PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

JENS BJELKES GATE 78
A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

Jens Bjelkes gate 78 A, 0652 OSLO

OSLO kommune

gnr. 231, bnr. 221

Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 05.12.2025 **Rapportdato:** 03.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22030-26004 **Referansenummer:** SE1441

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin

taksator

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940

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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 5.etasje med balkong.
Beliggende i bydel Gamle Oslo.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Oppvarming via panelovner, samt varmekabler på kjøkken/gangen.

Utgang fra stue til balkong i stål- konstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 6,2 m².
Malt/beiset tregulv mot dekke.
Lysarmatur er montert på vegg.
Rekkverk i stål/aluminium.

Flislagt baderom fra 2021.
Bad og rør i borettslaget totalrenovert i regi av Orvei entreprenørfirma, i følge eier.
Servantskap med glatte, folierte fronter.
Servantbolle på benk.
Speil på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med foldedører, sluk i sone, regnsfalldusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Kjøkkeninnredning med ukjent alder og fabrikat.
Innredning med glatte og profilerte fronter.
Flislagt benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl/frys.

Leiligheten disponerer tre boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

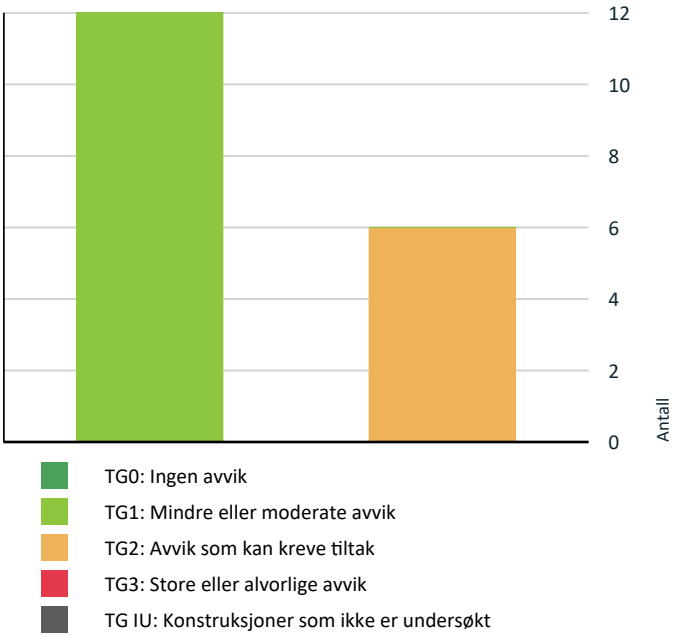
2-roms leilighet i 5.etasje med balkong:

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 5.etasje med balkong:

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Dører Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 5.ETASJE MED BALKONG:



Byggeår
1898

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1983/1987.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for
justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 2 Dører

Brannklassifisert entrédør (B30).
Døren har malt innside.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1987.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Balkongdøren har en del slitasje og subber noe mot karm ved åpen/lukke.

Entrédør har generelt noe aldersslitasje.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet på sikt.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon, men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i stål- konstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 6,2 m².

Malt/beiset tregulv mot dekke.
Lysarmatur er montert på vegg.
Rekkverk i stål/aluminium.
Rekkverkshøyde målt til ca. 94 cm.

___

Som en utvendig konstruksjon eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger, må det påregnes værrelatert slitasje over tid. Tilstanden vurderes derfor i lys av forventet klimapåvirkning og normal bruk

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

___

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Bygning oppført i 1898 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Etasjeskillere i trekonstruksjoner.
Yttertak i trekonstruksjoner i klassisk saltak-form.
Utvendig fasade forblendet med teglstein, samt pussete og malte flater.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1898 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.

Tilstandsrapport

Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad, entré og på kjøkken.
Ellers malt gulv.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater og malt strie.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,66 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene.

Tilstandsrapport

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for
målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra
dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis noe skjevheter i gulv/etasjeskille.
Dette ansees som relativt normalt i gamle bygårder.

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

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 18 mm gjennom hele rommet i stuen.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 15 mm gjennom hele rommet på soverom.

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle avvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet. Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg. Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte, malte innerdører.

———

Normal og forventet bruksslitasje.
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra 2021.
Bad og rør i borettslaget totalrenovert i regi av Orvei entreprenørfirma, i følge eier.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

———

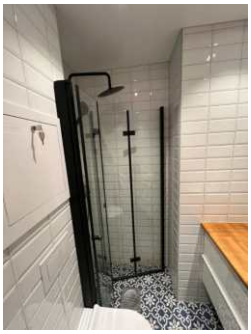
Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.

Tilstandsrapport

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.





5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 30 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm
mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom
topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i
tilstøtende rom)

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med synlig membran og klemring.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter.
Servantbolle på benk.
Speil på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med foldedører, sluk i sone, regnsfalldusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

___

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Normal, forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

____

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på oppbygging. Det er derfor ikke påkrevd med hulltaking.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke

Tilstandsrapport

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med ukjent alder og fabrikat.
Innredning med glatte og profilerte fronter.
Flislagt benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl/frys.

Lekkasjevarsler er montert.
Selv om det ikke var et krav da kjøkkenet ble installert, anbefales det nå generelt å installere en komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet fremstår som funksjonelt, men er av eldre dato og har synlig slitasje på fronter og skrog.
Det er også registrert mindre sprekker i enkelte fliser på benkeplaten.
Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder og noe overflatepreget bruksslitasje.

Bruksfunksjonen er ikke nedsatt, og eventuelle tiltak bør vurderes ut fra kjøpers egne ønsker og estetiske preferanser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Selve innredningen er fullt brukbar, og eventuelle tiltak bør derfor vurderes ut fra kjøpers estetiske preferanser og forventninger til overflatekvalitet. Dette innebærer at det ikke nødvendigvis er behov for funksjonelle utbedringer, men kosmetiske forbedringer kan være aktuelle dersom kjøperen legger vekt på visuelle detaljer.



5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk til kanal.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) og kobber.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.





TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.
Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

———

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

———

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de
enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

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.

Sikringsskap lokalisert i entré.
Automatsikringer.
6 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert i felles tavle.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

———

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av tilstandsgrad 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.

Tilstandsrapport

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

3. 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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

6. 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

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

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ingen kursfortegnelse.

    Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.

    Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
    EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget



Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollerer det elektriske anlegget.

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

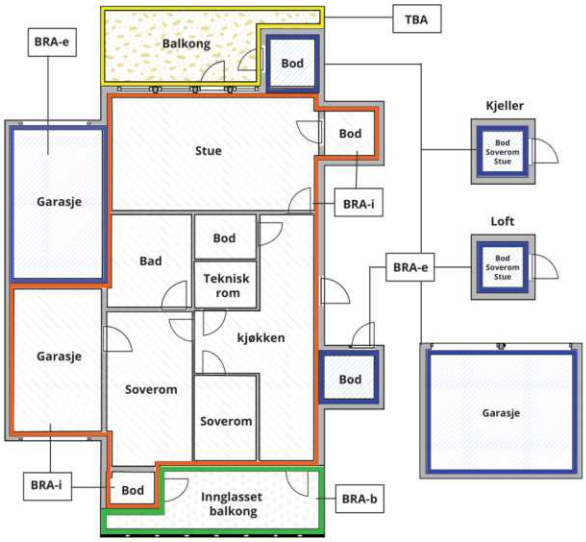
Hva er måleverdig areal?

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 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

2-roms leilighet i 5.etasje med balkong:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	51	1		52	6
Loft (bod)		3		3	
Kjeller (bod)		12		12	
SUM	**51**	**16**			**6**
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

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

Kommentar

Entré/gang, bad, soverom, kjøkken og stue.

Leiligheten ble målt til ca 50,6
I henhold til avrundingsreglene skal måleverdig areal rundes opp til nærmeste hele kvadratmeter.
Det er imidlertid viktig å presisere at kjøper må belage seg på mindre variasjoner ved en eventuell ny oppmåling, ettersom arealet ligger svært nær grensen som utløser opp- eller nedrunding.
Små forskjeller i målemetode, plassering av laser, eller hvilket punkt det tas utgangspunkt i kan gi avvik ved senere målinger.
Dette vurderes som normale variasjoner innenfor metodens nøyaktighet.

Utgang fra stue til balkong.
Balkongen er målt til ca 6,2 m².

