JENS BJELKES GATE 82A

PRIVATMEGLEREN

Tilstandsrapport

Jens Bjelkes gate 82 A, 0652 OSLO

OSLO kommune

gnr. 231, bnr. 225, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 37 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 04.08.2025 **Rapportdato:** 06.08.2025 **Oppdragsnr.:** 20409-25166 **Referansenummer:** QF5179

Autorisert foretak: M-Takst AS **Vår ref:**

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.

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

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 bygningssakyndige 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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

Typisk teglsteinsbygård for området med bærende konstruksjoner, fasader, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Utvendige fasader med synlig forblendet teglstein. Saltaks konstruksjon tekket med takstein. Bygningen er oppført over 5 etasjer med både loft og kjeller i tillegg. Fundamentert med støpt såle til antatt faste masser/fjell.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

–

Selger opplyser følgende angående oppussing:
Pusset opp av oss:
Ny radiator i 2025
«Fasadeenringer» Bytting av fronter, benkeplate og blandebatteri på kjøkkenet i 2025

Pusset opp av forrige eier:
Kjøkkenet flyttet i 2015
Baderom oppusset i 2017

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1926

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har parkettgulv, malte slette vegg- og takflater.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,63 m.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler, dusjnisje, veggmontert servantinnredning og toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Selger opplyser at badene i sameiet ble pusset opp av S-Bygg, men at disse nå er konkurs og at det aldri ble overlevert godkjent dokumentasjon fra entreprenør. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og trehåndtak, overskap med benkebelysning og stålplater på vegg. Laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i børstet stål. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl/frys og avtrekksvifte fra Whirlpool/Ikea. Opplegg for komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er rør i rør system i leiligheten.
Utenpåliggende forkrommende vannrør på badet.
Vannfordelerskap med stoppekraner er plassert på badet.
Synlig avløpsrør i plast.
Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten.
Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.
Avløpet på kjøkkenet er tilkoblet avløpspumpe som er plassert under kjøkkenvasken.
Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.
Det er felles dørcallinganlegg.
Oppvarming via radiatorvarme i stue.
Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
25A Hovedbryter og 7 fordelingskurser.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

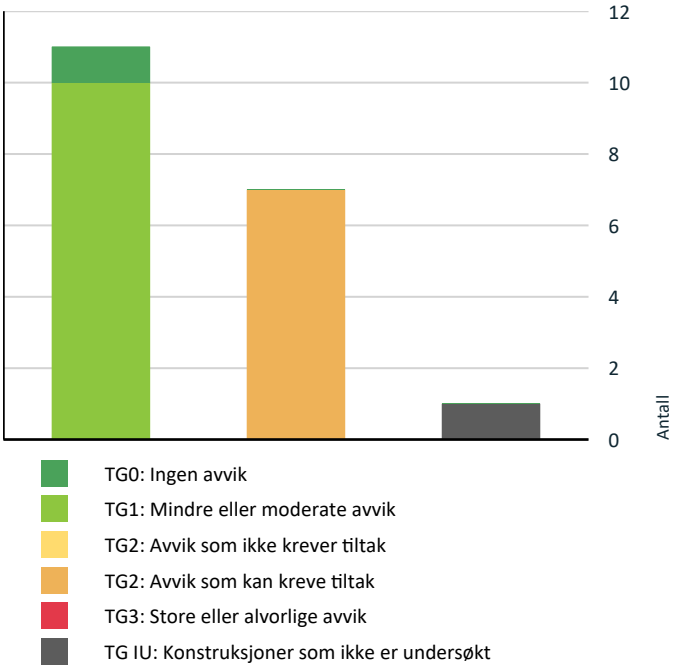
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjøkkenet er flyttet ut i stuen for å etablere soverom.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1926

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2002.
Vinduene er generelt utadslående.

TG 1 Dører

Finért inngangsdør i tre med brann B-30 og 35dB lydklassifisering.
Døren er innadslående.

–

Døren subber litt i karm og kan med fordel justeres.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Leiligheten har parkettgulv, malte slette vegg- og takflater.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,63 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater og parkettgulv innehar bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slitasje og skader på overflater er en skjønnsmessig vurdering, og slik gulvene er i dag fungerer de til dagens bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvene evt utbedres/slipes eller skiftes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av støpt betong.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 10 mm per rom.

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

TG 2 Radon

Selger kjenner ikke til om det er utført radonmålinger.

Det er ukjent om bygget har radonsperre eller kompenserende tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre eller kompenserende tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres målinger om det ikke kan fremskaffes dokumentasjon på målinger eller radonsperre.

Innvendige trapper

Betongtrapper med terrazzo og malt stålrekkverk.
Malte slette vegg- og takflater.

–

Vedlikehold av innvendige fellesarealer er sameiets/borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

TG 2 Innvendige dører

Formpresset slett dør til badet.
Dør med glassfelt mellom entré og stue.
Profilert dør til soverommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører stopper i karm og er harde å lukke.
Det er oppsvelling på nedre kant av dør til badet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene fungerer med dagens avvik, men for å oppnå dagens krav til tetthet og funksjon må dørene skiftes eller utbedres.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Flislagt bad med varmekabler, dusjnisje, veggmontert servantinnredning og toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Selger opplyser at badene i sameiet ble pusset opp av S-Bygg, men at disse nå er konkurs og at det aldri ble overlevert godkjent dokumentasjon fra entreprenør. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Hvite 20x20cm fliser på vegger.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Grå diagonal lagte 20x20cm fliser på gulvet.

–

Det er målt ca 25 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.
-

Noe slitasje på fuger rundt slukrist.

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk med vannlås plassert i dusjsonen.
Synlig tettesjikt i sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membran/tettesjikt er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke kontrolleres uten destruktive inngrep. Det foreligger ingen dokumentasjon på selve utførelsen og det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen. Tilstandsgrad er basert i hovedsak på manglende dokumentasjon og mulighet for kontroll av membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det fremskaffes dokumentasjon eller så må membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrom får å unngå oppfylling.



2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innfellbare dusjdører og termostatstyrt dusjbatteri i krom.
Veggmontert servantskap med heldekkende vask og ett-greps armatur i krom.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Badet har naturlig oppdriftsventilasjon via ventil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet har kun naturlig avtrekk som er å ansees som en dårligere ventilasjonsløsning i forhold til mekanisk avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Avtrekk av denne typen er en relativ vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder og kan oppleves som noe dårligere enn mekanisk avtrekk. For montering av mekanisk avtrekk må dette avklares med styret da det kan være vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er ikke foretatt boring av hull i tilstøtende rom til badet grunnet veggenes oppbygning. Disse er i betong/murverk.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og trehåndtak, overskap med benkebelysning og stålplater på vegg. Laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i børstet stål. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl/frys og avtrekksvifte fra Whirlpool/Ikea. Opplegg for komfyr.

–

Integrert kjøl/frys passer ikke med fronter på høyskap og må tilpasses.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Integrert avtrekksvifte med kullfilter i overskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet har kun kullfilter/omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for kjøkkenavtrekk med kullfilter genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard 3600:2018. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn avtrekk ført ut av bygget. Kullfilter bør skiftes med gjevne mellomrom iht leverandørens anbefalinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er rør i rør system i leiligheten.
Utenpåliggende forkrommende vannrør på badet.
Vannfordelerskap med stoppekraner er plassert på badet.

–

Åpne synlige rør fra kjøkken til bad.





TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg er relativt vanlig i slike bygg/bygårder, men er å anse som en dårligere form for ventilasjon sammenliknet med dagens mekaniske ventilasjonssystemer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn mekanisk avtrekk da den er utsatt for kondens og svartsopp problematikk. For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i vedtekter om det lar seg montere.

Andre VVS-installasjoner

Tilstandsrapport

Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.

Avløpet på kjøkkenet er tilkoblet avløpspumpe som er plassert under kjøkkenvasken.

