt på årsmøte 09.juni 2024

1. OM HUSORDENSREGLENE

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

2. GENERELT

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

3. FRAMLEIE

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

4. FELLESAREALER

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

5. PARKERING

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

6. AVFALL

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

7. VASKERI

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

8. UTVENDIG MONTERING

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

9. NATTERO

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

10. SIKKERHET

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

11. DYREHOLD

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 20.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 23.05.25

Selskapsnummer: 7150 Selskapsnavn: AS JENS BJELKESGATE 62

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

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

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 80.000 kr

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Vedtektsendring

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

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Endringsforslag husordensregel nr. 9. Nattero

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

☐ For

☐ Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

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

§ 1 FORMÅL

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

1-2 Forretningskontor

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

§ 2 AKSJEKAPITAL OG AKSJEEIERE

2-1 Aksjer og aksjeeiere

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

2-2 Sameie i aksjer

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

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

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

§ 3 BORETT OG BRUKSOVERLATING

3-1 Boretten

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

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

- (3) Aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruk reduserer ikke aksjeeiers plikter overfor selskapet.

§ 4 VEDLIKEHOLD

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Aksjeselskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

4-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

§ 6 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet

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

§ 7 STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styret

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

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen.

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

§ 8 GENERALFORSAMLINGEN

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

8-3 Innkalling til generalforsamling

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

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

- (2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.
- (3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han/hun melder skriftlig til styret. Styret skal varsle siste frist for innsending av forslag som ønskes behandlet av den ordinære generalforsamling. Er varsel ikke gitt, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

§ 9 INHABILITET OG MINDRETALLSVERN

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Mindretallsvern

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

§ 10 VEDTEKTSENDRINGER

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

§ 11 FORHOLDET TIL AKSJELOVEN OG BORETTSLAGSLOVEN

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

HUSORDENSREGLER FOR JENS BJELKES GATE 62

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

1. OM HUSORDENSREGLENE

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

2. GENERELT

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

3. FRAMLEIE

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

4. FELLESAREALER

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

5. PARKERING

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

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

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

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

6. AVFALL

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

7. VASKERI

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

8. UTVENDIG MONTERING

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

9. NATTERO

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

10. SIKKERHET

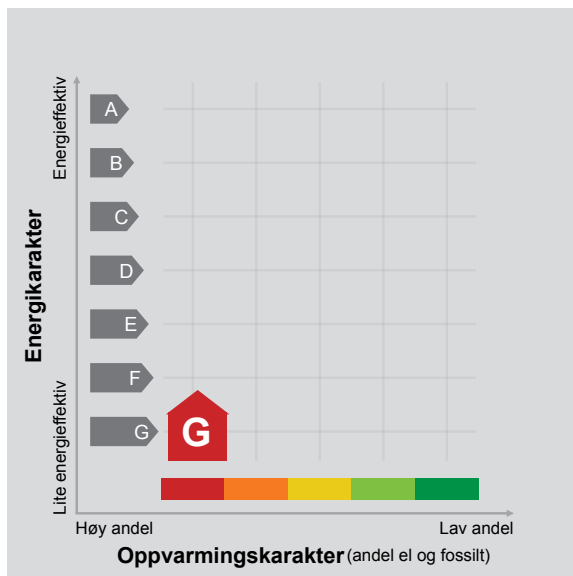
Beboere har ansvar for at ytterdører holdes låst, og at ingen uvedkommende slipper inn i gården. Dette gjelder også gitterdøren ned til kjelleren, samt dørene til bakgården.

11. DYREHOLD

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

ENERGIATTEST

Adresse	Jens Bjelkes gate 62C
Postnummer	0652
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	231
Bruksnummer	214
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80593163
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2024-21078
Dato	06.09.2024



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.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor 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. AVTREKKSIFTER 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierungsplan, 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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 18-0058/25

Adresse: Jens Bjelkes gate 62C, 0652 OSLO, gnr. 231, bnr.
214 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Julie Marie Lunde

Tlf: 406 33 638

Epost: julie@notar.no

Salgsoppgavedato: 30.09.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/