Eier har påvist en stk bod i kjeller, felles trappegang, samt en på loft som opplyses og tilhøre seksjonen.
Disse bodene er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:
Kjellerbod er målt til ca 11,7 m².

Felles trappegang:
Boden er målt til ca 1,1 m².

Loft:
Bod med skråtak.
Grunnet skråtak og plassering av vegg er deler av arealet ikke måleverdig, i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Måleverdig areal ble målt til ca 3 m².

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

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.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier har oversendt følgende liste:

2021 - Bad og rør i borettslaget totalrenovert i regi av Orvei entreprenørfirma
2022 - Malt vegger soverom og gulv i stue og soverom, gjort selv.
2024 - Byttet oppvaskmaskin (integrert) til ny, gjort selv av familiemedlem

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.12.2025	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Hanna Marie Holtedahl Cuhra	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	221		0	494.8 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Jens Bjelkes gate 78 A

Hjemmelshaver

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0502

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET JENS BJELKESGT 78	952494589			Cuhra Hanna Marie Holtedahl

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
13

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt på Tøyen med nærhet til alt av nødvendige fasiliteter, men likevel i rolige omgivelser.

Området rundt er i stor vekst - her har du nærhet til Sørenga og Bjørvika, der man blant annet finner Operaen og Oslos nye finansdistrikt; Barcode.
Tar man en tur ut ytterst på Sørenga finner man den flotte bystranden som er et perfekt utfartssted for bading gjennom sommerhalvåret.
Området har også flere spennende servicesteder som f.eks. Roald - Umberto, Oslo Mekaniske, Restaurant Maaemo med sine tre stjerner i Michelinguiden samt folkekjære Olympen som absolutt er verdt et besøk.

For den aktive finner man en rekke treningssentre i området. I tillegg er det turmuligheter både sommer og vinter. Kort vei til Klosterenga Park, Tøyenparken, Middelalderparken og Vannspeilet, hvor du også finner historiske Ruinparken.
Forøvrig er det kort vei til andre populære parker.
For de som er spesielt interesserte i kultur er dette et område som har nok å tilby.

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.
Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. XXXXX,- pr. måned (kr. XXXX,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av tradisjonelle bygårder.
Bygning oppført i 1898 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Etasjeskillere i trekonstruksjoner.
Yttertak i trekonstruksjoner i klassisk saltak-form.
Utvendig fasade forblendet med teglstein, samt pussete og malte flater.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.
———

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Megler		Ikke oversendt - Megleropplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.01.2026	

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

• 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/SE1441

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92251017

Selger 1 navn
Hanna Holtedahl Cuhra

Gateadresse
Jens Bjelkes gate 78 A

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: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

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: 92251017

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utført i regi av borettslaget i 2021
Arbeid utført av	Orvei

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Gjort av Orvei

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Meldt av Orvei i 2021.

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	Gjort samtidig som oppussing av bad i 2021
Arbeid utført av	Orvei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92251017

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Takterrassen i borettslaget fikk nytt dekke og gulv i regi av firma nylig, på grunn av lekkasje gjennom gulvet.
Arbeid utført av	Usikker.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Jeg tror det kan ha vært observert mus i kjelleren en del år tilbake, men det husker jeg faktisk ikke helt. Ingenting de siste årene.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92251017

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: 92251017

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanna Cuhra	b0ffc1a08392ddc91952d697577900a35de5d503	03.01.2026 11:11:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92251017

- 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

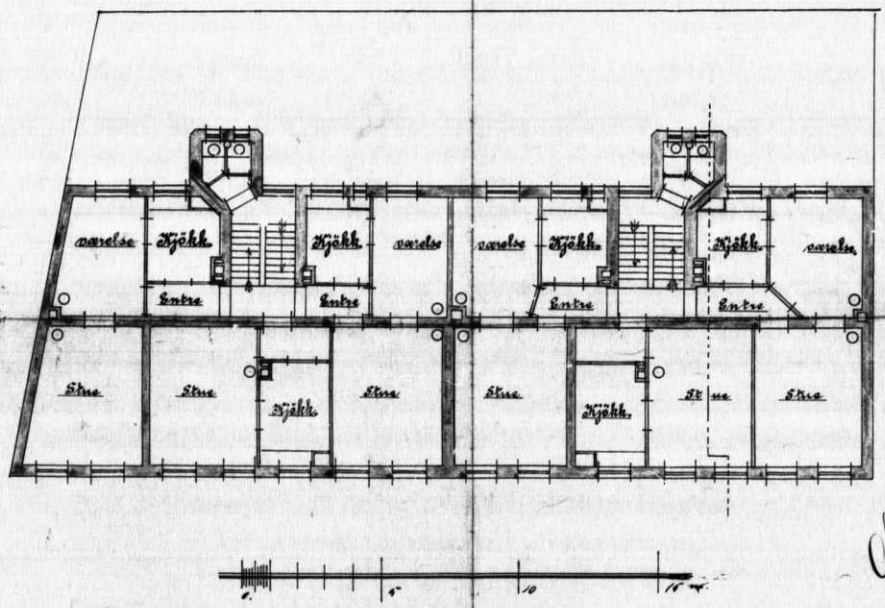
19. 98

1895/96

Tens Bjelkes gade 78.

2den 3die 4de og 5te Etg. Plan.

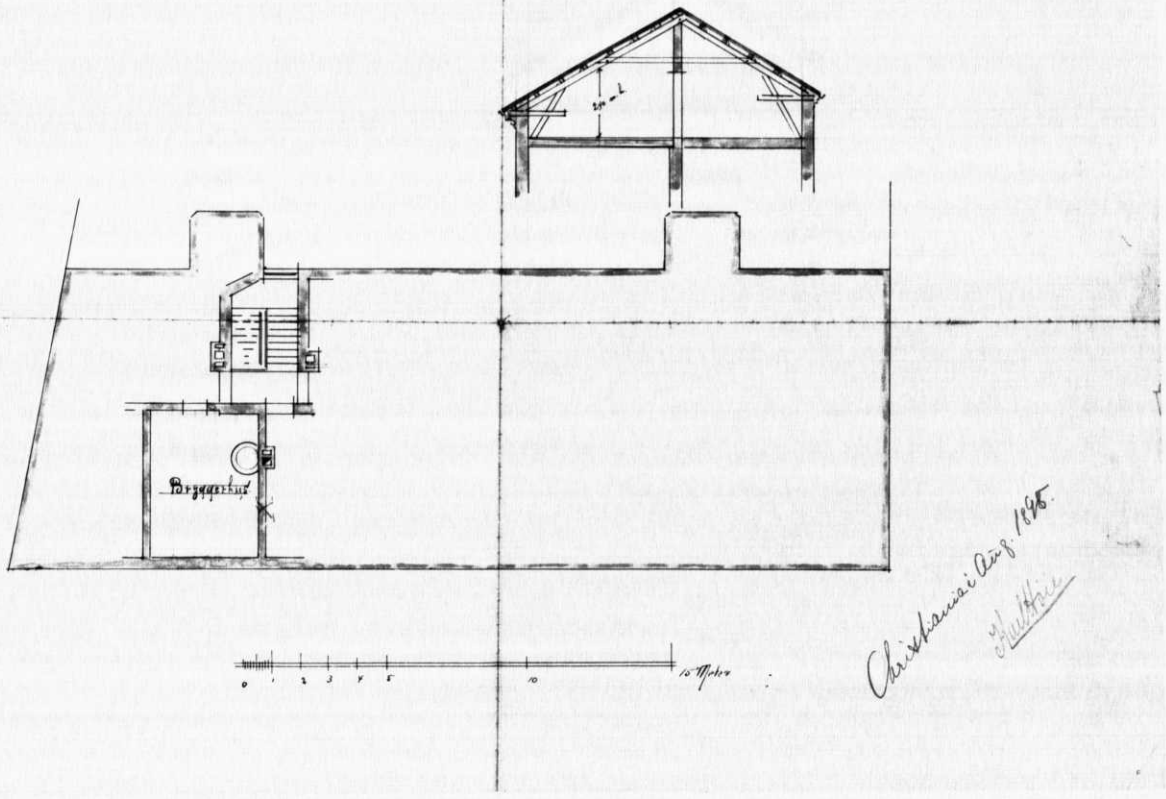
581-88.2



Christiania i marts 1896

H. Gulliksen

Jens Bjelkesgade 18.



Christiania i Aug. 1895.