–

Bruk av avløpspumpe krever jevnlig vedlikehold i form av rensing/avfetting for å unngå driftstans og lekkasjer, og pumpas levetid.

–

Undertegnede er ikke sertifisert på VVS-installasjoner og det krever spesiell kompetanse for å gjøre vurderinger av pumpen. Det er derfor kun kommentert kort og ikke satt tilstandsgrad på avløpspumpen og røropplegg tilknyttet denne.

–

Det gjøres oppmerksom på at manglende vedlikehold sammen med alder på pumpen kan utgjøre en risiko med tanke på lekkasjer mm.

Varmtvannstank

Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

–

Varmtvannstanker vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

Andre installasjoner

Det er felles dørcallinganlegg.

–

Callinganlegg vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming via radiatorvarme i stue.
Tilrettelagt for montering på soverommet.

–

Stigerør og tilførsler er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Undertegnede er ikke sertifisert på elektrofaget og det krever spesiell kompetanse for å gjøre vurderinger av anlegget. Det er derfor kun kommentert kort og ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
25A Hovedbryter og 7 fordelingskurser.

Spørsmål til eier

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

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Forrige eier og vi har kun brukt registrerte el virksomheter. Kjenner ikke til el arbeid før det.

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

   Ja

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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?
    Ukjent

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Det anbefales en grundig kontroll av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger dokumentasjon på en nylig utført kontroll eller på selve utførelsen for hele anlegget. Dette kan bidra til å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller dagens sikkerhetskrav.





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.

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

–

Selger opplyser at det i 2025 skal anlegges felles varslingsanlegg.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

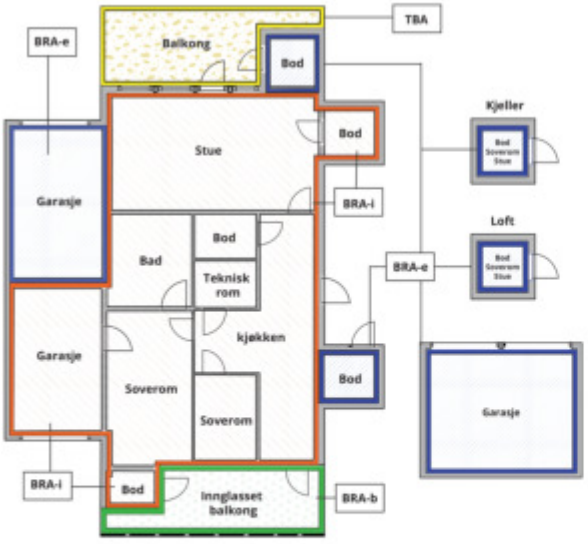
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsbod		3		3	
2. Etasje	34			34	
SUM	**34**	**3**			
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsbod		Bod	
2. Etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom		

Kommentar

Leiligheten disponerer en loftsbod med skråtak og et gulvareal på ca 6. Målbart areal på ca 2,7 m2 grunnet skråtak.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Kjøkkenet er flyttet ut i stuen for å etablere soverom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	34	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2025	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Bendik Rosenvinge Pettrem	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	225		19	2271 m²	Eiendomsverdi	Festet

Adresse
Jens Bjelkes gate 82 A

Hjemmelshaver
Pettrem Bendik Rosenvinge, Holthe Truls, Calderon Zuleika Claudia Orvedal

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Jens Bjelkesgt. 82 Sameie	39 / 5779	OBOS Eiendomsforvaltning AS	976958195

Felles formue
Kr. 22 867 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 214 111 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Jens Bjelkesgt. 82 Sameie i Bydel Gamle Oslo.
To-roms leilighet med åpen stue/kjøkken løsning beliggende i byggets 2. etasje. Leiligheten har en sentral og populær beliggenhet på Tøyen. I nabolaget finner du et stort utvalg av kafeer, restauranter, utesteder, forretninger, post, skoler og barnehager. Kun 2 minutters gange til T-banestasjonen på Tøyen. Du finner også flere omkringliggende parkanlegg som Kampen park, Klosterenga skulpturpark, Botanisk Hage og Tøyenparken ved Tøyenbadet. Kort vei til både Middelalderparken i gamlebyen og Oslo sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet tomt på 2271 m². Bakgård med steinbelagte gangveier, gressplen og diverse beplantinger samt sittegrupper, sykkelparkering og barnevognbåser.

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 3836,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, forsikring, fellesutgifter, forr.fører, oppvarming mm.

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsforhold

I området er det gate- og beboerparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.08.2025	Egenerklæring oversendt per epost før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.08.2025	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	05.08.2025	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	04.08.2025	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	04.08.2025	Opplysninger om boligen fra forrige omsetning	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	04.08.2025	Samsvarserklæring fra elektriker på utført arbeid. Se dokumentasjon for beskrivelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren 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 fuktinnhold 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/QF5179

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

MEGLERBREV

Fram Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Aksept v/Aksel Walmsnæss
Ullevålsveien 14, 0171 OSLO
E-post: WM120_3005315@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005315/92-25-0448 jens bjelkes gate 82a . Vår ref.: 1245-1-019 Dato: 01.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Jens Bjelkesgate 82
Organisasjonsnr:	976958195
Seksjonseier:	Orvedal, Zuleika
Medeier:	Pettrem, Bendik Rosenvinge
Leilighetsnummer:	019
Adresse:	Jens Bjelkes Gate 82 A, 0652 OSLO
Seksjonsnummer:	19
Gnr.	231
Bnr.	225

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: - polisenummer.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207809527
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,60%
Restsaldo	22 346 439,67
Innfrielsesdato:	30.07.2049
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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 835,99,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming	482,00	
Lån nr: 9820780952; Adm. lån 1 - Akonto renter	1 005,24	
Lån nr: 9820780952; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	243,75	
Felleskostnader	2 105,00	

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:	499,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 280,-
Annen formue:	22 867,-
Gjeld:	214 111,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207809527
Restsaldo:	176 270,74
Kapitalkostnader:	1 206,24

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 176 270,74,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Hans Petter Brynildsen, e-post: styret@jensbjelkesgate82.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

EGENERKLAERING_SIGNED.PDF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept (WM)

Oppdragsnr.
92250448

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bendik Rosenvinge Pettrem	Zuleika Claudia Calderon

Gateadresse
Jens Bjelkes gate 82A

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 92250448

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	bygg AS. Sameiet gjorde en kollektiv oppgradering av badene. I min leilighet ble arbeidet gjort i 2017, feb-a pr. "Alt": bytte av rør, ny flis, membran, ny innredning, tallerken-ventil m.m., ble gjort da de måtte bytte alle rørene. Selskapet gikk konkurs etter at de hadde fullført arbeidet.
Arbeid utført av	S Bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Alt skal ha blitt gjort av S-Bygg AS i 2017.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	i 2017
Arbeid utført av	S bygg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det var feil med rørbrudd før oppussingen i 2017.

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Litt mugg på vinduet på vinteren, grunnet dårlig trekk

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har blitt observert skjeggkre/sølvkre på badet et par ganger

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92250448

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: Nei

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

Beskrivelse: Det var en tvist med baderommene i 2017. Det pågår også en tvist nå med Energihuset AS angående en energirapport.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: På generalforsamlingen for 2024 ble det vedtatt å installere et nytt sentralt brannvarslingsanlegg i 2025 for å bedre ivareta sikkerheten til beboere og forebygge spredning ved brann. Dette ble på generalforsamlingen estimert til å medføre en engangskostnad på maksimalt kr. 7800 per enhet.

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 2023 og 2024 ble det oppdaget veggdyr i andre oppganger (hhv. C og D). I begge tilfeller ble Anticimex tilkalt for å bekjempe dem. Dette har ikke rammet verken leiligheten eller oppgangen min. - I 2020 ble det funnet spor etter rotter på enkelte av loftene. Anticimex ble tilkalt. Kjenner ikke til at dette har vært et problem i ettertid.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble sendt ut en melding på vibbo i 2021 om observasjon av skjeggkre. Det ble også meldt inn observasjon av skeggkre i 2023

Document reference: 92250448

Tilleggskommentar

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 nedstigenede 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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.