Boligopplysninger:

Borettslaget Jens Bjelkesgt 78		Vår ref.:	218/10013	Fødselsdato eier:	09.03.1997
Jens Bjelkes gate 78 A		Type:	Frittstående borettslag		
0652 OSLO		Eiere:	Hanna Marie Holtedahl Cuhra		
Organisasjonsnr:	952 494 589	Andelsnr:	13		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 859

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag IN-lån	939
	HUSLEIE	3 780
	Renter IN-lån	1 140

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2026 Tot. utg. i kr.: 5 966

Felleskostnader:	Avdrag IN-lån	942
	HUSLEIE	3 893
	Renter IN-lån	1 131

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	262 956	Gjeld siste årsoppg.:	273 582
Klient ajourf. lån:	5 590 588,48	Klient gj. s. årsoppg.:	4 465 617

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16363314531, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 22.12.2025: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 184

Saldo per 22.12.2025: 4 292 173

Andel av saldo: 262 956

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.03.2041)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Magnus Dale Johnsen
Adresse:	Jens Bjelkes gate 78 A
Postnr/-sted:	0652 OSLO
E-post:	styret.jbg78@gmail.com

Laget har forkjøpsrett for andelseierne

5: Restanse felleskostnader pr. 22.12.2025

Utestående saldo: -127,03

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	127,03
Andre krav:	-127,03		

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	273 582	Andre inntekter:	1 319
Annen formue:	26 648	Utgifter:	16 112		

7: Pålydende

Pålydende:	200	Opprinnelig innskudd:	72 340
Andelsnr:	13	Partialobligasjonsnr:	13

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	231/221
Bygningstype:	Uspesifisert
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	81376618

Boligopplysninger:

Borettslaget Jens Bjelkesgt 78	Vår ref.:	218/10013	Fødselsdato eier: 09.03.1997
Jens Bjelkes gate 78 A	Type:	Frittstående borettslag	
0652 OSLO	Eiere:	Hanna Marie Holtedahl Cuhra	
Organisasjonsnr: 952 494 589			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0502
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	0	BTA	50
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	218-001		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

TV OG BREDBÅND
Borettslaget har avtale med HomeNet som leverer Internett og TV-signaler over fibernett. Alle leiligheter har inkludert 100/100 Mbit Internett i husleien. TV-signaler, telefoni og eventuelt raskere Internett kjøpes av den enkelte andelseier.

GENERELT
Borettslaget er seksjon 3. To næringsseksjoner er henholdsvis seksjon nr 1 og 2.
Borettslaget er medlem i HL
Varmtvann inkl i husleien. Borettslaget er medlem i "Boligsamvirkets fond mot husleietap".

VEDLIKEHOLD:

Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene. Drenering bakgård, bunnledning utbedring, maling av oppganger, rensing av ventilasjonsanlegg, utbedring avløpssystem,tilstandsvurdering av tak, utskifting vinduer,

IN-LÅN
Borettslaget Jens Bjelkesgt 78 har etablert individuell nedbetalingsmulighet på lån 16363314531.
For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning. ¿
Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.
Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Renholdstjenester ra Ren Service AS. Borettslaget har ikke vaktmester.

NØKLER, SKILT
Skilt til ringeklokke bestilles hos styret. Skilt til postkasse kan bestilles f.eks hos posten.no ved adresseendring. Ved behov ellers, ta kontakt med styret.

Annen informasjon:

Vedtekter

for

Borettslaget Jens Bjelkes gate 78

vedtatt på generalforsamling den 13. juni 2006

§1. Navn, forretningskontor, lagsform og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Jens Bjelkes gate 78. Laget har forretningskontor i Oslo og er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom.

Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg til andelseiernes felles benyttelse.

§2. Andeler og ansvar.

Laget har 18 andeler. Andelene er pålydende to hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§3. Andelseierne.

Bare fysiske personer kan eie andeler i laget. Ingen kan eie mer enn én andel.

Borettslagslovas §4.2 gir unntak fra denne regelen.

§4. Godkjenning av nye andelseiere.

Nye andelseiere skal godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom ervervet vil føre til at ny eier er i strid med bestemmelsene i §3.

§5. Forkjøpsrett.

Dersom en andel overdras, har andelseiere i borettslaget forkjøpsrett.

Når styret har fått melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal styret oppfordre alle som ønsker å benytte forkjøpsretten til å melde seg til laget innen ei uke etter kunngjøringa. Denne kunngjøringa skal være i form av oppslag på lagets oppslagstavler. Den som ikke melder seg innen fristen, kan ikke benytte forkjøpsretten ved dette eierskiftet.

Om flere andelseiere ønsker å benytte forkjøpsretten, vil styret bestemme hvilken andelseier som skal overta andelen. Dette gjøres på grunnlag av ansennitet. Ansenniteten regnes etter tidspunktet andelseieren ervervet sin andel. Står flere eiere med lik ansennitet avgjøres fordelingen ved loddtrekning.

Andelseier som vil overta ny andel, må stille sin andel til rådighet for borettslaget. Styret tildeler denne andel etter reglene i andre og tredje ledd.

Når en andel blir stilt til rådighet etter fjerde ledd og ingen som har forkjøpsrett ønsker å overta andelen, skal andelen omsettes av styret.

For øvrig gjelder borettslagslova, §§4.12-4.21.

§6. Styre.

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med to varamedlemmer. Styret velges av generalforsamlinga, lederen velges særskilt.

§7. Generalforsamling.

Generalforsamlinga har øverste myndighet i laget.

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:
1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjør og revisors beretning.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Eventuell godtgjøring til styret.
6. Valg av styreleder, medlemmer og varamedlemmer, jamfør §6.
7. Andre saker som nevnt i innkallinga.

For øvrig gjelder borettslagslovas bestemmelser.

§8. Endring av vedtekter.

Endringer i vedtektene kan bare besluttes av generalforsamlinga med minst to tredjedels stemmeflertall.

§9. Forholdet til lovverket.

Når ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003.

GENERALFORSAMLING I BRL. JENS BJELKESGATE 78 AVHOLDT TIRSDAG 13. JUNI 2006 KL 18.00 PÅ TAKTERRASSEN

DAGSORDEN:

1. Konstituering
Møtet ble åpnet av Atgeirr Rasmussen

Til stede var 7 andelshavere, hverav ingen med fullmakt.
Som møteleder ble valgt: Atgeirr Rasmussen
Til å føre protokoll ble valgt: Liss Holstad
Til å undertegne protokollen ble valgt: Anders Thorsen og Gro Odden Skar

Godkjenning av innkalt møte:
Det var ingen merknader til innkallingen, og møtet ble erklært lovlig innkalt.

2. Årsberetning for 2005
Styrets årsberetning var sendt samtlige andelseiere, denne ble gjennomgått og godkjent.

3. Regnskap 2005 og revisors beretning
Regnskapet var sendt alle andelseierne, dette ble gjennomgått og godkjent.
Revisjonsberetning blir sendt ut sammen med protokollen.

4. Ansvarsfrihet for styret
Styret ble meddelt ansvarsfrihet for regnskapsåret 2005.

5. Budsjett for 2006
Budsjett for 2006 var sendt ut til alle andelseierne, dette ble gjennomgått og vedtatt.
Husleieøkning på 5 % vedtatt.

6. Fastsettelse av styrehonorar
Styrehonoraret ble fastsatt til kr 9 000,-.

7. Nye vedtekter
På bakgrunn av den nye borettslagsloven som trådte i kraft den 15. august 2005, har styret utarbeidet nye vedtekter. Forslag til endring av vedtekter ble gjennomgått, og forslag ble vedtatt.
De endelige vedtatte vedtekter vedlegges protokollen.

8. Gårdens tilstand. Status, soppforsikring, fasade mot bakgård og gårdsrom

9. Valg
Valg av styreleder for 1 år: Nicolai Schønefeld
Valg av styremedlem for 1 og 2 år: Gøran Joryd (1 år) og Gro Odden Skar (2 år)
Valg av varamedlemmer for 1 år: Torkil Hungnes og Elin Skeie

Etter dette fikk styret denne sammensetning:

Styreleder:	Nicolai Schønefeld
Styremedlem:	Gøran Joryd og Gro Odden Skar
Varamedlem:	Torkil Hungnes og Elin Skeie

Protokollen ble godkjent, generalforsamlingen ble hevet kl.

_____ /s/ _____ /s/

_____ /s/

Vedtekter

for

Borettslaget Jens Bjelkes gate 78

vedtatt på generalforsamling den 13. juni 2006

§1. Navn, forretningskontor, lagsform og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Jens Bjelkes gate 78. Laget har forretningskontor i Oslo og er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom.

Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg til andelseiernes felles benyttelse.

§2. Andeler og ansvar.

Laget har 18 andeler. Andelene er pålydende to hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§3. Andelseierne.

Bare fysiske personer kan eie andeler i laget. Ingen kan eie mer enn én andel.

Borettslagslovas §4.2 gir unntak fra denne regelen.

§4. Godkjenning av nye andelseiere.

Nye andelseiere skal godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom ervervet vil føre til at ny eier er i strid med bestemmelsene i §3.

§5. Forkjøpsrett.

Dersom en andel overdras, har andelseiere i borettslaget forkjøpsrett.

Når styret har fått melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal styret oppfordre alle som ønsker å benytte forkjøpsretten til å melde seg til laget innen ei uke etter kunngjøringa. Denne kunngjøringa skal være i form av oppslag på lagets oppslagstavler. Den som ikke melder seg innen fristen, kan ikke benytte forkjøpsretten ved dette eierskiftet.

Om flere andelseiere ønsker å benytte forkjøpsretten, vil styret bestemme hvilken andelseier som skal overta andelen. Dette gjøres på grunnlag av ansennitet. Ansenniteten regnes etter tidspunktet andelseieren ervervet sin andel. Står flere eiere med lik ansennitet avgjøres fordelingen ved loddtrekning.

Andelseier som vil overta ny andel, må stille sin andel til rådighet for borettslaget. Styret tildeler denne andel etter reglene i andre og tredje ledd.

Når en andel blir stilt til rådighet etter fjerde ledd og ingen som har forkjøpsrett ønsker å overta andelen, skal andelen omsettes av styret.

For øvrig gjelder borettslagslova, §§4.12-4.21.

§6. Styre.

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med to varamedlemmer. Styret velges av generalforsamlinga, lederen velges særskilt.

§7. Generalforsamling.

Generalforsamlinga har øverste myndighet i laget.

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:
1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjør og revisors beretning.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Eventuell godtgjøring til styret.
6. Valg av styreleder, medlemmer og varamedlemmer, jamfør §6.
7. Andre saker som nevnt i innkallinga.

For øvrig gjelder borettslagslovas bestemmelser.

§8. Endring av vedtekter.

Endringer i vedtektene kan bare besluttes av generalforsamlinga med minst to tredjedels stemmeflertall.

§9. Forholdet til lovverket.

Når ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003.

Vår dato.:	**Vår ref.:**
22. desember 2025	218/10013
Vårt oppdragsnr.:	**Deres ref.:**
E20251929	92251017

Aksept Eiendomsmegling AS
Ullevålsveien 14
0171 OSLO

E- post: hanne.aasen@privatmegleren.no
Tlf./Mobil: 48 03 46 83

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV BORETTSANDEL M/FORKJØPSRETT

BORETTSLAG:	**Borettslaget Jens Bjelkesgt 78**
ANDELSSNUMMER:	**10013**
EIER(E):	**Hanna Marie Holtedahl Cuhra**

Noterte heftelser med prioritet: Kontakt Statens kartverk Ullensvang, Tinglysning borettslag. Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret. Forkjøpsrettavklaring/styregodkjenning er 20 dager iht. ny borettslagslov, se boligopplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum for boligen.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egne giroblanketter. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers giro/KID-kode. Betalinger gjort med selgers giroer vil bli registrert som innbetalinger fra selger og vil normalt bli refundert denne.

Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden om vi ikke får annen skriftlig instruks. Vi må også få opplyst ny adresse til selger.

Boligopplysninger: p.t.	Kr 4 242	(kr 3394 + mva.	kr 848)
Eierskiftegebyr for selger (4R)	Kr 6 570	(kr 5256 + mva.	kr 1314)

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierskifte først kan noteres når eierskiftegebyr er betalt.

Ved avklaring av forkjøpsrett kontakt OBF. OBF forholder seg til borettslagsloven § 4-15. Ved forhåndsvarsling av forkjøpsrett trenger vi blant annet visningsdato, prisantydning og BRA.

Gebyr for forkjøpsrett avklaring er 5R, kr 8 212,50 (kr 6 570 + mva. kr 1 642,5). Gebyret refunderes selger dersom forkjøpsrett nyttes og gebyret belastes i stedet for kjøperen.

Gebyrkonto: 1503 16 87486. Betaling uten KID resulterer i lengre saksbehandlingstid.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Med vennlig hilsen
OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Per Kristian Eriksen
Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

Til megler

For å kunne betjene deres kunder på best mulig måte, ber vi om at det snarest mulig etter salg sendes en eierskiftemelding med følgende informasjon:

1. Omsetning
   - ☐ Boligselskapets navn
   - ☐ Enhetsnummer / andelsnummer / seksjonsnummer
   - ☐ Deres ref
   - ☐ Vår ref
   - ☐ Kjøpesum uten fellesgjeld
   - ☐ Planlagt overtagelsesdato
   - ☐ Akseptdato
   - ☐ Garasjer, p-plasser eller andre avtaler som skal avsluttes eller overføres til kjøper (husk oppsigelse til styret)

2. Styregodkjenning og forkjøpsrett
   - ☐ Forkjøpsrett skal utlyses
   - ☐ Forkjøpsrett er tidligutlyst og skal avklares
   - ☐ Omsetningen faller inn under unntaksbestemmelser
   - ☐ Kjøper skal kun styregodkjennes
   - ☐ Styret skal kun informeres

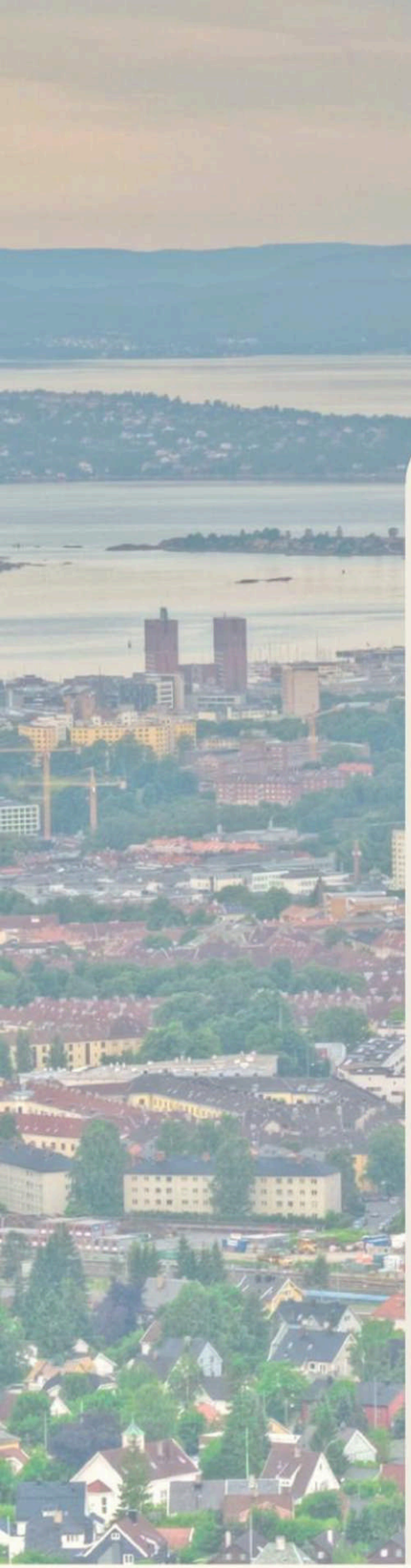
3. Kontaktinformasjon kjøper / medkjøper
   - ☐ Navn
   - ☐ Fødselsnummer
   - ☐ Adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post
   - ☐ Dersom kjøper ikke skal bebo boligen, må dette angis

4. Kontaktinformasjon selger / medeier
   - ☐ Navn
   - ☐ Ny adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

5. Oppgjørsansvarlig
   - ☐ Navn på oppgjørsansvarlig
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

6. Annet
   - ☐ Vi ber om at selger minnes på å avslutte evt avtalegiro eller fast trekk.
   - ☐ Kjøper bør anmodes om å sette navn på sin nye postkasse umiddelbart.

Vennlig hilsen
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Kundesenteret



Innkalling til generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Borettslaget Jens Bjelkesgt 78

generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 14.05.2025, kl 17:00

Sted: På Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret.jbg78@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Jens Bjelkesgt 78 onsdag 14.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt på Teams

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

Microsoft Teams Trenger du hjelp?
Bli med i møtet nå
Møte-ID: 375 827 242 980 9
Passord: 6Cv7se3z

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Generalforsamling i Borettslaget Jens Bjelkesgt 78

Onsdag 14.05.2025, kl 17:00

På Teams

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Jens Bjelkesgt 78

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 30 000,-

4. Orientering

Orientering fra styret om hva som skjer i borettslaget generelt.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: John Paulsen

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Magnus Dale Johnsen

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Svein Skarheim

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Hanna Vaksvik Skarstad

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 06.05.2025

Styret i Borettslaget Jens Bjelkesgt 78

Styreleder, John Paulsen
Styremedlem, Svein Skarheim
Styremedlem, Magnus Dale Johnsen
Varamedlem, Hanna Vaksvik Skarstad

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Borettslaget Jens Bjelkesgt 78

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden Generalforsamlingen 2024 har de tillitsvalgte vært

Styreleder, John Paulsen
Styremedlem, Svein Skarheim
Styremedlem, Magnus Dale Johnsen
Varamedlem, Hanna Vaksvik Skarstad

Styret har bestått av 3 menn.

Styret kan kontaktes på styret.jbg78@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Borettslaget Jens Bjelkesgt 78

Borettslaget Jens Bjelkesgt 78 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 952494589. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 18 boligenheter og 2 næringseiendommer.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget har renholdsavtale med Ren Service. De som utfører vaskingen skal bære synlig bevis fra Arbeidstilsynet på hvem de er, og at de er ansatt i en godkjent bedrift. Trappevask skal skje en gang i uken. Gulvmatten ved inngangsdøren blir skiftet hver 14. dag. Ren Service vil ikke utføre trappevask dersom det står gjenstander i veien (det vil si sko, paraplyer, søppelposer eller lignende.)

Borettslaget har ikke vaktmestertjeneste. Det forutsettes derfor at alle beboere tar godt vare på eiendommen og holder orden. Skader eller behov for reparasjoner i fellesarealet meldes til styret.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har avtale med GlobalConnect om leveranse av nett. Alle leiligheter har inkludert 100/100 Mbit Internett i felleskostnadene (husleien).

Fremleie

Fremleie er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av fremleietaker. Ulovlig fremleie anses som brudd på husleiekontrakten og kan føre til oppsigelse av andelseiers leieforhold.

Nøkler, skilt

Navnelapp på ringeanlegget ordnes av styret. Navneskilt til postkassen er opp til enkelte beboer (men det bør se pent ut). Ved eventuelt behov for ny nøkkel til port og hoveddør formilder styret kontakt med leverandør.

Brannsikringsutstyr

I henhold til «Forskrift om brannforebyggende» § 7 er det krav om at alle boliger skal ha godkjent røykvarsler eller detektor som skal dekke kjøkken, stue og sone utenfor soverom. Hver leilighet skal også ha manuelt slokkeutstyr.

Borettslaget har brannvarslingsanlegg med én detektor i gangen i hver leilighet. Andelseier skal selv montere røykvarslere i andre rom. Hver leilighet skal ha minst ett 6 kg pulverapparat.

Brannvarslingsanlegget varsler ikke brannvesenet automatisk

Det er eier av bygget, representert ved styret, som er ansvarlig for å anskaffe, montere og kontrollere utstyret i leilighetene og i fellesområder. Borettslaget har avtale med Norsk Brannvern som gjennomfører årlig kontroll av i hele bygården. Borettslaget har avtale med Elotec om ettersyn av det sentrale felles brannvarslingsanlegget. Det gjennomføres befaring/ kontroll hvert år. Det blir informert om tidspunktene i god tid, alle enheter må være tilgjengelig.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Jens Bjelkesgt 78, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Styret minner om at det ikke må settes ting i trappeoppgangene. Utrykningspersonell, enten knyttet til helse eller brann, må ved eventuell innsats ha helt fri ferdsel. Det må derfor ikke være gjenstander som står i veien eller kan snubles i (sko, barnevogner, søppelposer, esker eller annet).

Følgende er gjort i år:

- Årskontroll av Elotec

- Årskontroll av Norsk Brannvern

Forsikring

Borettslagets eiendom(mer) er forsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA.

Oppstår skade i boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Kontakter deretter OBF på telefonnummer 22 12 23 40 eller send en e-post til firmapost@obf.no hvor boligselskap, navn, adresse og skadeforløp fremkommer.

Den enkelte andelseier skal i tillegg ha egen innboforsikring som dekker innbo og løsøre, dvs. utstyr/innredning det er naturlig å ta med seg når en flytter.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 1 boenhet.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024: Rehabilitering av takterrassen i forbindelse med lekkasje. Byttet låskasse i hovedport.

2022: Rehabilitering av piper. Krater og skader er utbedret og det er installert stålpiper.

2022: Utbedring av synkehull og kum i bakgård, midlertidig løsning som kan holde i et par år. Spyling og oppsuging grus fra bunnledning etter oversvømmelse av kloakk i kjeller.

2022: Oslo Veggdyrkontroll tettet åpninger i kjellervegger der rotter hadde mulighet til å komme inn.

2021: Krav fra kommunen om at piper settes i forskriftmessig stand. Avtalt med Skorsteinspesialisten AS for utbedring.

2021: Totalentreprise inngått med Orvei AS om full rehabilitering av vann- og avløpsrør samt oppbygging av bad. Sluttdato juli 2021.

2020: Rehabilitering av bunnledning (Aktiv Rør AS).

2020: Ekstraordinær GF vedtok valg av Orvei AS som totalentreprenør til rørfornying. Låneopptak på 6.7 millioner.

2020: Signert avtale om regulering av sameiet felleskostnader mellom borettslag og næringsseksjonene.

2017: Nytt fibernett fra HomeNet.

2015: Rehabilitering og maling av bakgård og portrom, utvidelse av blomsterbed. Rehabilitering og fornyelse av takterrasse.

2015: Oppussing av fasade mot bakgården

2014: Kappet ned to store trær i bakgården

2012: Installert heldekkende brannvarslingssystem i gården

2012: Oppussing av fasade mot Jens Bjelkes gate

2012: Takterrassen i oppgang B, ny membran og nytt gulv

2000: Oppussing av gården, frontfasade ble totalrenovert, murarbeid og impregnering av teglstein og maling av vinduer og vegger.

Styrets arbeid i 2024

Siden Generalforsamlingen i 2024 har styrets faste medlemmer holdt kontakt via e-post og telefon. Fysiske styremøter er avholdt ved behov. OBFs forretningsfører blir konsultert ved behov.

Styret har fortsatt arbeidet med å styrke borettslagets økonomi. Det er et langsiktig arbeid og innebærer å minimalisere kostnadene og øke inntektene. Det er nå ikke mulig å redusere driftsutgiftene ytterligere (styret mener at trappevask utført av beboerne selv, ikke er aktuelt). Fellesutgiftene (husleien) er økt. Men denne økningen "spises" i stor grad opp av generell prisstigning.

Borettslaget vil ha utgifter som kan planlegges i god tid og kan få uforutsette kostnader (som eksempelvis taklekkasjen i 2024). En trygg økonomi med en god egenkapital er et mål. Borettslaget vil i årene fremover stå overfor kostnader både av nødvendig karakter, ønskelige tiltak og uforutsette ting. Vinduene er gamle, og i noen leiligheter er det vanskelige/umulig å åpne noen av vinduene. Utskiftning av vinduer vil derfor komme på et tidspunkt. Det kan komme nye lovpålagte brannsikringstiltak som vil fordre nye investeringer for borettslaget. Oppgradering av bakgården, oppussing av trappeoppgangene er foreløpig på listen over ting vi kan ønske oss på lengre sikt.

Vi må derfor alle ta best mulig vare på bygningen vår. På den måten kan vi de ulike kostnadskrevende tiltakene spres fremover i tid.