Document reference: 92250448

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bendik Rosenvinge Pettrem	3a93061fcbadebda75f9b1d4a7de47671f05f8ab	05.08.2025 11:23:21 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Zuleika Calderon	d66741931eb577176da9ed6f50488c994fd870f6	05.08.2025 14:13:41 UTC	Signer authenticated by One time code

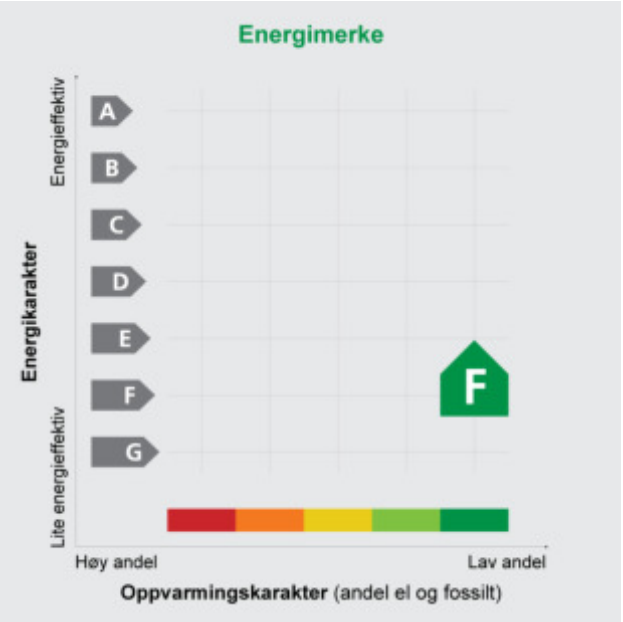
Document reference: 92250448

- 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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Jens Bjelkes gate 82A
Postnr	0652
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	231
Bnr.	225
Seksjonsnr.	19
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1446850
Dato	11.10.2022



Innmeldt av	Julia Marie Olava Kringeland Hald

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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1926
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	34
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Jens Bjelkes gate 82A
Postnr/Sted: 0652 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 11.10.2022 16:00:06
Energimerkenummer: A2022-1446850
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Julia Marie Olava Kringeland Hald

Gnr: 231
Bnr: 225
Seksjonsnr: 19
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 10: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

INNKALLING
ÅRSMØTE 2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1245
SAMEIET JENS BJELKESGATE 82

Velkommen til årsmøte i SAMEIET JENS BJELKESGATE 82

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET JENS BJELKESGATE 82

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kathrine Sie velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1245 revisors beretning og årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000

Sak 7

Sykler i gårdsrommet

Forslag fremmet av:
Elias Manfredi

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Overbygde sykkelskur/bedre sykkellagring

Forslag fremmet av:
Julie Støp Husby

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Felles beredskapslager

Forslag fremmet av:
Jørn Kløvfjell Mjelva

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

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

Innstilling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Bendik Rosenvinge Pettrem

  Er nåværende varamedlem, og synes det var en god innledning til styrearbeid. Ønsker nå å bli styremedlem, dersom det er mulig å frasi siste år som varamedlem.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Årsrapport for Jens Bjelkesgt 82 Sameie

Tillitsvalgte Siden forrige ordinære årsmøte generalforsamling har tillitsvalgte vært:

Styret

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

Styremedlem **Kamil Harstveit**

Styremedlem **Egil Heier**

Styremedlem **Philip Schjelderup-Lund**

Styremedlem **Tormod Stikbakke**

Varamedlem **Bendik Rosenvinge Pettrem**

Varamedlem **Kristin Stiklestad**

Kontaktinformasjon Styret

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

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

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettert.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Disponible midler

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

Budsjett 2025

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

Felleskostnader

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Styrets arbeid 2024

Styret har i den foregående styreperioden gjennomført 9 styremøter. De fleste styremøtene har blitt gjennomført fysisk på Deichman Tøyen. Både styremedlemmer og varamedlemmer møter på styremøtene. I tillegg har styret hatt løpende dialog på epost og via en felles gruppechat. Styremøtene har blitt brukt på å holde hverandre oppdatert på status, ta stilling til tilbud fra leverandører og planlegge det videre styrearbeidet.

De viktigste sakene på styremøtene har angått oppfølging ifbm skadedyrkontroll og pågående sak mot leverandør av energikartlegging som har endt opp i en tvist. Styret vurderer å ta rettslige skritt mot leverandør.

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

Styrets arbeidsoppgaver har inkludert: reparert og oppgradert varmekabler i takrenner, oppfølging av HMS-rutiner, oppfølging av regnskap og økonomi, oppfølging av forsikringssaker, kommunikasjon med beboere, behandling av naboklager, nøkkelbestillinger, bytting av navneskilt, diverse servicearbeid på radiatoranlegget, oppfølging av tjenester ifbm. skadedyrkontroll, rørlegger og fjernvarmekontroll, samt arrangering av og deltagelse på dugnader m.m.

Av prosjekter gjennomført i den inneværende styreperioden, vil vi særlig trekke frem følgende: innhenting av konkrete tilbud for å igangsette oppgradering av brannvarslingssytem. Arbeidet er ikke påbegynt, men vi har fortsatt som ambisjon å få dette ferdig i 2025 som foreslått i årsmøtet i 2024.

Styret har også jobbet videre med oppfølging av oppgaver fra langsiktig vedlikeholdsplan. Tak-inspeksjon er utført våren 2024. Rens av renner har blitt gjort, og det har blitt skiftet ødelagt og frostsprengt takstein og nedløpsrør, med vellykket reparasjon av 3 vannlekkasjer, og påbegynt montering av aerodynamiske pipehatter for bedre avtrekk.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET JENS BJELKESGATE 82

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET JENS BJELKESGATE 82.

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 rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NVBG8-ACG0U-MNYBV-VFA61-NFQNS-NXHOY

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-09 13:39:57 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: NVBG8-ACG0U-MNYBV-VFA61-NFQNS-NXHOY

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

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.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 25.03.2025 - Styret i Sameiet Jens Bjelkesgate 82

Egil Heier

Philip L. Schjelderup-Lund

Tormod Holmedahl Stikbakke

Kamil Harstveit

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 133, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,85 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2019	-29 361 453	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 476 152	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	354 887	
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	2 747 245	
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	1 224 019	
		-22 559 150
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-22 559 150**

NOTE: 18
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 706 572
SUM INNTEKTER	**-1 706 572**
KOSTNADER	
Administrasjon	73 211
Fjernvarme	1 337 724
SUM KOSTNADER	**1 410 936**
SUM ENERGIAVREGNING	**-295 636**

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

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

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.05.25
Selskapsnummer: 1245 **Selskapsnavn:** SAMEIET JENS BJELKESGATE 82

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 08.05.2025

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET JENS BJELKESGATE 82

Organisasjonsnummer: 976958195
Møtet ble avholdt 8. mai kl. 18:00, OBOS Lokaler, Freserveien 1.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Kathrine Sie velges.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Kathrine Sie foreslått. Som protokollvitne velges Philip Schjelderup-Lund.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 150 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Sykler i gårdsrommet

Fremmet av: Elias Manfredi

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

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

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt. Styret fortsetter gjeldende praksis som beskrevet i innstillingen, men revurderer dersom problemet er vedvarende .**

8. Overbygde sykkelskur/bedre sykkellagring

Fremmet av: Julie Støp Husby

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

Styrets innstilling

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar at styret skal utbedre og få i stand bedre sykkeloppbevaring (med tak) til bakgården.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Felles beredskapslager

Fremmet av: Jørn Kløvfjell Mjelva

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styret utreder mulighetene for et felles beredskapslager for beboerne i bygården.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

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

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

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Hans Petter Brynildsen

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

Følgende stilte til valg:
Hans Petter Brynildsen

Styremedlem 2 år (2 år)
Ingen ble valgt

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

Følgende stilte til valg:

Ingen stilte til valg

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Bendik Rosenvinge Pettrem

Følgende stilte til valg:
Bendik Rosenvinge Pettrem

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jenuthica Yoganathan

Følgende stilte til valg:
Jenuthica Yoganathan

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Egil Heier
Philip Schjelderup-Lund

Følgende stilte til valg:
Egil Heier
Philip Schjelderup-Lund

PROTOKOLL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 19.06.2025

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET JENS BJELKESGATE 82

Organisasjonsnummer: 976958195
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 16. juni kl. 09:00 til 19. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 40.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Hans Petter Brynildsen - Styreleder er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av en eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Bendik Rosenvinge Pettrem er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Per i dag mangler styret to styremedlemmer for å oppfylle sameiets vedtekter. Vedtektene krever 5 styremedlemmer (styreleder + 4 styremedlemmer). 2 styremedlemmer skal velges i valget på dette ekstraordinære årsmøtet.

Hver seksjon kan avgi en stemme til 2 forskjellige kandidater.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Christer Larsen (22 stemmer)
Peter Has Larsen (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sivert Lagesen
Christer Larsen
Peter Has Larsen
Elias Manfredi
Nora Sjøgren

INNALLING EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 16.06.2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1245
SAMEIET JENS BJELKESGATE 82

Velkommen til årsmøte i SAMEIET JENS BJELKESGATE 82

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 16. juni kl. 09:00 og lukker 19. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1245

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.

Analoge Stemmesedler

Analoge Stemmesedler kan leveres i postkassen til Kamil Harstveit, Jens Bjelkes Gate 82 A 0652 Oslo.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET JENS BJELKESGATE 82

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Hans Petter Brynildsen - Styreleder er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Bendik Rosenvinge Pettrem 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

Valg av tillitsvalgte

Per i dag mangler styret to styremedlemmer for å oppfylle sameiets vedtekter. Vedtektene krever 5 styremedlemmer (styreleder + 4 styremedlemmer). 2 styremedlemmer skal velges i valget på dette ekstraordinære årsmøtet.

Hver seksjon kan avgi en stemme til 2 forskjellige kandidater.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christer Larsen

  Alder: 39 år

  Utdanning og yrkeserfaring: Jeg er utdannet lege og jobber i dag som fastlege på Majorstuen. Jeg er spesialist i allmennmedisin og har bred erfaring fra både sykehus, legevakt og fastlegepraksis. I tillegg har jeg gjennomført MBA i Helseledelse ved BI og har ledererfaring fra Forsvaret hvor jeg tidligere tjenestegjorde.

  Hvor lenge eier i sameiet: Siden utgangen av mai 2025

  Bor i sameiet: Ja,

  Motivasjon: Ønsker å bidra til at sameiet drives på en profesjonell og forutsigbar måte for alle beboere.

- Elias Manfredi

  Jeg er 30 år gammel. Jeg har eid leilighet i sameiet siden 2020, men har kun bodd her selv det siste året. Jeg jobber i Forsvaret, og reiser mye med jobben. Jeg er derfor borte i alle fall 2 uker i måneden, om ikke mer. Som regel er jeg tilgjengelig på telefon.

  Jeg sykler mye, både som trening og transport. Hvis jeg blir valgt inn ønsker jeg å slå et slag for å få rydda opp i syklene i bakgården slik at det er mer plass til de som sykler ofte.

- Nora Sjøgren

  Jeg er 30 år og jobber som frilans musiker, instrumentallærer og T-baneører. Jeg er klassisk slagverker og jeg har min utdannelse fra Norges Musikkhøgskole.

  Jeg har bodd, og vært eier, i sameiet i 9 år. Jeg har ikke kunnet engasjere meg til styrevalget tidligere, da jeg har vært opptatt med studier. Nå er jeg motivert til å lære mer om sameiet, samt bidra til å bevare og videreutvikle bofellesskapet vi har.

- Peter Has Larsen

  Kort om meg:

  Utdanning og yrkesbakgrunn: Jeg er sivilarkitekt MNAL og landskapsarkitekt MNLA med mastergrader fra NTNU og AHO, samt tilleggsutdanning fra UC Berkeley. Jeg driver arkitektkontoret HAS architects AS, med prosjekter rettet mot private kunder og sameier, inkludert byggesøknader, konkurranser og rådgivning.

  Eierforhold: Vi overtok leiligheten (JB 82C H501) i slutten av mai 2025.

  Bruk: Planen er å pusse opp, og vi vurderer fortløpende om vi skal bo der selv eller leie ut.

  Motivasjon: Jeg ønsker å bidra til en god og stabil drift av sameiet. Jeg har forstått at det er behov for nye styremedlemmer, og vil gjerne stille med min erfaring innen bygningsforvaltning, prosjektledelse og arkitektur. Jeg tror dette kan komme styrearbeidet til gode.

Jeg ser frem til muligheten til å bidra. =

- Sivert Lagesen

  NB! Stiller til valg for en periode på 1 år
  Har vært eier siden august 2024
  Alder: 26
  Yrke: Jurist
  Jobber innenfor avhending

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 16.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 19.06.25
Selskapsnummer: 1245 **Selskapsnavn:** SAMEIET JENS BJELKESGATE 82

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

Hans Petter Brynildsen - Styreleder er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Bendik Rosenvinge Pettrem er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Christer Larsen
- ☐ Elias Manfredi
- ☐ Nora Sjøgren
- ☐ Peter Has Larsen
- ☐ Sivert Lagesen

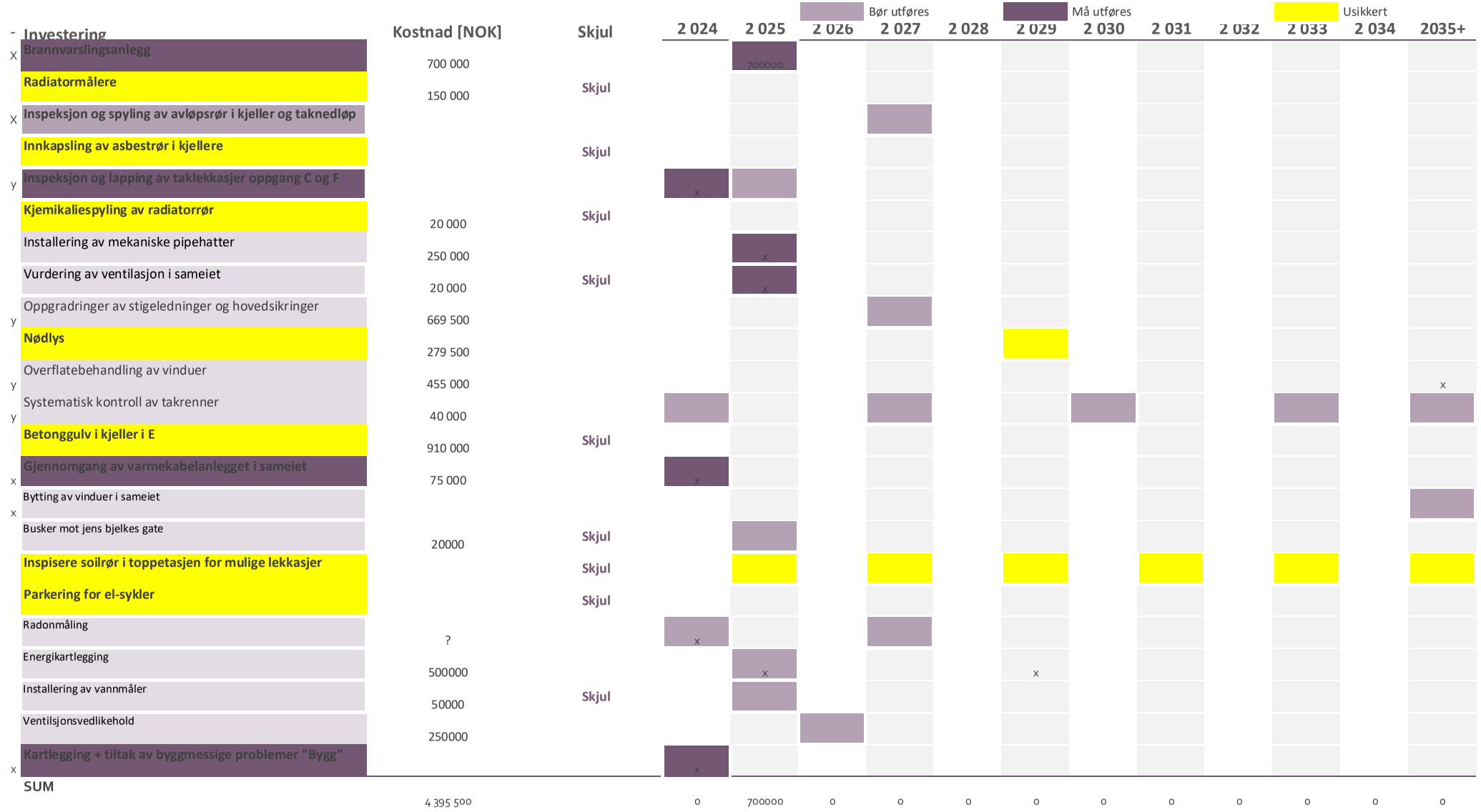
**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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.