06.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Jens Bjelkesgt 78

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 909 939	1 287 359	1 468 324	1 489 886
Sum		1 909 939	1 287 359	1 468 324	1 489 886
Sum		1 909 939	1 287 359	1 468 324	1 489 886
Forretningsførsel og revisjon	2	86 660	84 315	78 500	92 700
Lønn og honorar	3	34 230	34 230	34 230	34 357
Vedlikehold	4	442 636	130 273	165 700	200 000
Eksterne tjenester	5	84 839	71 751	77 400	67 000
Kabel-tv og bredbånd		51 129	68 172	71 000	72 000
Forsikring		86 299	77 523	80 100	93 000
Kommunale avgifter		226 014	191 751	226 086	255 000
Brensel og strøm		84 240	96 405	110 000	110 000
Andre driftsutgifter	6	30 050	21 140	20 000	25 000
Sum		1 126 097	775 561	863 016	949 057
Driftsresultat før individuell innbetaling		783 842	511 797	605 308	540 829
Nedskrivning av IN-innbetaling fra eier		42 195	25 201	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		826 036	536 998	605 308	540 829
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	21 470	6 221	1 500	0
Rentekostnad	8	273 396	267 188	275 855	255 407
Andre finansposter	9	-6 570	-6 039	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-245 357	-254 928	-274 355	-255 407
Årsresultat	10	580 680	282 070	330 953	285 422
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-554 261	-584 308	-176 017	-167 489
Vedlikeholdsfond		2 370	-82 905	0	0
Andre endringer i disponible midler	10	341 055	453 487	0	0
Endring i disponible midler	10	369 844	68 343	154 936	117 933

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	15, 16	9 906 577	9 906 577
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		9 906 577	9 906 577
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	1 637
Til gode av forretningsfører		0	100
Forskuddsbetalte kostnader	11	17 255	10 303
Andre fordringer		7 450	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		499 364	172 570
Innestående på særvilkår		69 465	67 095
Sum omløpsmidler		593 533	251 704
SUM EIENDELER		10 500 111	10 158 282

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	12	3 600	3 600
Annen egenkapital 1.1		2 464 245	2 184 545
Vedlikeholdsfond		69 465	67 095
Årets resultat	10	580 680	282 070
Sum egenkapital		3 117 990	2 537 310
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	13	4 465 618	5 019 878
IN-innbetalinger	13	1 350 883	1 007 458
Borettsinnskudd	14	1 537 224	1 537 224
Sum langsiktig gjeld		7 353 725	7 564 561
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 232	0
Gjeld til forvaltningsklient		0	100
Leverandørgjeld		13 612	10 671
Påløpne renter		1 403	2 269
Annen kortsiktig gjeld		8 149	43 371
Sum kortsiktig gjeld		28 396	56 411
Sum gjeld		7 382 121	7 620 971
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 500 111	10 158 282

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Jens Bjelkesgt 78

Sted:_____, dato:_____

John Paulsen Styreleder	Magnus Dale Johnsen Styremedlem	Svein Skarheim Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av lån

Boligselskapet bruker gjeldsløsning som regnskapsmessig behandling av individuell nedbetaling. Denne løsningen innebærer at det opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i boligselskapets regnskap ved innfrielse av gjeld.
Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	915 466	794 924	918 400	964 320
3602 Leieinntekt forretningslokaler	98 052	37 930	98 052	102 950
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	265 807	258 938	275 855	255 127
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	170 616	195 566	176 017	167 489
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	449 998	0	0	0
3690 Andre inntekter	10 000	0	0	0
Sum	1 909 939	1 287 359	1 468 324	1 489 886

Konto 3690: kr. 10 000,00 er inntekt fra GlobalConnect for akseptert føringstillatelse. Konto 3631: kr. 449 998,00 er inntekt til finansiering utbedringene av utette tak.

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	4 750	4 500	6 500	6 700
Forretningsførerhonorar	64 086	63 144	65 000	66 000
Annen regnskapsførsel	17 824	16 671	7 000	20 000
Sum	86 660	84 315	78 500	92 700

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	30 000	30 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230	4 230	4 357
Sum	34 230	34 230	34 230	34 357

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.
Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	436 564	113 374	150 000	160 000
6640 Periodisk vedlikehold	6 072	5 649	15 700	40 000
6650 Brannsikring	0	11 250	0	0
Sum	442 636	130 273	165 700	200 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	0	21 875	0	0
6360 Renhold	54 015	33 389	42 400	57 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	0	10 000	10 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	30 824	16 488	25 000	0
Sum	84 839	71 751	77 400	67 000

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	1 280	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	5 043	0	0
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	8 779	6 878	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 853	3 432	0	0
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	0	225	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	737	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	15 551	2 292	20 000	25 000
Sum	30 050	21 140	20 000	25 000

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	18 326	6 221	1 000	0
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	0	500	0
8059 Andre renteinntekter	3 144	0	0	0
Sum	21 470	6 221	1 500	0

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8143 Lånenr 1636.33.14531	273 396	267 188	275 855	255 407
Sum	273 396	267 188	275 855	255 407

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-6 570	-6 039	0	0
Sum	-6 570	-6 039	0	0

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	195 293	126 950
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	580 680	282 070
Avdrag langsiktig lån	-554 261	-584 308
Annen langsiktig gjeld	343 425	370 582
B. Årets endring i disponible midler	369 844	68 343
C. Disponible midler 31.12	565 137	195 293

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	11 574	10 303
1749 Forskuddsbetalte kostnader	5 681	0
Sum	17 255	10 303

Note 12 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 18 andeler á kr 200.

Note 13 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Utskifting av vann og avløp + rehabilitering av våtrom.
Lånenummer:	16363314531
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.03.2041
Opprinnelig lånebeløp:	6 700 000
Lånesaldo 01.01:	5 019 878
Avdrag i perioden:	554 261
Lånesaldo 31.12:	4 465 618
Saldo 5 år frem i tid:	3 499 893
Andelssaldo 01.01:	1 007 458
Innbetalt IN i perioden:	385 620
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	42 195
Andelssaldo 31.12:	1 350 883
Sum pantegjeld for lån:	5 816 501

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363314531	1	378 058	378 058
	1	353 117	353 117
	3	337 606	1 012 818
	3	290 158	870 474
	1	275 559	275 559
	1	274 647	274 647
	2	273 582	547 164
	2	260 048	520 096
	1	233 684	233 684

Note 14 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd og lån er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 9 906 577.

Note 15 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 906 577
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 906 577
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 906 577

Antatt levetid i år :

Note 16 - Bygninger

Stiftelsesdato for borettslaget er 22.04.1986, og anskaffelseskostnaden var kr 9 906 577. Bygningen ble oppført i 1900 og har gårds- og bruksnummer er 221/231. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Jens Bjelkesgt 78.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Jens Bjelkesgt 78

Styreleder	John Paulsen (sign.)	06.05.2025
Styremedlem	Magnus Dale Johnsen (sign.)	30.04.2025
Styremedlem	Svein Skarheim (sign.)	30.04.2025



Til generalforsamlingen i Borettslaget Jens Bjelkesgt 78

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Borettslaget Jens Bjelkesgt 78** som viser et **overskudd på NOK 580 680.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Ledelsens 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Document ID: eeee2d1c-e152-4f67-a1cf-27de85148172

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Aurland, 6.mai 2025
Blåberg AS

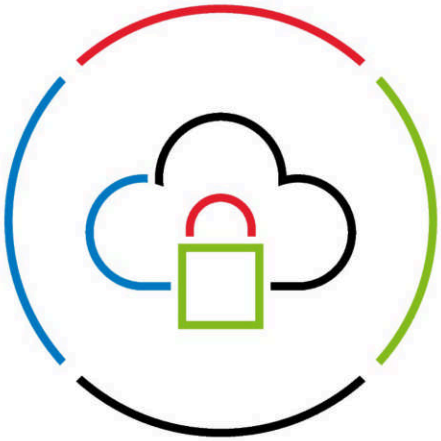
Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: eeee2d1c-e152-4f67-a1cf-27de85148172

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Document ID: eeee2d1c-e152-4f67-a1cf-27de85148172

2025-05-06 08:07:21 UTC+00:00

Steinar Arild Loven

bankID

NO BankID - 1f8ae5ac-c63c-4a96-8643-ab97dd429232

Document ID: eeee2d1c-e152-4f67-a1cf-27de85148172

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Jens Bjelkesgt 78 onsdag 14.05.2025 kl. 17:30 - På Teams.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Jens Bjelkesgt 78

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anna Elisabeth Måbäck ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 6 andelseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 6 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anna Elisabeth Måbäck ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Svein Skarheim valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 30 000,-

4. Orientering

Orientering fra styret om hva som skjer i borettslaget generelt.

Brannsikring - årlig tilsyn to ganger per år

Viktig å holde dører og port lukket og låst

Søppelhåndtering - ta ansvar og bruk kommunens tilbud i Sigurdsgate på tirsdager

Neste store prosjekt vil trolig være utskifting av vinduer. Det må vedtas på en generalforsamling.

Vedtak:
Kun til orientering

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: John Paulsen

Vedtak:
Magnus Dale Johnsen ble valgt som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Magnus Dale Johnsen

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Svein Skarheim

Vedtak:
Mathias Kristiansen ble valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Hanna Vaksvik Skarstad

Vedtak:

Hanna Vaksvik Skarstad ble valgt for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18 10

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Magnus Dale Johnsen for 2 år
Styremedlem, Svein Skarheim 1 år igjen
Styremedlem, Mathias Kristiansen for 2 år
Varamedlem, Hanna Vaksvik Skarstad for 1 år

Protokoll for Borettslaget Jens Bjelkesgt 78

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anna Elisabeth Måbäck (sign.)	15.05.2025
Protokollvitne	Svein Skarheim (sign.)	15.05.2025

Innledning

Borettslaget Jens Bjelkes gate er beboernes eiendom. Det er altså de som i fellesskap eier leilighetene og som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at eiendommen er i første klasses stand. Alle utgifter må dekkes av husleiene. Det er også beboerne som må skape de forhold som sikrer deg orden, ro og trygghet i hjemmet og heve borettslagets og strøkets anseelse. For å oppnå dette, og for å skape de best mulige forhold mellom beboerne, samt for å holde den høyest mulige sosiale standard, med minst mulige utgifter. har en i husordenen gitt enkle regler, som det er i beboernes interesse å overholde. Husordenen gjelder som en del av leiekontrakten. Mulige meldinger fra styret med rundskrive eller oppslag, gjelder som tillegg til husordenen.
Meldinger (klager) til styret skal være skriftlige.

Alminnelige ordensregler

Leiligheten må ikke brukes slik at den sjenerer andre leieboere. Alle utgangsdører, kjeller- og loftsdører skal alltid være låst. Smelling av dører bør unngås. Vinduer i oppgangene skal være lukket og kun åpnes for lufting eller rengjøring. Barnesikringen skal være påsatt. Taklukter må lukkes etter lufting. Vinduer må ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær. Risting av tøy, sengeklær eller tepper fra vinduer og verandaer er forbudt.

Barnevogner, sykler, møbler o.l. må ikke settes i oppgangene eller ute på loftet. Barnevogner settes i boden i 1. etasje oppgang A. Sykler settes i sykkelstativene i bakgården. På grunn av brannnfare er det ikke tillatt å sette løsøre ute på loftet. Dører fra leilighetene må settes inn i loftsboden.

Lek i kjeller, loft eller trappeoppganger er ikke tillatt. Flaggstenger, antenner, markiser, utvendige persienner, skilter o.l. kan bare settes opp etter godkjenning av styret.
Vern om uteareal og beplantninger. Kast ikke mat ut av vinduer til fuglene, det trekker rotter, mus og duer til eiendommen.

Tørking av tøy og banking av tepper o.l. i bakgården er ikke tillatt på søn- og helligdager.

Påse at lamper i trappeoppganger, fellesrom og ute ikke lyser unødvendig. Husk husleie. Den fremtidige husleie er for en del avhengig av hvordan du og dine behandler den felles eiendom/ bygning, redskap og beplantning.

Fellesrom

Fellesrom i kjeller kan benyttes til snekring, maling etc. Husk at rommet må forlates i den stand du selv ønsker å finne det.

Takterrassen ryddes etter bruk; stoler og parasoll settes inn på loftet etter bruk.

Ro i leilighetene

Det skal være ro i leilighetene og oppgangene fra kl. 2300 til kl. 0700. Høylytt musikk, sang, bruk av drill og banking etc. er ikke tillatt etter kl. 2100 og ikke før kl. 0800 på hverdager, lørdager skal det være stille etter kl. 1700, søn- og helligdager skal det være stille. TV, radio, stereoanlegg etc. må ikke settes så høyt at det sjenerer naboene.

Renhold og søppel

Trappevask, vask av vinduer i trappeoppganger og inngangsdører utføres av beboerne på omgang. Trappene vaskes 1 gang i uken - 2 ganger hvis nødvendig. Kun grønnsåpe til trappevask. Boning av trapper utføres etter behov. Se forøvrig oppslagstavle.

Leieboerne må sørge for vask av loftboden og utenfor sin loftsbod, slik at hele loftet blir vasket. Ved fraflytting av leiligheten er utflytter ansvarlig for renhold inntil ny eier overtar leiligheten. Det samme gjelder for boder på loft og i kjeller.

All søppel skal være pakket inn, plastposer skal knyttes igjen, så ikke løs søppel blir liggende igjen i kassene. Pappesker skal rives opp og kastes ned i kassene. Søppelposer skal ikke stå utenfor leilighetene i oppgangene.

Bad og WC

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet og kun brukes toalettpapir. La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Unngå sjenerende sus i rørene, skru aldri en kran helt opp. Husk minst mulig tapping av vann om natten.

Endringer på bad, som installasjon av badekar, dusjkabinett, klosettskål, vask e.l. må utføres fagmessig.
Andelseierne står ansvarlig for eventuelle skader på naboleiligheter eller bygget, hvis skaden skyldes ufagmessig arbeide.

Dyrehold

Styret kan gi tillatelse til å holde hund eller katt.

Framleie

Framleietillatelse eller avslag må gis i overensstemmelse med Borettslagslovens bestemmelser, og etter styrets godkjennelse. Andelseieren er ansvarlig for de skader og ulemper som en eventuell framleietaker påfører borettslaget.

Jens Bjelkes gate 78A

Nabolaget Tøyen - vurdert av 238 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	4 min 0.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	8 min 0.6 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	12 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	11 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	20 min 1.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjølberggata Linje 20	4 min 0.3 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Heimdalsgata Linje 17	14 min 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 1.5 km

BARNEHAGER

Sommerfryd barnehage (1-5 år) 83 barn	4 min 0.3 km
Min Árbi	4 min
Langleiken barnehage (1-5 år) 29 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Jens Bjelkesgate	2 min
Kiwi Tøyen	4 min

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

VARER/TJENESTER

Tøyen Torg	4 min
Boots apotek Tøyen	5 min
Grønland Basar Vinmonopol	9 min

SPORT

Sverresgate park balløkke	4 min
Schubelersgate friområde balløkke	4 min
CrossFit Gamlebyen	3 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	4 min

«Alle slags muligheter :D»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

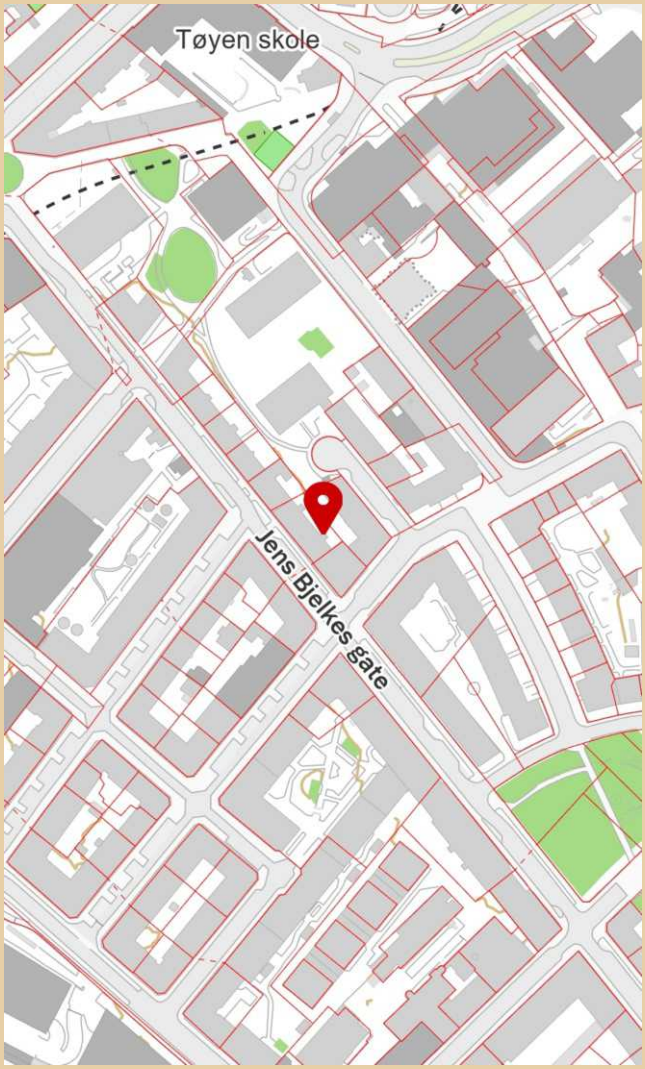
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Buss
- Gående



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

Jens Bjelkes gate 78A

Nabolaget Tøyen - vurdert av 238 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	4 min 0.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	8 min 0.6 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	12 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	11 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	20 min 1.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hertug Skules gate - 11419	2 min
Hertug Skules gate - 11420	2 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjølberggata Linje 20	4 min 0.3 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Heimdalsgata Linje 17	14 min 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 1.5 km

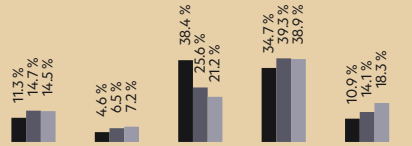
BARNEHAGER

Sommerfryd barnehage (1-5 år) 83 barn	4 min 0.3 km
Min Árbi	4 min
Langleiken barnehage (1-5 år) 29 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Jens Bjelkesgate	2 min
Kiwi Tøyen	4 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 70/100

—

Naboskapet
Høflige 59/100

—

Kvalitet på skolene
Bra 53/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Buss
- Gående

SPORT

Sverresgate park balløkke	4 min
Schubelersgate friområde balløkke	4 min
CrossFit Gamlebyen	3 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	4 min

«Alle slags muligheter :D»

— Sitat fra en lokalkjent

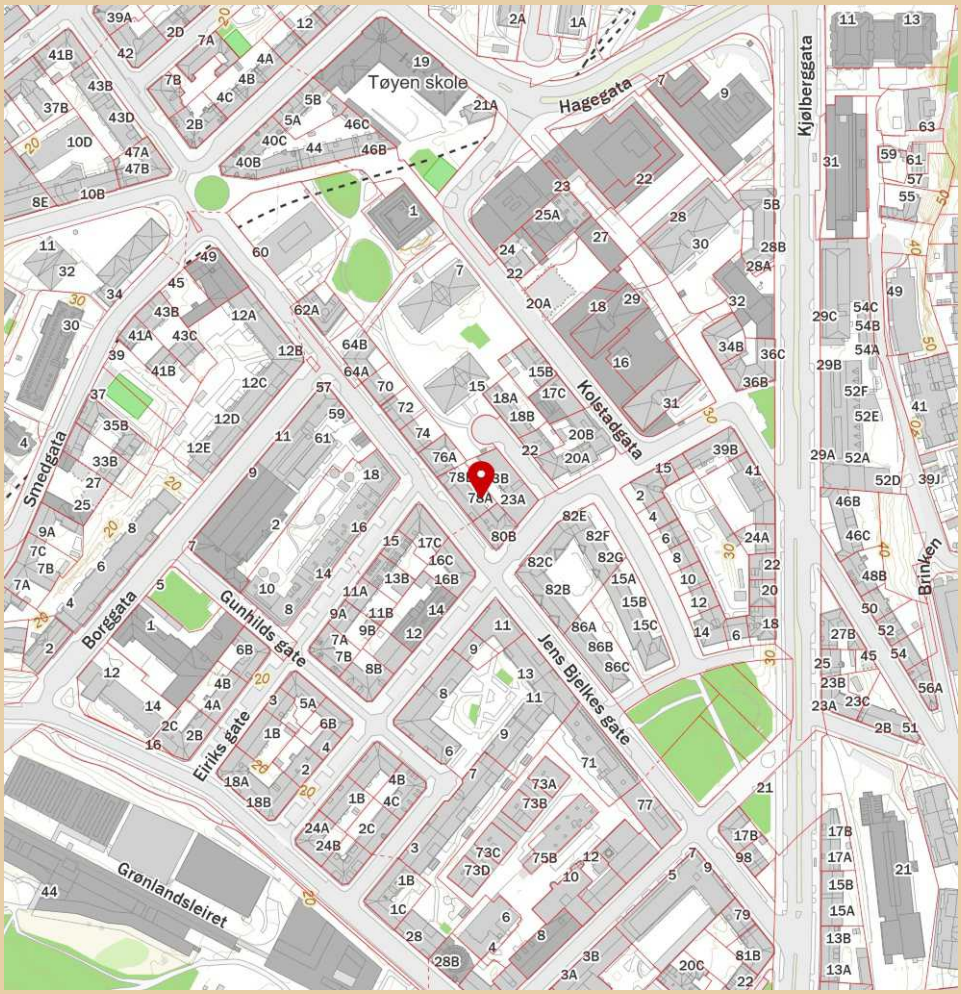
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Jens Bjelkes gate 78A

Nabolaget Tøyen - vurdert av 238 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	4 min 0.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	8 min 0.6 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	12 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	11 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	20 min 1.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjølberggata Linje 20	4 min 0.3 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Heimdalsgata Linje 17	14 min 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 1.5 km

BARNEHAGER

Sommerfryd barnehage (1-5 år) 83 barn	4 min 0.3 km
Min Árbi	4 min
Langleiken barnehage (1-5 år) 29 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Jens Bjelkesgate	2 min
Kiwi Tøyen	4 min

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

VARER/TJENESTER

Tøyen Torg	4 min
Boots apotek Tøyen	5 min
Grønland Basar Vinmonopol	9 min

SPORT

Sverresgate park balløkke	4 min
Schubelersgate friområde balløkke	4 min
CrossFit Gamlebyen	3 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	4 min

«Alle slags muligheter :D»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

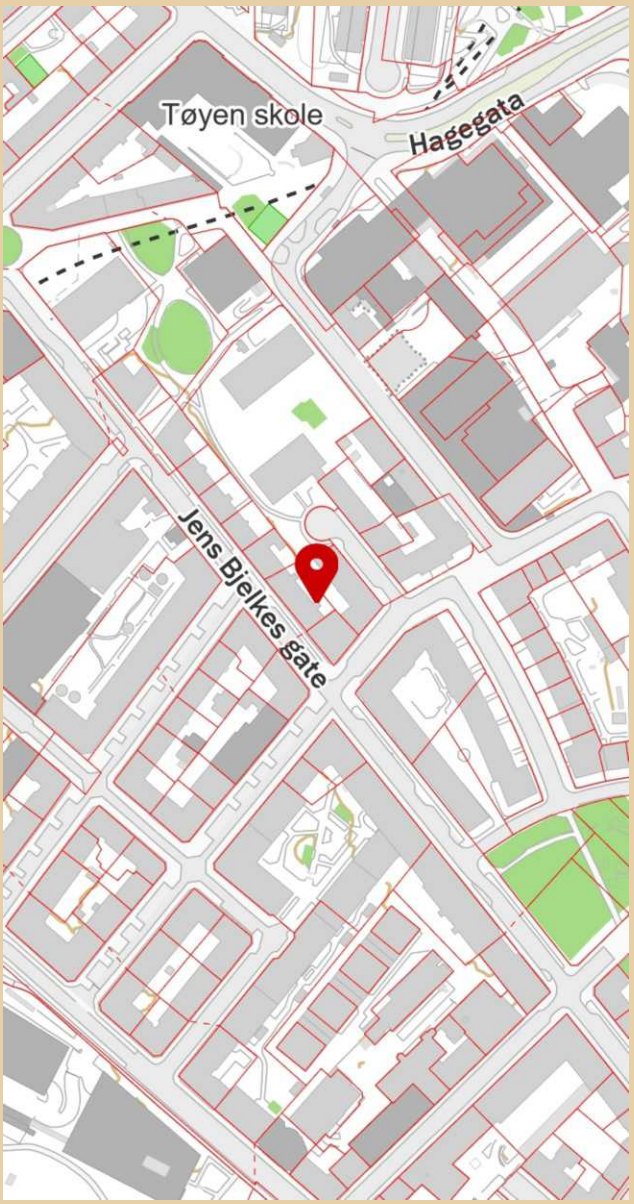
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Buss
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Jens Bjelkes gate 78 A, 0652 Oslo
Gnr. 231, Bnr. 221, Snr. 3, andelsnr. 13 i Jens Bjelkesg 78, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92251017

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Tor Martin Tinderholt

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 418 44 305

E-post: tor.martin.tinderholt@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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