LANGSIKTIG VEDLIKEHOLDSPLAN SAMEIET JENS

Langsiktig investerings- og vedlikeholdsplan 2024-2034+



Intern informasjon underlagt taushetsplikt

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET JENS BJELKESGT. 82

Gjeldende fra dato 7. november 2020
Sist endret 21.04.2023

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET JENS BJELKESGT. 82

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

1. Overholdelse av husordensregler

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

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

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

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

2. Midlertidige regler

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

3. Vaktmester og vekterselskap

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

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

4. Parkering

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

5. Søppel

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

6. Oppvarming

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

7. Dyrehold

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

8. Støy

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

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

9. Balkong

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

Det er ikke tillatt å grille på balkongene.

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

10 Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Oppganger skal ikke benyttes som oppholds- eller lekeplass.

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

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

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

Det er forbud mot bruk av fyrverkeri på sameiets område.

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

11. Utvendige installasjoner

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

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

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

12. Mating av dyr ute

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

13. Skadedyr

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

14. Utleieavtaler

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

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

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

15. Navneskilt

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

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

16. Feil ved installasjoner

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

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

17. Næringsvirksomhet

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

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

Bedriftene må forholde seg til alle sameiets husordensregler.

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

VEDTEKTER

VEDTEKTER
for
SAMEIET JENS BJELKESGT. 82

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

§1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

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

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

Sameiet har forretningskontor i Oslo.

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

§2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

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

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

Bruksenhetene kan kun benyttes til boligformål.

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

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

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

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

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

§3
FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFORM OG PANTERETT

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

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

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

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

§4
VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

§5
VEDLIKEHOLDSFOND

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

§6
REGISTRERING AV SAMEIERE/LEIERE

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

§7
STYRET

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

§8
STYREMØTER, STYRETS OPPGAVER M.M.

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

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

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

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

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

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

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

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

§9

SAMEIERMØTE

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

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

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

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

§10
SAKER SOM BEHANDLES PÅ SAMEIERMØTENE

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Det ordinære sameiermøte skal minst :

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

§11
SAMEIERMØTETS INNKALLING OG MØTELEDELSE

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til sameierne.

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

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

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

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

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

§12
SAMEIERMØTETS VEDTAK

I sameiermøtet har hver seksjon én stemme.

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

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

endring av vedtektene,

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

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

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

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

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

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

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

§13
REGNSKAP OG REVISJON

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

Regnskap for foregående kalenderår skal fremlegges på ordinært sameiermøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§14
FORRETNINGSFØRER O.A.

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

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

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

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

§15
PÅLEGG OM SALG, FRAVIKELSE

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

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

§16
HUSORDENSREGLER

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

§ 17
HABILITET

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

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

§ 18
ADMINISTRATIV AVTALE FOR INDUVIDUELL NEDBETALING AV LÅN

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

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

§19
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

JENS BJELKES GATE 82 A - B OG DEL AV C - D - F - G - UTSKIFTING

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HJELLNES CONSULT AS
Postboks 91 Manglerud
0612 OSLO

Dato: 22.08.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201618867-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Anne Marthe Karlsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	JENS BJELKES GATE 82 A-B OG DEL AV C, D,	Eiendom:	231/225/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET JENS BJELKESGATE 82	Adresse:	Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	HJELLNES CONSULT AS	Adresse:	Postboks 91 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Jens Bjelkes gate 82 A-B og del av C, D,

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av rør og rehabilitering av bad, mottatt 08.08.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

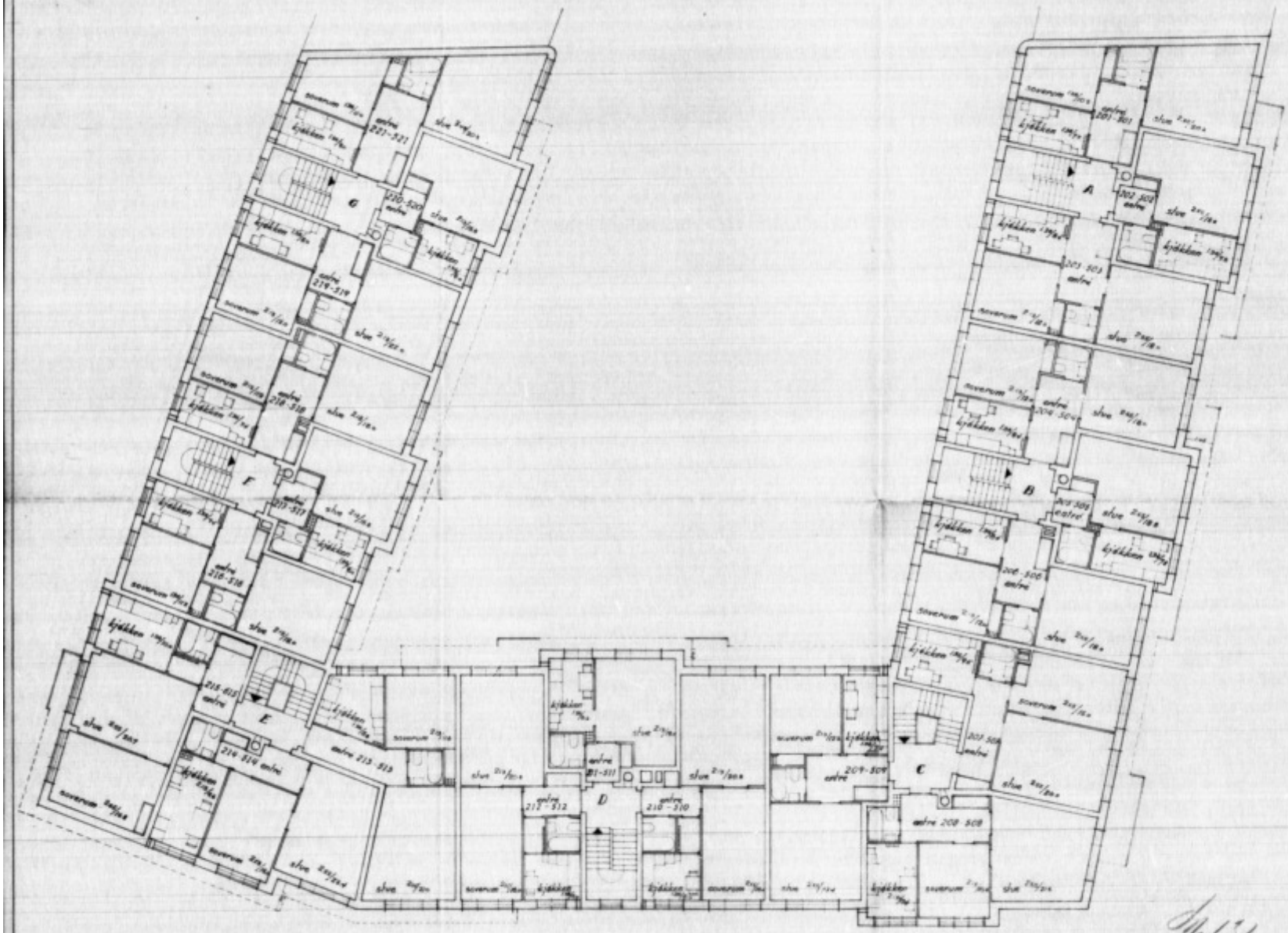
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.08.2017 av:

Anne Marthe Karlsen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET JENS BJELKESGATE 82, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO,
nobia9000@getmail.com

JENS BJELKES GATE 82 - VAANINGSHUS - ETASJEPLAN 2-5 ETG

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



JENT BJELKESGATE 82

plan av typeetasje

1:100
25-4-99

2226

JENS BJELKES GATE 82 - VAANINGSHUS - EXDOK (ATTESTERT)

A N M E L D E L S E .

13 bl. tegninger.

Ø. D. 719/39

Duplikat I sendt Brannsjefen.
" II " Helserådet.

Ekspedisjons-Dokument

Angående våningshus

på matr.nr. 82 Jens Bjelkes gate.

Innlevert 8. mai 1939. Attest 20/7-51.

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående [illegible]
grenser og nabotomthold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående [illegible] påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 124 [illegible] til avgivelse av de i § 65 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 6-5-1939.

På vegne av [illegible]

Oppmålingssjefen
Mott: 6 MAI 1939
AEM/ST

Reg. chefen jr. nr.
mott. 13 MAJ 1939

Jens Bjelkes gate 82
Bygningssjefens eksp. av 6/5-39.

Sendes hr. reguleringssjefen.

Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen nr. 82 Jens Bjelkes gate, hvis grenser er inntegnet med grönt på blad 1.

På eiendommen hviler en refusjon for grunnerhvervelse på kr. 2429.70, tgl. 4/5-1933 og en på kr. 7013.00 tgl. 5/7-1934.

Ved Jens Bjelkes gates opparbeidelse i 1918 ble det etter likvidasjon tilbake en restrefusjon for grunnerhvervelse på kr. 2.094 pr. l.m. for parseller av nr. 20 Akebergveien. Derav vil derved falle kr. 88.47 på nr. 82 Jens Bjelkes gate, hvilket beløp ikke er tinglest.

Oslo oppmålingsvesen 11 mai 1939.

[illegible]

AREALBEKREFTELSE
.PDF

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Aksel Walmsnæss
JENS BJELKES GATE 82A

Dato: 01.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516266
8663252

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.231 BNR. 225

Vi viser til bestilling av 20250801 for JENS BJELKES GATE 82A.

GNR. 231 BNR. 225

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.05.1926.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

2275 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

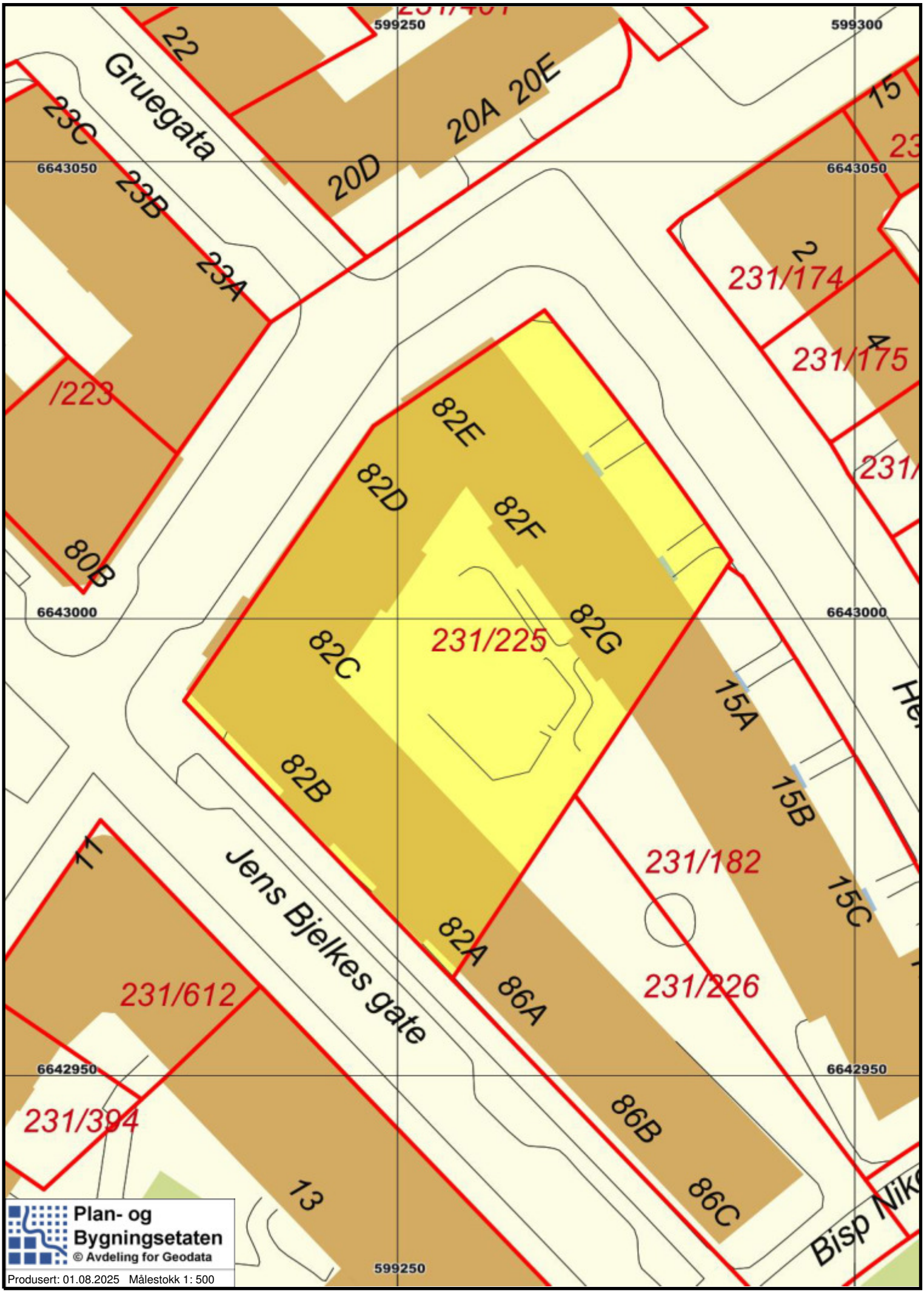
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

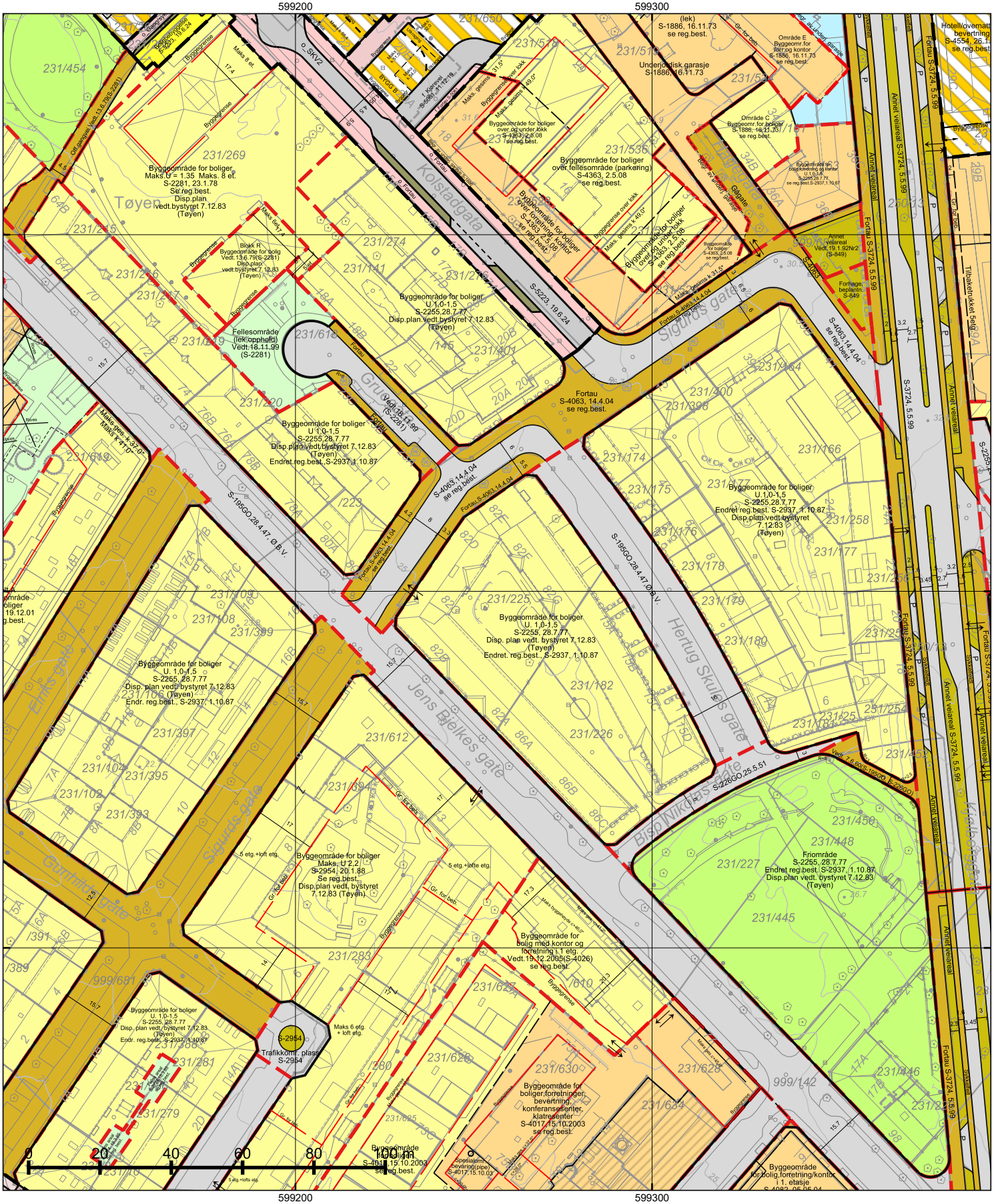
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


599250
599300
6643050
6643050
6643000
6643000
6642950
6642950
599250
Gruegata
Jens Bjelkes gate
Bisp Nik
231/225
231/612
231/394
231/182
231/226
231/174
231/175
/223
82A
82B
82C
82D
82E
82F
82G
80B
86A
86B
86C
15A
15B
15C
20A
20D
20E
23A
23B
23C
22
13
11
15
2
4
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 01.08.2025 Målestokk 1: 500

REGULERINGSKART_
A3.PDF



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146207/ 86516266
Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3005315
Adresse: JENS BJELKES GATE 82A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/225

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

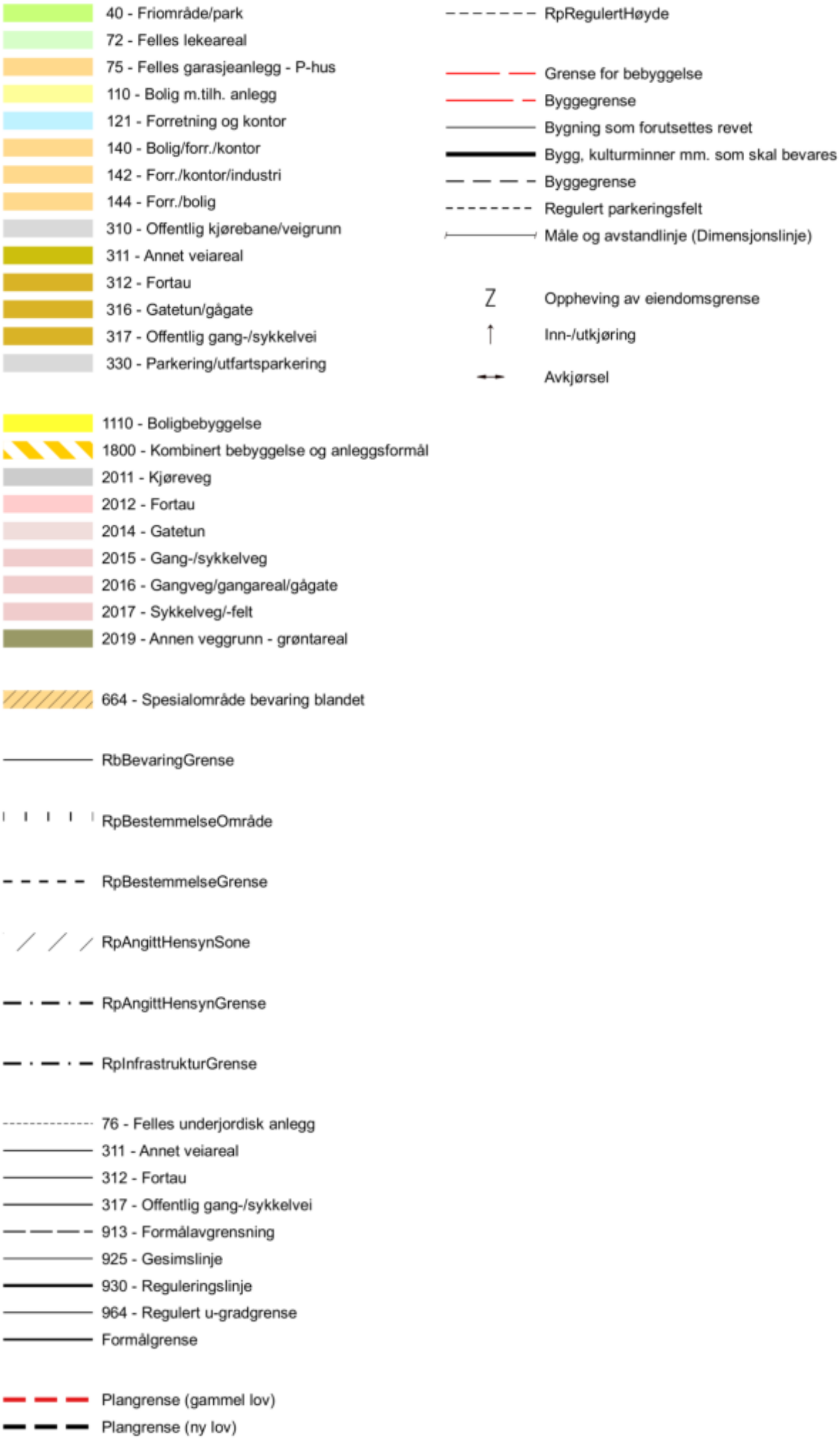
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

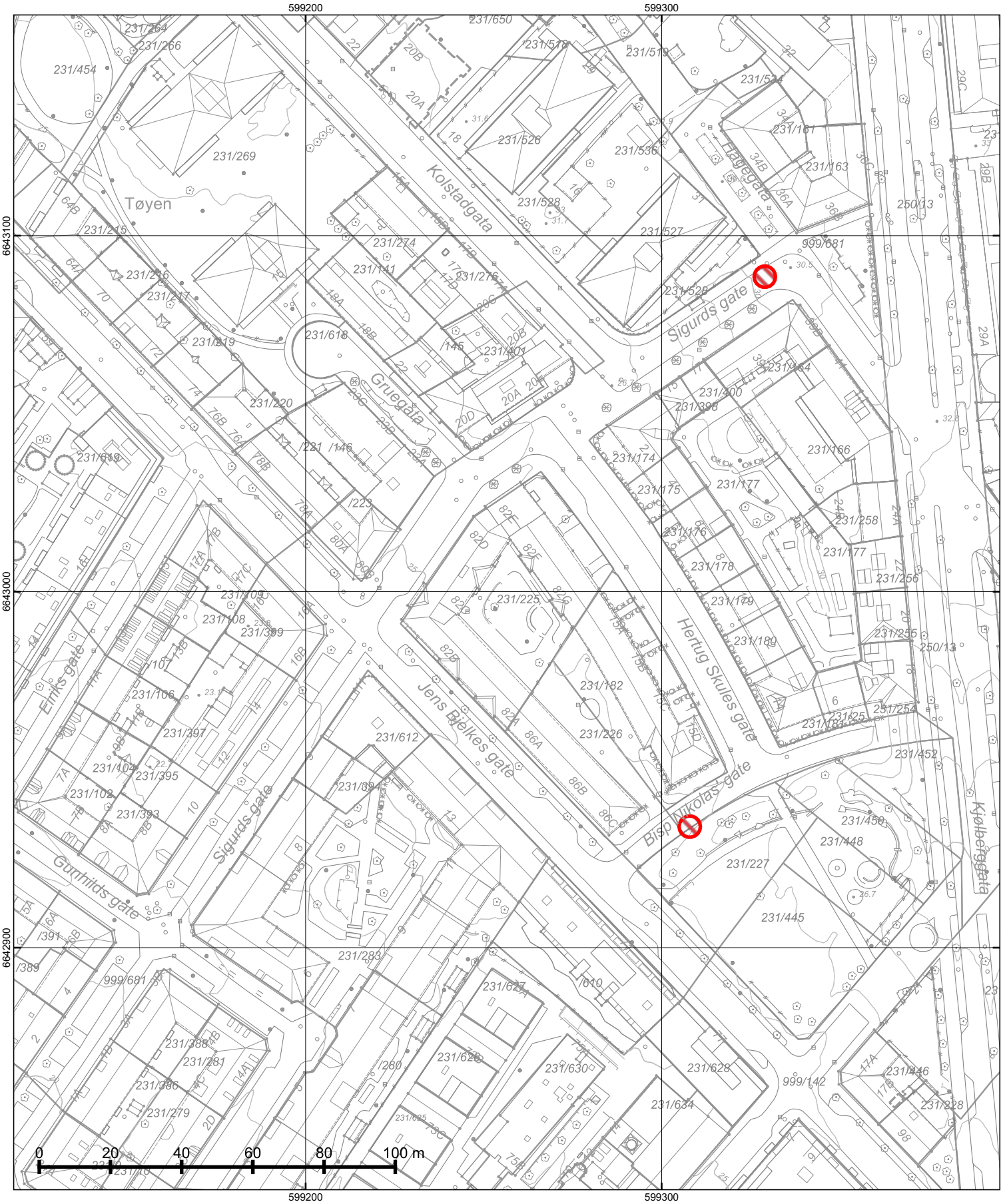
PlottID/Best.nr: 146207/ 86516266
Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3005315
Adresse: JENS BJELKES GATE 82A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/225

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

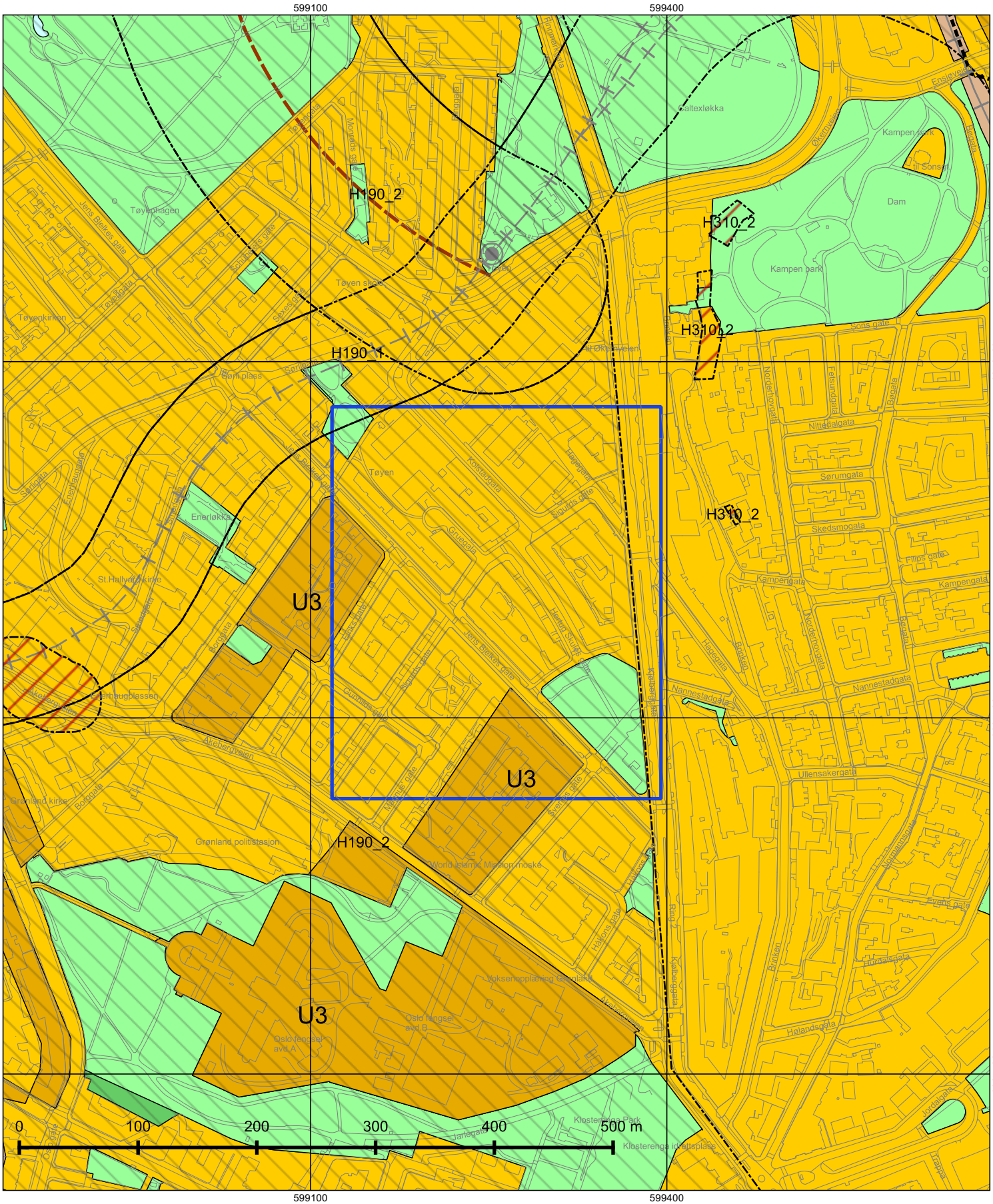
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146207/ 86516266
Adresse: JENS BJELKES GATE 82A
Gnr/Bnr: 231/225

Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3005315
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146207/86516266
Deres ref.: 15861/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Jens Bjelkes gate 82A
Gnr. 231 Bnr. 225 Snr. 19 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
92-25-0448

Meglerforetak: Aksept Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Aksel Walmsnæss

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 92 20 55 54

E-post: aksel.walmsness@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater