

Fagerborggata 34



Velkommen til

Fagerborggata 34



Salgsoppgaven produsert 27. mars 2026

Jessenløkken/Fagerborg

Eksklusiv og romslig 3r på populære Jessenløkken. Påkostet kjøkken/bad fra 2023. Originale tregulv. Idyllisk beliggenhet

Prisantydning	10 500 000,-
Fellesgjeld	122 581,-
Omkostninger	266 930,-
Totalpris	10 889 511,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 631,-
BRA-i	85 kvm
Totalt BRA	100 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1924

Ansvarlig megler	Sander Flåte
Telefon	994 75 337
E-post	s.flate@nordvikbolig.no

Megler	Camilla Holten
Telefon	412 78 836
E-post	c.holten@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Sander Flåte v/Nordvik Eiendomsmegling har gleden av å presentere Fagerborggata 34, en svært lekker og påkostet 3-roms med rolig intern beliggenhet i populære Jessenløkken Boligsameie. Her bor du tilbaketrukket i idylliske, parklignende omgivelser, samtidig som du har umiddelbar nærhet til byliv, parker, servicetilbud og kollektivtransport.

- Leiligheten har en innbydende entré og et romslig oppholdsrom med åpen stue- og kjøkkenløsning, oppgradert i 2023. Store vindusflater og god takhøyde gir en lys og luftig romfølelse. Boligen inneholder to gode soverom, stilrent bad (2023) og separat vaskerom (2024).

- Høydepunkter:
- Vaskerom (2024)
- To gode soverom
- Kjøkken og bad (2023)
- Tre boder (ca. 15 kvm)
- Mulighet for parkering*
- Oppgradert el-anlegg (2021)
- God takhøyde og store vinduer

Arealer og innhold

BRA-i:	85 kvm
BRA-e:	15 kvm
Totalt BRA:	100 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 85 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, vaskerom og bad.
Total BRA: 85 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm. Kjellerbod (2 kjellerboder på hhv 3 og 7 kvm) i fellesareal
Total BRA: 10 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod i fellesareal
Total BRA: 5 kvm.

FAGERBORGGATA 34
3.ETG



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Plantegning.




TOM FORD
HEAVENLY BODY


DAVID LYNC


TOM FORD






BORA


NORDUS
















Miele


Miele


8








34

Informasjon

Fagerborggata 34

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0701/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fagerborggata 34, 0360 OSLO
Gnr 216, bnr 21, snr 187 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Olav Håtveit Løkke
Mari Cecilie Grotli

Kjøpesum og omkostninger
10 500 000,- (Prisantydning)
122 581,- (Andel av fellesgjeld)
---
10 622 581,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
265 550,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
266 930,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
279 930,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 889 511,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 902 511,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1924

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 85 kvm
BRA-e: 15 kvm
Totalt BRA: 100 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:

BRA-i: 85 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, vaskerom og bad.
Total BRA: 85 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm. Kjellerbod (2 kjellerboder på hhv 3 og 7 kvm) i fellesareal
Total BRA: 10 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod i fellesareal
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Tilgang til bruk av sameiets fellesarealer etter gjeldende regler.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leilighet ligger i byggets 3. etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, vaskerom og bad.

I tillegg disponerer 2 eksterne boder i kjeller og en på loft på totalt 15 kvm.
Loftsbod på 5 kvm har 10 kvm gulvareal.

Standard

Entre: Tregulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Opplegg for radiator. Sikringsskap og porttelefon.

Soverom 1: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Soverom 2: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Vaskerom: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, servant og servantskap . Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med rørfordelingsskap, stoppekran, servant, servantskap, dusjhjørne, veggmontert wc og naturlig avtrekk.

Kjøkken: Tregulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og stekovn og dampovn.

Stue: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Takhøyden er målt til 271 cm i stuen.

Tekniske installasjoner:
- Soilrør av støpejern. Innvendige avløpsrør av plast.
- Vannledninger med rør i rør system.
- Elektrisk anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i entré. Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.
- Det er felles varmtvann i bygget
- Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler.

Parkering

Sameiet disponerer 30 parkerings- og garasjeplasser og 3 ladeplasser for el-biler

som er fellesareal. Plassene leies ut fra sameiet etter nærmere bestemmelser vedtatt av styret.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

Moderniseringer og påkostninger i leiligheten:
2015 Radiatorer på soverommene ble skiftet
2021 Overflateoppussing og oppgradering av elektrisk anlegg i hele leiligheten
2023 Kjøkken og bad pusset opp
2024 Vaskerom og barnerom etablert der kjøkkenet stod tidligere

Moderniseringer og påkostninger i sameiet:
2023: Oppussing av oppgang, Schw. gt. 4 – oppgangen malt.
2022: Nytt nøkkelsystem (iLOQ) ble installert i januar 2022.
2021: Anskaffelse av lekeapparater og nye utemøbler: Klatrestativ i kvartal 2, samt matter under husker. Sandkasser og husker oppgradert. Benker og bord til kvartal 1 og 2, samt grill til kvartal 2.
2020: Uteareal kvartal 3: Flere større trær fjernet og hekker plantet. Vinduene i hovedoppgangene: Vinduene malt utvendig (innvendig maling gjennomført i 2021). Asbestsanering: Alle kjellere sanert for asbest og ryddet for søppel.
2019: Renovering av butikklokaler: Rør, elektrisitet, gulv (reparasjon og avretting etter lekkasje), samt nye vinduer. Kundetoalett Oslo K: Sameiet bekostet WC. LED-oppgradering: Utskifting til LED-lys i trappeoppganger. Dreneringsarbeid: Skifte og etablering av dreneringsrør, inkludert isolering av grunnmur og nye rør til kum (Jacob Aalls gate 48 og Kirkeveien 93). Flytting av søppelcontainere (J.A. 59) samt fjerning av busker. Sikkerhetslister montert på inngangsdører i baktrapper.
Uteareal kvartal 3: Oppgradering av uteområder og beplantning påbegynt.
2018: Oppgradering av Lille Jacob-parken, finansiert gjennom oppsparte midler og tilskudd fra Oslo kommune. Utskifting av leilighetsdører som ikke tilfredsstilte brannkravene.
2017: Nytt nøkkelsystem.
2016: Maling av baktrappeoppganger. Murarbeid på balkonger/karnapper.
2015–2016: Sikring og maling av vinduer i trappeoppganger.
2013: Brannsikringstiltak: Utskifting av brannalarmanlegg og brannsikre baktrappedører. Nye dørlukkere der dører allerede var godkjent. Utskifting av baktrappedører, finansiert gjennom ekstraordinær innkreving av kapital.
2011: Kloakkarbeider.
2007–2010: Tak: Omlegging av deler av tak samt rapport for totalrehabilitering. Totalrehabilitering av alle tak i sameiet.
2007–2009: Rør: Omlegging og løpende utskifting i forbindelse med våtromsrehabilitering.
2005: Vindusutskifting.
2004–2011: Oppussing av trappeoppganger.
2001–2002: Utendørsanlegg. Fasaderehabilitering: Ferdigbefaring våren 2001,

med reklamasjons- og etterarbeider frem til sommeren 2002.
1996 - 1999: Planlegging av Rehabilitering Tilstansrapport for tak, fasader og utendørsanlegg.
1976 - 1976: Stigeledninger

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad utført våren 2023. Rørarbeid og flislegging utført av Christiania Rørleggerbedrift og DeLilla. Elektrisk arbeid utført av Vestre Aker Elektro. Badet er oppgradert i henhold til TEK17. Dokumentasjon foreligger.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hele badet ble totalrenovert våren 2023. Eksisterende konstruksjoner ble fjernet, nytt tettesjikt/membran etablert og sluk fornyet. Arbeidet ble utført av Christiania Rørleggerbedrift og DeLilla i henhold til TEK17. Soilrør ble også byttet.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja. Det foreligger dokumentasjon i form av faktura og ferdigattest fra DeLilla. Bilder fra byggeperioden (våren 2023) foreligger også.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Demontering av peisovn og permanent tetting/blending av pipeløp ble utført av Klette Bygg og Miljø våren 2023.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av elektrisk anlegg utført av Røa Elektriske. Elektrisk arbeid i stue, soverom, gang, kjøkken og bad er lagt opp på nytt i henhold til gjeldende forskrifter. Arbeidet ble utført sommeren 2021, våren 2023 og sommeren 2024. Samsvarserklæring foreligger for arbeidene i 2021 og 2024 fra Røa Elektriske, og Vestre Aker Elektro fra 2023.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Ja. Det elektriske anlegget er kontrollert i forbindelse med utført arbeid av Røa Elektriske. Samsvarserklæring foreligger.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av vann- og

avløpsanlegg utført av Christiania Rørleggerbedrift. Arbeidet omfattet nytt røropplegg til kjøkken, bad og vaskenisje, bytte av begge soilrør, nytt sluk på bad og vaskenisje, nytt toalett, samt etablering av opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin. Arbeidet ble utført våren 2023 og sommeren 2024. Dokumentasjon foreligger.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: En ikke-bærende vegg i stue ble revet for å skape en åpen løsning. Vurdering av veggens bæreevne ble utført av Bygg Kontroll Og Prosjektering i 2021. I den forbindelse ble det felt ned gulvplanke av eier. Arbeidet ble ettergått av faglært. Kjøkken flyttet til stue. På tidligere kjøkken beholdt vi vask og vaskesøyle (vaskemaskin og tørketrommel), og delte rommet i to for etablering av soverom.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2021 ble det fjernet strietapet i alle rom, og vegger og tak ble helsparklet. Dette ble utført av malermester Jan Brænd. I 2021 ble alle gulv slipt, utført av Pro Parkettsliperi AS. I 2025 ble to originale dørblad pusset og satt i stand, utført av Oslo Fjordways AS, samt en liten "smygdør" på hovedsoverom. (Den lille døren er orginal, døråpningen er av tidligere eier tettet og på motsatt side står vaskesøyle (vaskemaskin og tørketrommel). Nytt gulv lagt på tidligere kjøkken i 2024, utført av Homstel Multiservice. Alle kjellere i sameiet ble asbestsanert i 2020, utført av Norsk Saneringsservice AS.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Det var tidligere manglende membran på badet, som ble utbedret i forbindelse med totalrenovering våren 2023.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Det var tidligere noe dårlig trekk i forbindelse med bruk av peisovn. Peisovnen er fjernet og pipeløpet er tettet/blendet.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Det oppstod en vannlekkasje i kjeller (fellesareal) høsten/vinteren 2025. Forholdet ble utbedret av sameiet, og det er ikke registrert problemer i ettertid.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Vinduer i leiligheten er av eldre dato. Det forekommer noe trekk og små sprekker i enkelte vinduer. Noen av vinduene er vanskelig å snu rundt i forbindelse med vindusvask, venstre vindusblad på soverom 2 har en svakhet når det åpnes fullt. Kan oppleve "harde håndtak" /treghet på flere vinduer som vi har

vedlikeholdt med WD40 og da fungerer det fint. Det er en liten sprekk over vindushåndtak på høyre vindu på hovedsoverom. Soverom 2 har et lite originalt luftevindu som er malt igjen av tidligere eier. Det får vi ikke åpnet, og det fremstår gammelt.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det forekommer noe mindre sprekker i helsparklede vegger. Gulvene er i hovedsak originale og har noe ujevnheter som gjør at gulvlister også blir skjeve med flere partier hvor det er glipper mot murvegg. Det kan være litt "svikt" i noen enkeltplanker på gulvet på stue, og et par planker har en sprekk. Snekker har brukt et stabiliserende skum for å hindre videre oppsprekking. Gulv i vaskenisje og soverom 2 er rettet opp. Ellers er det knirk i gulvet som er å forvente i gamle bygg. På lettvegg mellom soverom 2 og vaskenisje er det en sprekk i gips/sparkel oppunder tak som enkelt kan skjules med fuging.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Det har tidligere vært tett sluk på bad. Forholdet ble utbedret i forbindelse med totalrenovering av bad våren 2023, hvor sluk ble fornyet. Det har ikke vært problemer i ettertid.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Det har vært et par enkeltobservasjoner av såkalt majorstuebille i leiligheten. Det er ikke vært noe vedvarende som vi har måtte sette inn tiltak på. Ellers har ikke vi erfaring med skadedyr, men det er opplyst på Vibbo at det kan forekomme klesmøll og rotter i kjeller. Dette følges med på av vaktmester/styret og det er samarbeidet med Anticimex i de enkelttilfellene hvor dette forekommer. Vi har lagret mye klær i kjellerboder og loft, og har ikke opplevd utfordring med skadedyr.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Alle hvitevarer foruten tørketrommel er nye fra 2023-2025.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Ja, El-kontrollrapport og øvrig dokumentasjon knyttet til oppussing og renovering.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt til 86 kvm i tidligere dokumentasjon.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: I forbindelse med salgsprosess så vi at samsvarserklæring fra Vestre Aker Elektro i 2023 ikke var blitt sendt oss, den er nå mottatt og inkludert. Arbeidet er

forøvrig kommentert i ferdigattest våtrom fra DeLilla under kapittel "Kort beskrivelse av produkter/arbeidet: Elektrisk".

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Det fremmes tidvis forslag om leiligheter i hhv. 1. og øverste etasje (som denne) kan få kjøpe hhv. kjeller/loftsareal for å utvide bolig. Dette har foreløpig blitt stemt ned i generalforsamlinger, men er tilbakevennende tematikk.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det har vært en økning i fellesutgift fra 1. januar 2025. Det skyldes lån i forbindelse med utbedringen av garasjeanlegg som hører til sameiet. I den forbindelse har det vært kapitalinnhenting i februar og juni i 2025 og 2026. Siste er da kommende juni og beløpet har vært ca 6000kr hver gang.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Det er installert Plejd (styring av belysning) i alle rom unntatt hovedsoverom. Det er installert Waterguard på kjøkken og ved vaskemaskin. I sonen (tidligere kjøkken) med vask og vaskesøyle valgte vi, på anbefaling fra Christiania Rørleggerbedrift (boligsameiets husrørleggere), å legge gulvbelegg og sette inn sluk under vasken på eksisterende opplegg, som ekstra tiltak. Vask og vaskesøyle er beholdt fra slik det var med kjøkken. Det er i tillegg installert Waterguard, og vaskemaskin har integrert vannsikring. Arbeidet er utført av Christiania Rørleggerbedrift. Soilrør ble også byttet her. På soverom 2 og vaskenisje er original stubbloftsleire fjernet, og glava isolasjon lagt inn, våtromsplater under gulvbelegg i vaskenisje/bod også som ekstra tiltak. Vi har hektet av og ryddet vekk tre originale dørblad (alle er intakt på loft). Murveggene i bygget er gamle og derav porøse. Vi har gjort erfaring med viktigheten av å feste ting godt på veggen, og har pga dette valgt en løsning med lister fra Deco Systems. Det er to eldre radioatorrør i gang og på soverom 2 som er vurdert av rørlegger, og som ikke har latt seg fjerne. Disse er derfor synlige. Vi har en liten snekkerbygd "boks" i entreen for å skjule den som er i gangen, og på soverom 2 er det satt på en el-boks for å skjule den som er synlig ved vegg. Den i entreen er inntakt og man kan ha radiator som varmekilde i entre om ønskelig. Tidligere var det et innvendig, originalt vindu, mellom bad og hovedsoverom. Dette ble forskriftsmessig tettet igjen i forbindelse med totalrenovering av bad i 2023.
(Utført av Delilla)

Bygningssakkyndig

Erik Bjerved Iversen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som

følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med teglstein. Etasjeskille er et trebjelkelag.

Vinduer: 2+1-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 1984.
Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne.
Ytterdører: Sikkerhetsdør med brann og lydklassifisering B30/db35

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører. Oppsummering: TG2 pga alder på vinduer.
Kjøkken. Oppsummering: TG2 pga kullfilter.
Vannbåren varme. Oppsummering: TG2 pga alder.
Våtrom. Oppsummering: TG2 pga naturlig ventilasjon.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmesentral. Oppsummering: Felles varmtvann.
Varmtvannsbereder. Oppsummering: Felles varmtvann.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Integrerte hvitevarer er: platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, stekeovn og dampovn.
Følgende medfølger ikke handelen:
- Pendellampe stue, hovedsoverom og soverom 2.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre eller forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold senest 14 dager etter faktisk overtakelse.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - grønn
Se fullstendig energiattest generert av OBOS som vedlegg til salgsoppgave. Valgt energimerke følger gammel ordning. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Radiator
- Gulvvarme bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. kr 8870 (2025). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 631,- pr. mnd.
Inkluderer: Driftskostander, forretningsførerhonorar, kommunale avgifter, festeavgift, forsikringer m.m

Spesifikasjon av felleskostnader:
Lån nr: 9820767742; Adm. lån 1 - Akonto renter: kr 425,80,-
Lån nr: 9820767742; Adm. lån 1 - Akonto avdrag: kr 205,85,-
Felleskostnader: kr 5 000,24,-

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i sameiets felleskostander.

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å eventuelt inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere. Det må påregnes kostnader til innboforsikring, samt øvrige ønskede abonnementer m.m.

Det kan i enkelte tilfeller bli krevd inn ekstra kapital ved mindre vedlikeholdstiltak, der kostnaden kan beløpe seg til inntil kr 50 000,- per seksjon. Dette gjøres som et alternativ til å oppta lån.

Eiendomsskatt

Kr 1 604,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 183 344,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 8 733 375,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd

Obos OpenNet er sameiets leverandør, og internett er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Jessenløkken Boligsameie, orgnr. 983698204

Om sameiet

Sameiets navn er Jessenløkken Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 04.09.1984. Sameiet består av 208 boligseksjoner (helårsboliger) og 4 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 216, bnr. 21 i Oslo kommune. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter hageparseller for seksjon 174,175,176,178 og 179. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Sameie består av fire kvartaler. Adressene er:
Kirkeveien 81 – 87, 93 - 95
Jacob Aalls gate 48 – 54, 58 - 62
Schwachs gate 1 - 4
Suhms gate 7 - 11
Jonas Reins gate 2 - 6
Hertzbergs gate 6 - 8
Fagerborggata 26 - 34

Styrets e- post: styret@jessenlokken.no
Boligsameiet har egen nettside: www.jessenlokken.no
Utleieleilighet: Sameiet har en utleieleilighet i Jacob Aalls gate 60 som kan reserveres når man får besøk av familie og venner. Informasjon finner du på Vibbo.
Sameiet har avtale med Absolutt Rent AS om renhold av sameiets fellesarealer.
Vaktmester er Mariuzs Gembala som kan kontaktes på tlf. 90 67 59 86.
Vaskeri: Det finnes vaskeri i kvartal 1.
Det er sykkelbod.

Styrets arbeid 2025 oppsummering:
I 2024 ble det avdekket betydelig risiko for sammenbrudd i garasjetaket etter flere års vurderinger og faglige tilstandsrapporter. Styret besluttet derfor å igangsette en omfattende og nødvendig rehabilitering, og engasjerte Selvaag Prosjekt AS som hovedentreprenør. Arbeidet omfattet nytt takbelegg over hele garasjeanlegget samt innvendig oppgradering av garasjer og vaktmesterlokale. Etter ferdigstillelse ble leieprisene justert, og Garasje 1 ble omdisponert til sykkelbod og avfallsrom, noe som samtidig frigjorde en ekstra utleiegarasje.

I forbindelse med prosjektet ble det etablert et nytt heldekkende terrassegulv på

garasjetaket etter fjerning av gamle plattinger og flere lag asfalt. Tiltaket ble finansiert av beboere med eksklusiv bruksrett. Det oppstod en klagesak knyttet til hvorvidt tiltaket var søknadspliktig, men Plan- og bygningsetaten har bekreftet at tiltaket er lovlig og ikke søknadspliktig, da området opprinnelig var prosjektert med terrasse. Det er likevel erkjent at informasjonsflyten og forhåndsavklaringer burde vært bedre.

Som en del av prosjektet ble det også etablert tak over tørkeskur, som nå brukes til sykkel- og barnevognparkering for å avlaste trappeoppganger og bedre kapasiteten i alle kvartaler. Samtidig er det gjennomført sykkelopprydding og dugnader, hvor frigjort tid fra tidligere løvrydding nå brukes til andre vedlikeholdsoppgaver i fellesarealer.

Sameiet har videre gjennomført en omfattende oppgradering av elektriske sikringsskap i kjellere, med overgang til moderne automatsikringer med overspennings- og jordfeilvern. Arbeidet ferdigstilles i 2026, og FDV-dokumentasjon er tilgjengelig digitalt.

Det er inngått ny leieavtale for næringslokalet etter Rom for Ide, hvor Stig og Stein er valgt som ny leietaker. Dette forventes å gi økte leieinntekter på sikt, selv om det krever noe oppussing.

Det er fortsatt utfordringer med ulovlig parkering i gårdsrommene, og styret vurderer tiltak inkludert borttauing. Samtidig arbeides det med bedre og mer strukturert sykkelparkering, og det planlegges et prøveprosjekt i 2026 med nye stativløsninger som gir bedre sikkerhet og organisering.

Uteområdene har hatt normal drift uten større prosjekter, og gartneravtalen fungerer tilfredsstillende med blant annet beskjæring og vegetasjonsrydding.

Brannsikkerheten er fulgt opp gjennom årlige kontroller utført av Firesafe.

Økonomisk har 2025 vært preget av store investeringer, særlig garasjeprosjektet. Det er innvilget lån på 5,5 millioner kroner, men kostnadene er i hovedsak dekket gjennom kapitalinnhenting, og lånet er per 2025 ikke benyttet. Sameiet har ellers løpende vedlikeholdsutfordringer knyttet til eldre bygningsmasse, spesielt lekkasjer og utskifting av soilrør ved våtromsrehabilitering.

Det ble gjort et forsøk med endring av fartshumper i Kirkeveien, men tiltaket ble reversert grunnet uønskede vibrasjoner.

Sameiet disponerer en utleieleilighet i Jacob Aalls gate 60 som benyttes av beboere til gjester. Leiligheten har hatt høy utleiegrad (ca. 75 % i 2025) og har gitt betydelige leieinntekter på rundt 214 500 kroner.

Styret informerer om følgende 23.03.2026:
Det er ikke planlagt større prosjekter i inneværende år, men det vil bli foretatt en innkalling av kapital i løpet av sommeren. Beløpet for denne seksjonen utgjør kr 5 336,-.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 122 581,-pr. 31.12.2025

Sameiet har felles lån i OBOS-banken AS. Spesifikasjon av lån:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207677426
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,44%
Restsaldo 16 821 761,08
Innfrielsesdato: 30.12.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Ja

Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld.Se selskapets vedtekter.

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjon ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 76 833,44,-, pr. 17.02.2026.

Fellesformue

Kr 60 403,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 3 103 114,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 628 091,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Sameiet har regler knyttet til bygningsmessige arbeider. Se vedlagte vedtekter for nærmere bestemmelser.

Styret har fastsatt regler for inngrep i sameiets røropplegg m.m. Se sameiets hjemmeside for regelverk. Her finnes også konkrete retningslinjer for hva eier må besørge ved oppussingsprosjekter.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

På sommerstid er det et felles ansvar å følge opp vanning og vedlikehold av blomster, jordbærplanter, rabarbra og bærbusker.

Sameiet arrangerer vårdugnad.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 1630199

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 20 967 kvm (Festetomt)
Pen opparbeidet gårdsrom med gressplen, lekeapparater og beplantning.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Garasjetak: Følgende seksjoner har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal: 167, 168 og 169. Eneretten til bruk gjelder garasjetaket. Den enkeltes seksjonsenerett gjelder utomhusarealene innenfor byggets gjerder, det vil si foran og på sidene av seksjonene med grenser mellom seksjonene etter tidligere skillelinjer. Eneretten gjelder frem til annet ev. fastsettes av årsmøtet som vedtektsendring av hensyn til garasjetaket.

Reposer i baktrapper: Seksjonseiere i Hertzberggate 6 og 8 samt Jacob Aalls gate 59 (grensende mot Hertzbergs gate 8) har sammen enerett til bruk av areal på reposer i baktrappene. Seksjonseierne har for egen regning rett til å bygge bod på arealet man har enerett til. Eneretten gjelder frem til 1.1.2048. Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 1 493 381,- pr. år
Festekontrakt datert: 13.10.1920
Regulering av festeavgift: Eiendommen ligger på festet grunn tilhørende Oslo Kommune. Festeavgiften er kr. 1.493.381,- per år og er fast frem til festekontrakten skal fornyes 20.4.2060.

Eiendomsskatt som innbetales av sameierne går til fradrag på festeavgiften på grunn av en bestemmelse i festeavtalen. Dette utgjør ca kr 500.000,- slik at reell festeavgift for tiden er ca kr 1 milliion.

Innløsningsvilkår festekontrakt: Tomten er festet, og det foreligger adgang til innløsning i henhold til gjeldende regler i tomtefesteloven og kontraktens vilkår.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under annonserte visninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Attraktiv og sentral beliggenhet på Fagerborg
Leiligheten ligger i en svært attraktiv og rolig sidegate på Fagerborg, et etablert boligområde i bydel St. Hanshaugen mellom Stensparken, Majorstuen og Marienlyst. Området er preget av klassiske bygårder, villaer og småhusbebyggelse fra slutten av 1800-tallet og første del av 1900-tallet, kombinert med grønne lunger og parker.

Handel, servicetilbud og dagligvare
På få minutters gange når du Bogstadveien og Hegdehaugsveien to av Oslos mest populære handlegater, med et stort utvalg av butikker, kaféer, restauranter

og servicetilbud. Her finner du en miks av kjedebutikker, nisjeforretninger og high-end-butikker, samt over 150 spisesteder og delikatesseforretninger. Dagligvarehandelen er godt dekket med bl.a. Bunnpris Adamstuen (søndagsåpen), samt flere Kiwi- og Meny-butikker i nærområdet. Bunnpris Adamstuen har åpent til kl. 23 alle dager, også søndager.

For deg som er spesielt matinteressert, byr nærområdet på flere attraktive tilbud. Like ved finner du Havens Kolonial, en fantastisk spesialforretning for økologiske og kortreiste dagligvarer, samt Havens Kaffebar på Jessenløkken - et naturlig samlingspunkt i nabolaget, godt besøkt av både tilreisende og av de som bor her. I tillegg ligger Jacobs Majorstuen (Mathuset Jacobs) rett ved Colosseum, med et stort utvalg av ferskvarer, ost, kjøtt, fisk og spesialprodukter.

Du har også kort vei til Fromagerie på Valkyrie plass, en rendyrket ost- og delikatessebutikk med en av Oslos mest innholdsrike ostedisker, samt den tradisjonsrike fiskebutikken Georg A. Nilsen i Bogstadveien – Norges eldste fiskeforretning.

Når det gjelder Vinmonopol, finner du butikker både på Colosseum (Sørkedalsveien 10) og på Valkyrien ved Valkyriegata. Vinmonopolet i Thereses gate er derimot nedlagt og regnes ikke lenger som et lokalt tilbud.

Kaféer, restauranter og byliv
Området rundt Majorstuen, Bogstadveien og Hegdehaugsveien byr på et svært godt restauranttilbud. Innen behagelig gangavstand fra leiligheten finner du blant annet:
Villa Paradiso Majorstuen populær italiensk restaurant med napolitansk pizza.
Olivia Hegdehaugsveien italiensk restaurant og lokal nabolagsfavoritt med hyggelig uteservering.
Cru Vin & Kjøkken anerkjent vin- og matrestaurant ved Bogstadveien.

I tillegg finnes det en lang rekke kaféer, barer og mindre spisesteder i sidegatene rundt Bogstadveien og Majorstuen, slik at du har gode muligheter uansett om du vil ta en kaffe, et glass vin eller en bedre middag.

Parker, grøntområder og fritidstilbud
Fagerborg er omkranset av flotte parker og grøntområder. Stensparken ligger like i nærheten en grønn høyde mellom Pilestredet, Fagerborggata og Sporveisgata, kjent for sine gressbakker, utsiktspunktet Blåsen og rolige atmosfære. En kort spasertur unna finner du Marienlystparken, med store plener, lekeplasser, minigolf, treningsfelt for volleyball og annen ballsport samt ballbinge. Det er også kort vei til Frognerparken en av Norges mest besøkte parker, med Vigelandsanlegget, Frognerbadet, tennisbaner og store grøntarealer for piknik, lek og trening. For deg som vil ut i marka, er det svært enkelt å ta T-banen fra Majorstuen til Sognsvann eller Frognerseteren, hvor du har milevis av tur- og skiløyper året rundt. På Majorstuen finner du i tillegg Frogner stadion med kunstgressbane om sommeren og stor skøytebane om vinteren, samt tennisanlegget Frogner Tennis med flere baner.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass: Marienlyst, ca 3 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: FB1, 20, 25 og 28.

Nærmeste trikkeholdeplass: Stensgata, ca 7 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: 17 og 18.

Nærmeste T- banestasjon: Majorstuen, ca 10 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: 1, 2, 3, 4 og 5.

I tillegg ligger både Nationaltheatret stasjon og Oslo S innen kort rekkevidde, med til sammen 24 ulike linjer som passerer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for vaarningshus datert 20.09.1924. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Videre foreligger det ferdigattest på eiendommen:
- Oppføring av bygningstekniske installasjoner (Brannalarmanlegg) datert 13.03.2021
- Endring/ reparasjon av bygningstekniske installasjoner (Leilighet H0301) datert 24.05.2023

Dagens planløsning samsvarer ikke med byggetegninger datert 2015. Det er etablert et nytt soverom hvor tidligere kjøkken var plassert. Tiltaket er ikke søknadspliktig. Endringen omfatter rom som allerede er godkjent for varig opphold, og utløser derfor ikke krav om søknad.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.Eiendommen er regulert til byggeområdet for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Planprogram for Fornebubanen:
Planprogrammet er første fase i arbeidet med reguleringsplaner for Fornebubanen og tilknyttet byutvikling fra Lysaker til og med Skøyen, som kan ses på som en utvidelse av Fjordbyen. Fornebubanen er en utvidelse av det eksisterende T-banenettverket, fra Majorstuen til Fornebu. Banen bygges i samarbeid med Oslo kommune og Viken fylkeskommune. T-banestrekningen skal gå i tunnel fra Majorstuen til Fornebu. Planprogrammet redegjør for videre planarbeid og planprosess.

Les mer om Fornebubanen her: https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fornebubanen/#toc-1

Pågående byggesaker i nærområdet:
Fagerborggata 30 B - brudd på brannskille ved rehabilitering av bad - H0201. Saksnummer: 202513976. Siste dok. 17.11.2025.
Fagerborggata 34 - fagerborggata 34 Søknad om ferdigattest 216/21. Saksnummer: 202512035. Siste dok. 18.03.2026.
Fagerborggata 34 - innvendig ombygging - Leilighet H0302. Saksnummer: 202507977.
Wolffs gate 3 - om bruksendring kjeller. Saksnummer: 202505956. Siste dok. 13.10.2025.
Fagerborggata 21 - innsetting av nye vinduer. Saksnummer: 202602349. Siste dok. 25.03.2026.
Hertzbergs gate 7B - mindre fasadeendring og endring i bærekonstruksjon. Saksnummer: 202511503. Siste dok. 26.11.2025.
Fagerborggata 26 - 28 - platting på garasjetak - Ingen ulovlighet. Saksnummer: 202505147. Siste dok. 12.03.2026.
Lyder Sagens gate 18 B - tilbygg, oppgradering av uteareales og riving av garasje. Saksnummer: 202511633. Siste dok. 23.03.2026.
Lyder Sagens gate 18 og Fagerborggata 21 - rehabilitering av støttemur. Saksnummer: 202515210. Siste dok. 06.03.2026.
Lyder Sagens gate 18 - endring av antall av porter i dobbelgarasje. Saksnummer: 202506997. Siste dok. 07.10.2025.
Lyder Sagens gate 18 - rehabilitering av balkonger i 2. og 3. etasje. Saksnummer: 202602350. Siste dok. 23.03.2026.
Jacob Aalls gate 57 - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring. Saksnummer: 202508719. Siste dok. 23.03.2026.
Suhms gate 3B - oppføring av balkong. Saksnummer: 202602428. Siste dok. 03.03.2026.

Eiendommen ligger i et område med flere pågående plansaker og byggesaker. Utsnitt av de nærmeste plansakene er inkludert, men vi oppfordrer alle interessenter til å undersøke forholdene grundigere. Vi anbefaler at man setter seg godt inn i gjeldende reguleringskart og bestemmelser. Dersom kopi av disse ikke følger salgsoppgaven, kan du kontakte megler for å få tilsendt dokumentasjonen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/216/21/187:
14.10.1920 - Dokumentnr: 900580 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
ÅRLIG AVGIFT NOK 19,352
BEST. OM VARIGHET
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Nye vilkår

Nye vilkår

11.06.2014 - Dokumentnr: 470936 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:21 Snr:122
Bestemmelse om flytting av kjøkken, omlegging av infrastruktur for

tappevann/avløpsrør
Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.1920 - Dokumentnr: 900580 - Festekontrakt - vilkår
ÅRLIG AVGIFT NOK 19,352
BEST. OM VARIGHET
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Nye vilkår

Nye vilkår

14.10.1920 - Dokumentnr: 901647 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.1923 - Dokumentnr: 993629 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra gnr 214 bnr 55.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1924 - Dokumentnr: 993461 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra gnr 214 bnr 55.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.1975 - Dokumentnr: 505326 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.1975 - Dokumentnr: 505343 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.1975 - Dokumentnr: 516566 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1984 - Dokumentnr: 544183 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr.216 bnr.23, 24, 26, 27, 55, 57, 66, 58, 59, 60, 62, 77,
78, 79, 80,, 169, 171, 212, 213, 214, 65, 67, 68, 71, 73,
75, 81, 83, 84, 168 og 170.
Dok. tgl. m/dbnr. 544183 - 544185.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1984 - Dokumentnr: 544187 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 187

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 7993/2094996
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 211 SEKSJONER

Diverse påtegning
INKURIE
Bytte av tegninger for snr. 149 og 150

Reseksjonering
Areal overføres fra fellesareal til snr. 191

10.06.2010 - Dokumentnr: 422386 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 187
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 7993/2096496

10.06.2010 - Dokumentnr: 422386 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 212
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 5881/2102377
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 187
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 7993/2102377

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og

uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 109 225,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 201 535,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 3. april 2026

Ansvarlig megler

Sander Flåte, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99475337

Megler

Camilla Holten, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41278836

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Fagerborggata 34

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 196 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	9 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	13 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	12 min 1.1 km
Heltberg Bislett	12 min
Akademiet videregående skole O... 450 elever	12 min 1 km

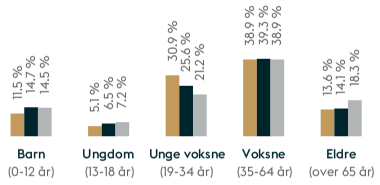
Offentlig transport

Marienlyst Linje FB1, 20, 25, 28	3 min 0.3 km
Stensgata Linje 17, 18	7 min 0.6 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.1 km

Barnehager

Fagerborg menighetsbarnehage (... 68 barn	3 min 0.2 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 ... 70 barn	3 min 0.3 km
Marienlyst Gård barnehage (1-5... 30 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fagerborg/Jessenløkken	2 821	1 590
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Trikk

Sport

Sophus Bugges plass	4 min
Fagerborg videregående	4 min
SATS Fagerborg	7 min
Fresh Fitness Ullevål	8 min

«Kjempekoselig på Fagerborg.»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Fagerborggata 34
0360 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1924
BRA: 100 m²
BRA-i: 95 m²
Rapportdato: 16.2.2026 (Gyldig til 16.2.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	7	4	0	2

Supertakst
GNR: 216 BNR: 21 SNR: 187
Erik Bjerved Iversen
Takstmann
Garp Eiendom
garpeiendom@gmail.com
91301273
Fagerborggata 34
0360 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39258

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG2 pga alder på vinduer.
Kjøkken	TG2 pga kullfilter.
Vannbåren varme	TG2 pga alder.
Våtrom	TG2 pga naturlig ventilasjon.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Felles varmtvann.
Varmtvannsbereder	Felles varmtvann.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.1.2026

Rapportdato
16.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Olav Håtveit Løkke** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Mari Cecilie Bjørnstad Grotli** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Tittel: **Takstmann**
Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Fagerborggata 34, 0360 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **216** Bruksnr: **21** Festenr:
Seksjonsnr: **187** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1924**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med teglstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2+1-lags glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2015	Radiatorer på soverommene ble skiftet.	Nei
2021	Overflateoppussing og oppgradering av elektrisk anlegg i hele leiligheten.	Ja
2023	Kjøkken og bad pusset opp.	Ja
2024	Vaskerom og barnerom etablert der kjøkkenet stod tidligere.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	**5**	**0** Romfordeling: Ingen BRA-i	**5** Romfordeling: Loftsbod i fellesareal.	**0**	**0**
3. etasje	**85**	**85** Romfordeling: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, vaskerom og bad.	**0** Romfordeling: Ingen BRA-e	**0**	**0**
Kjeller	**10**	**10** Romfordeling: Ingen BRA-i	**0** Romfordeling: 2 kjellerboder på hhv 3 og 7 kvm.	**0**	**0**
Totalt m²	**100**	**95**	**5**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	10	5	5
Totalt m²	**10**	**5**	**5**

Kommentar til arealberegning

Parkering: Biloppstillingsplass i felles garasje. Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: 2 kjellerboder på hhv 3 og 7 kvm og loftsbod på 5 kvm (10 kvm gulvareal).
Takhøyde: Takhøyden er målt til 271 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer: 2+1-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 1984. Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør med brann og lydklassifisering B30/db35.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — **TG-2**

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år.

6.2 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — **TG-1**

Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og stekovn og dampovn.
Kjøkkeninnredningen har slette fronter og keramiskbenkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av kompositt.

Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk — **TG-2**

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

6.3 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.4 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Soilrør av støpejern.
Innvendige avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Soilrørene er skiftet i forbindelse med oppussing av leiligheten.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør TG-1

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Ingen merknader.

6.5 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Oppgradert i forbindelse med oppussing av kjøkken, vaskerom og bad.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger TG-1

Røropplegg er koplet i veggen og er synlig for kontroll via inspeksjonsluke i baderomshimling. Stoppekran til badet er plassert bak inspeksjonsluken på badet.

Ingen merknader.

6.6 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskapet er plassert i entré.
Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

GENERELT:
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 ikke myndighet til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

6.7 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Nyere radiatorer på soverommene fra ca 2015.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-2

Radiatorer i stuen: Tg2 settes pga alder på radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.

Radiatorene på soverommene er vurdert uten avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

6.8 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av varmesentral	TG-IU

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU

Det er felles varmtvann i bygget.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Bad pusset opp i 2023.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 35 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 8 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk (alternativ 1, og 2 under).

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Ingen merknader.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Naturlig ventilasjon.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ingen merknader.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mari Cecilie Bjørnstad Grotli	9578-5999-4-1316117	2026-04-02 19:41:00
Olav Håtveit Løkke	9578-5999-4-3359845	2026-04-02 20:36:27

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
2. apr. 2026

Oppdragsnummer
8-0701/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fagerborggata 34, 0360 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Olav Håtveit Løkke, Mari Cecilie Grotli

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. august 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1630199
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad utført våren 2023. Rørarbeid og flislegging utført av Christiania Rørleggerbedrift og DeLilla. Elektrisk arbeid utført av Vestre Aker Elektro. Badet er oppgradert i henhold til TEK17. Dokumentasjon foreligger.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hele badet ble totalrenovert våren 2023. Eksisterende konstruksjoner ble fjernet, nytt tettesjikt/membran etablert og sluk fornyet. Arbeidet ble utført av Christiania Rørleggerbedrift og DeLilla i henhold til TEK17. Soilrør ble også byttet.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja. Det foreligger dokumentasjon i form av faktura og ferdigattest fra DeLilla. Bilder fra byggeperioden (våren 2023) foreligger også.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Demontering av peisovn og permanent tetting/blending av pipeløp ble utført av Klette Bygg og Miljø våren 2023.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av elektrisk anlegg utført av Røa Elektriske. Elektrisk arbeid i stue, soverom, gang, kjøkken og bad er lagt opp på nytt i henhold til gjeldende forskrifter. Arbeidet ble utført sommeren 2021, våren 2023 og sommeren 2024. Samsvarserklæring foreligger for arbeidene i 2021 og 2024 fra Røa Elektriske, og Vestre Aker Elektro fra 2023.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ja. Det elektriske anlegget er kontrollert i forbindelse med utført arbeid av Røa Elektriske. Samsvarserklæring foreligger.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av vann- og avløpsanlegg utført av Christiania Rørleggerbedrift. Arbeidet omfattet nytt røropplegg til kjøkken, bad og vaskenisje, bytte av begge soilrør, nytt sluk på bad og vaskenisje, nytt toalett, samt etablering av opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin. Arbeidet ble utført våren 2023 og sommeren 2024. Dokumentasjon foreligger.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: En ikke-bærende vegg i stue ble revet for å skape en åpen løsning. Vurdering av veggens bæreevne ble utført av Bygg Kontroll Og Prosjektering i 2021. I den forbindelse ble det felt ned gulvplanke av eier. Arbeidet ble ettergått av faglært. Kjøkken flyttet til stue. På tidligere kjøkken beholdt vi vask og vaskesøyle (vaskemaskin og tørketrommel), og delte rommet i to for etablering av soverom.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2021 ble det fjernet strietapet i alle rom, og vegger og tak ble helsparklet. Dette ble utført av malermester Jan Brænd. I 2021 ble alle gulv slipt, utført av Pro Parkettsliperi AS. I 2025 ble to originale dørblad pusset og satt i stand, utført av Oslo Fjordways AS, samt en liten "smygdør" på hovedsoverom. (Den lille døren er orginal, døråpningen er av tidligere eier tettet og på motsatt side står vaskesøyle (vaskemaskin og tørketrommel). Nytt gulv lagt på tidligere kjøkken i 2024, utført av Homstel Multiservice. Alle kjellere i sameiet ble asbestsanert i 2020, utført av Norsk Saneringsservice AS.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Det var tidligere manglende membran på badet, som ble utbedret i forbindelse med totalrenovering våren 2023.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Det var tidligere noe dårlig trekk i forbindelse med bruk av peisovn. Peisovnen er fjernet og pipeløpet er tettet/blendet.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Det oppstod en vannlekkasje i kjeller (fellesareal) høsten/vinteren 2025. Forholdet ble utbedret av sameiet, og det er ikke registrert problemer i ettertid.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Vinduer i leiligheten er av eldre dato. Det forekommer noe trekk og små sprekker i enkelte vinduer. Noen av vinduene er vanskelig å snu rundt i forbindelse med vindusvask, venstre vindusblad på soverom 2 har en svakhet når det åpnes fullt. Kan oppleve "harde håndtak" /treghet på flere vinduer som vi har vedlikeholdt med WD40 og da fungerer det fint. Det er en liten sprekk over vindushåndtak på høyre vindu på hovedsoverom. Ikke alle vindushasper tar umiddelbart tak ved åpning av vinduer. Soverom 2 har et lite originalt luftevindu som er malt igjen av tidligere eier. Det får vi ikke åpnet, og det fremstår gammelt med avskallet maling.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Det forekommer noe mindre sprekker i helsparklede vegger. Gulvene er i hovedsak originale og har noe ujevnheter som gjør at gulvlister også blir skjeve med flere partier hvor det er glipper mot murvegg. Det kan være litt "svikt" i noen enkeltplanker på gulvet på stue, og et par planker har en sprekk. Snekker har brukt et stabiliserende skum for å hindre videre oppsprekking. Gulv i vaskenisje og soverom 2 er rettet opp. Ellers er det knirk i gulvet som er å forvente i gamle bygg, og en del bruksmerker. På lettvegg mellom soverom 2 og vaskenisje er det en sprekk i gips/sparkel oppunder tak som enkelt kan skjules med fuging.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Det har tidligere vært tett sluk på bad. Forholdet ble utbedret i forbindelse med totalrenovering av bad våren 2023, hvor sluk ble fornyet. Det har ikke vært problemer i ettertid.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det har vært et par enkeltobservasjoner av såkalt majorstuebille i leiligheten. Det er ikke vært noe vedvarende som vi har måtte sette inn tiltak på. Ellers har ikke vi erfaring med skadedyr, men det er opplyst på Vibbo at det kan forekomme klesmøll og rotter i kjeller. Dette følges med på av vaktmester/styret og det er samarbeidet med Anticimex i de enkelttilfellene hvor dette forekommer. Vi har lagret mye klær i kjellerboder og loft, og har ikke opplevd utfordring med skadedyr.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Alle hvitevarer foruten tørketrommel er nye fra 2023-2025.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ja, El-kontrollrapport og øvrig dokumentasjon knyttet til oppussing og renovering.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt til 86 kvm i tidligere dokumentasjon.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Ja

Beskriv: I forbindelse med salgsprosess så vi at samsvarserklæring fra Vestre Aker Elektro i 2023 ikke var blitt sendt oss, den er nå mottatt og inkludert. Arbeidet er forøvrig kommentert i ferdigattest våtrom fra DeLilla under kapittel "Kort beskrivelse av produkter/arbeidet: Elektrisk".

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Det fremmes tidvis forslag om leiligheter i hhv. 1. og øverste etasje (som denne) kan få kjøpe hhv. kjeller/loftsareal for å utvide bolig. Dette har foreløpig blitt stemt ned i generalforsamlinger, men er tilbakevennende tematikk.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Det har vært en økning i fellesutgift fra 1. januar 2025. Det skyldes lån i forbindelse med utbedringen av garasjeanlegg som hører til sameiet. I den forbindelse har det vært kapitalinnhenting i februar og juni i 2025 og 2026. Siste er da kommende juni og beløpet har vært ca 6000kr hver gang.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Det er installert Plejd (styring av belysning) i alle rom unntatt hovedsoverom. Det er installert Waterguard på kjøkken og ved vaskemaskin. I sonen (tidligere kjøkken) med vask og vaskesøyle valgte vi, på anbefaling fra Christiania Rørleggerbedrift (boligsameiets husrørleggere), å legge gulvbelegg og sette inn sluk under vasken på eksisterende opplegg, som ekstra tiltak. Vask og vaskesøyle er beholdt fra slik det var med kjøkken. Det er i tillegg installert Waterguard, og vaskemaskin har integrert vannsikring. Arbeidet er utført av Christiania Rørleggerbedrift. Soilrør ble også byttet her. På soverom 2 og vaskenisje er original stubbloftsleire fjernet, og glava isolasjon lagt inn, våtromsplater under gulvbelegg i vaskenisje/bod også som ekstra tiltak. Vi har hektet av og ryddet vekk tre originale dørblad (alle er intakt på loft). Murveggene i bygget er gamle og derav porøse. Vi har gjort erfaring med viktigheten av å feste ting godt på veggen, og har pga dette valgt en løsning med lister fra Deco Systems. Det er to eldre radioatorrør i gang og på soverom 2 som er vurdert av rørlegger, og som ikke har latt seg fjerne. Disse er derfor synlige. Vi har en liten snekkerbygd "boks" i entreen for å skjule den som er i gangen, og på soverom 2 er det satt på en el-boks for å skjule den som er synlig ved vegg. Den i entreen er inntakt og man kan ha radiator som varmekilde i entre om ønskelig. Tidligere var det et innvendig, originalt vindu, mellom bad og hovedsoverom. Dette ble forskriftsmessig tettet igjen i forbindelse med totalrenovering av bad i 2023. (Utført av Delilla)

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0701/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Olav Håtveit Løkke	**2026-04-02**	**Mari Cecilie Bjørnstad Grotli**	**2026-04-02**

Identifikasjon

Olav Håtveit Løkke

Identifikasjon

Mari Cecilie Bjørnstad Grotli

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Camilla Holten
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: c.holten@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0701/25 . Vår ref.: 5303-1-187 Dato: 17.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Jessenløkken Boligsameie
Organisasjonsnr:	983698204
Seksjonseier:	Grotli, Mari Cecilie B.
Medeier:	Løkke, Olav Håtveit
Leilighetsnummer:	187
Adresse:	Fagerborggata 34, 0360 OSLO
Seksjonsnummer:	187
Gnr.	216
Bnr.	21

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 1630199.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån

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

Styret ønsker ikke meglerhenvendelser på telefon, alt skal rettes til: styret@jessenlokken.no. Festekontrakt med Oslo Kommune fra 1920. Boligselskapet har i brev av 17.10.18 fått bekreftelse påforlengelse av festefor. med nye 40 år, og festeavg. er regulert opp til kr 1,5 mill fra 20.04.2020. Det er 22 parkerings- og 8 garasjeplasser for bil og 3 garasjepl. for motorsyklertil utleie. Plassene følger ikke seksjonen ved salg. Det påløper adm.kostn. til forrfører. ved tildeling av plass. Det hender at kapital blir krevd inn ekstraord. ved mindre vedlikeholdstiltak hvor kostnaden kan bli opptil kr 50 000,- pr. seksjon. Dette er da et alternativ til å ta opp lån. Styret har fastsatt regler for inngrep i sameiets røropplegg m.m. Se hjemmesiden. Sameiet har inngått adm.avtale (IN-ordn.) Det ble vedatt lån i 2024 på 5,5 mill, samt kap.ink. på 5,5 mill over 2 år (25 og 26) hvor foreløpig plan er å nedbetale lånet, avhengig av prosjekt. I tillegg vedtatt kap.ink på 1,5 mill. Kontakt styet for spm. Styret har vedtatt også å rehabilitere resterende garasjeanlegg, ref. innlegg på vibbo: "Styret har vedtatt å rehabilitere resten av garasjene. Dette vil koste ca kr 2,7 mill. inkl. elektrisk opplegg for belysning og nytt sikringsskap. Det forberedes også for at den enkelte leietager kan installere el-lader for bilen, hvis ønskelig. Installering av slik lader betales i så fall av leietager selv. Finansieringen av dette skjer ved at det kalles inn kapital i 2027 og 2028, ca kr 6.500,- pr sameier pr år. Vi trekker på innvilget lån i OBOS banken som en mellomfinansiering." Felleskostnadene øker med 3% fra 01.01.26.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207677426
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	16 821 761,08
Innfrielsesdato:	30.12.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 631,88,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820767742; Adm. lån 1 - Akonto renter	425,80	
Lån nr: 9820767742; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	205,85	
Felleskostnader	5 000,24	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 529,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 384,-
Annen formue:	60 403,-
Gjeld:	122 581,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207677426
Restsaldo:	76 833,44
Kapitalkostnader:	611,31
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 76 833,44,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bendik Hoff Hjort pr. e-post: bendik.hoff.hjort@obos.no eller telefon: 22 86 82 42.

Annen informasjon:

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

dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Bjørn Ottar Hol, e-post: styret@jessenlokken.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

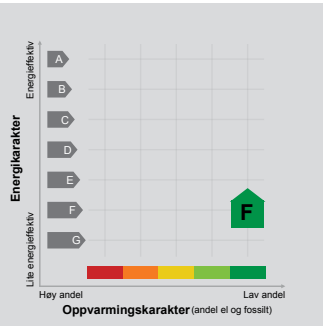
Eierskiftetjenester 2026

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

ENERGIATTEST

Adresse	Fagerborggata 34
Postnummer	0360
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	216
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	187
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80525508
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-228766
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1924
Bygningsmateriale:	
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Fagerborggata 34	80525508	H0301	187	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1924

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	31 m²
Areal tak	80 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	80 m²
Totalt BRA	80 m²
Oppvarmet luftvolum	224 m³
U-verdi for yttervegger	0,40 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,37 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	62,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,40 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,81

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	23.8.2019

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	110,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,5 kWh/år
Pumper	2,4 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	180,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	18 149 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	226,86 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	14 962 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	226,86 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	18 149 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 279 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	13 870 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	18 149 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,3 %



Årsmøte 2024

5303 Jessenløkken Boligsameie

OBOS

Til seksjonseierne i Jessenløkken Boligsameie

Velkommen til årsmøtet, med etterfølgende sameiermøte, mandag 24. mars 2025 kl. 18:00 i Majorstuen Kirkes lokale: Kirkestuen.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Jessenløkken Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
Det kan kun avgis en stemme pr. seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten som er vedlagt denne innkallingen leveres i utfylt stand ved inngangen.

NB! Dørene stenges kl 18.15.

Innkalling til årsmøte og etterfølgende sameiermøte.

Ordinært årsmøte i Jessenløkken Boligsameie
avholdes mandag 24. mars 2025 kl. 18:00 i Majorstuen Kirkes lokale: Kirkestuen.
Det vil deretter bli holdt et sameiermøte for diskusjon av garasjeanleggets fremtid.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING
- **A)** Valg av møteleder
- **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
- **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2024
- **A)** Årsrapport og regnskap for 2024
- **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET
- **A)** Godtgjørelse til styret
- **B)** Godtgjørelse til styrets leder og nestleder

4. INNKOMNE FORSLAG
- **A)** Forslag fra Lars Hammerstad
- **B)** Forslag fra Bjørn-Otto Rinholm
- **C)** Forslag fra Solveig Bakketeig
- **D)** Forslag fra Marius Renberg
- **E)** Forslag fra Marius Renberg
- **F)** Forslag fra Susanne Marjatta Pettersen og Andreas Heier
  Ane Tusvik Bonde og Karl Strømme
  Ragnfrid Trohaug og Martin Grüner Larsen

5. VALG AV TILLITSVALGTE
- **A)** Valg av styreleder for 2 år
- **B)** 2 styremedlemmer for 2 år
- **C)** Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- **D)** Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

Oslo, 01.03.2025
Styret i Jessenløkken Boligsameie

Bjørn Hol Bojan Djordjevic Leif Dons Morten Dragland Knutzen Geir Sigurd Kuvås

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Hol	Jacob Aalls Gate 50
Nestleder	Bojan Djordjevic	Jacob Aalls Gate 52
Styremedlem	Leif Dons	Lyder Sagens Gate 28
Styremedlem	Morten Dragland Knutzen	Jonas Reins Gate 6
Styremedlem	Geir Sigurd Kuvås	Fagerborggata 26
Varamedlem	Svein Tore Haug	Jacob Aalls Gate 62
Varamedlem	Magnus Aleksander Wennberg (fratrådte den 29.10.24.)	Jacob Aalls Gate 59

Valgkomiteen

Svein Tore Haug	Jacob Aalls Gate 62
Espen Daae (fratrådte på grunn av fraflytting)	Kirkeveien 95

Kontaktinformasjon
Styret
Styret har ikke eget styrekontor eller faste kontortider. Ved behov kan styreleder, nestleder eller styrets medlemmer kontaktes direkte. Styreleder bes fortrinnsvis kontaktet i ordinær arbeidstid med mindre henvendelsen skyldes forhold som krever umiddelbar handling. Se Vibbo.no for ytterligere informasjon. Beskjeder til styret kan også legges i styrets postkasse i portrommet Jac Aallsgt 60.

Vibbo
Du kan finne informasjon om sameiet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader, og under tema TV/internett ligger det informasjon om vår internettavtale. Styret har lagt ut det vi oppfatter som nyttig informasjon på Vibbo og tar gjerne imot forslag hvis man savner noe.

Generelle opplysninger om Jessenløkken Boligsameie
Sameiet består av 212 seksjoner.
Jessenløkken Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983698204, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
216 21

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Jessenløkken Boligsameie har én ansatt (vaktmester).

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
Styret har i 2024 hatt 11 styremøter.
Styret kommuniserer mellom styremøtene på epost. Dessuten har leder og nestleder møter når det er nødvendig. Styret forsøker å svare raskt på henvendelser og være til stede for beboere. Styreleder har daglig kontakt med vaktmester for oppfølging.

Det ordinære årsmøtet ble avholdt den 29.4. – 3.5.24 - digitalt. Det var innkalt til fysisk årsmøte den 24.3.24, men det viste seg at mange ikke hadde fått innkallingen, så møtet ble i stedet avholdt som et informasjonsmøte. For å få fattet lovlige vedtak ble det derfor arrangert et etterfølgende digitalt årsmøte.

Styret har i 2024 blant annet behandlet følgende saker:

Samarbeidet med OBOS som forretningsfører
Styret ble på våren kontaktet av et konkurrerende firma vedrørende forretningsførsel. Firmaet hadde et godt tilbud til oss, og hadde moderne og fleksible systemer. Etter å ha informert OBOS om at vi vurderte et bytte, fikk vi et tilsvarende tilbud fra OBOS, noe som ga oss en vesentlig reduksjon av forretningsførerhonoraret.

100-års jubileum for sameiet
Jubileet ble en stor suksess og arbeidsgruppen som sto for dette, fortjener all honnør. Etterpå ble det luftet tanker om at dette bør skje oftere enn hvert 100. år!

Garasjeanlegget
Etter flerårige vurderinger og bruk av fagpersoner til å vurdere status og behov for restaurering, fikk styret i 2024 tilbakemelding på at det var risiko for at taket i garasjen kunne rase sammen. Styret fant da at tiden var inne for å igangsette det lenge vurderte restaureringsarbeidet. Etter å ha vurdert flere tilbud, hvor flere av tilbyderne forutsatte en profesjonell prosjektledelse, besluttet styret å engasjere Selvaag prosjekt som prosjektleder og byggherrens representant. Selvaag prosjekt innhentet nødvendige tilbud, og arbeidet ble igangsatt. Arbeidet omfatter nytt belegg på taket over hele garasjeanlegget, samt innvendig restaurering av de to fellesgarasjene nærmest trappen.

Kostnadene til restaureringen av garasjeanlegget (ca kr 5 mill.) samt kostnader til utskifting av sikringsskap og flere stoppekraner i kv 2 (kr.1,5 mill.) til sammen kr. 6.5 mill, ble besluttet kalt inn fra sameierne, kr 5 mill fordelt over to år, med tillegg av kr 1,5 mill i 2025.

Det ble også gitt tilsagn fra OBOS-banken om et lån på kr 5,5 mill som sikkerhet for betalingen inntil kapitalen ble innbetalt. Ved bruk av sparekontoen har det ikke vært nødvendig å bruke av lånet, pr utgangen av januar.

I tilknytning til årsmøtet vil det bli et sameiermøte hvor garasjeanleggets fremtid skal diskuteres.

Tak på tørkeskur
Som en tilleggsbestilling til garasjeprosjektet ble det besluttet å legge tak over tørkeskurene slik at disse kan brukes til sykkel- og barnevognoppbevaring. Det er enkelte oppganger hvor oppbevaring av barnevogner ikke kan skje uten å blokkere trappeoppgangene, og det er behov for mere plass til sykler i alle kvartalene.

Nye Garasjeporter
Omtrent på samme tid som befaringer av garasjene fant sted, besluttet styret at også garasjeportene skulle byttes. Begrunnelsen var at vi opplevde stadige problemer med portene. Dette skyldtes sannsynligvis en vesentlig økning av bruken etter at kv. 4 fikk bruke enkelte garasjer til sykkeloppbevaring samt at vi tok i bruk en av garasjene til søppel for kv 4 samt forretningene våre. Utskifting av portene ble også prioritert da vi fikk vite av portleverandørene at våre gamle porter ikke hadde nødvendig sikring. Og vi opplevde da omtrent samtidig at en av portene falt ned, heldigvis uten å skade noen.
Det har i ettertid kommet kommentarer, særlig fra kv 4 både på portenes kvalitet, utseende og farge. Styret tenker dette kan være et tema på sameiermøtet som skal avholdes etter årsmøtet.

Lekkasje gjennom veggen Fagerborg gata 26-28
En kombinasjon av tette renner og villvin som sendte regnet inn mot ytterveggen, er trolig utløsende årsak til at vi fikk vannlekkasje gjennom veggene i 3 etasjer i Fagerborggata 26 (mindre skade i øverste etasje). Kostnadene til retting ble dekket av sameiet.

Bom og sprekk i Kvartal 3
I kjelleren i Fagerborggata 28 har det over lang tid blitt et betydelig fall i gulvene mot slukene – og det er markante bommer under gulvet. Samtidig har en vegg en betydelig sprekk, der det antas at rotter har kommet inn. Det ble derfor nødvendig med en kartlegging og risikovurdering. Intet av dette tilhører bærende konstruksjoner, så i denne omgang ble sprekker i gulv og vegg kun tettet.

Brannsikring på Jessenløkken
Brannvarslingen på Jessenløkken er todelt. Firesafe har oppsyn med deler av brannsikringen på Jessenløkken, det seriekoblede brannvarslingsanlegget i kvartal 3, hvor leilighetene ikke har baktrapp. I tillegg er det et batteribasert og trådløst anlegg for felles varsling mellom loft, gang, repos og kjeller i alle andre oppganger. Styret ser at det er behov for å iverksette en risikoanalyse som også omfatter sikker varsling mellom alle bygningsdeler som og kan omfatte leilighetene.

Sykkelopprydding og dugnad
Det ble igjen gjennomført en sykkelopprydding for å frigjøre plass. Vår vanlige vårdugnad ble også gjennomført.

Sikringsskapene i kjellerne
Disse skapene som har gammel teknologi og som til dels er for dårlig sikret, har styret nå besluttet å oppgradere. Arbeidet er ferdig i kvartalene 3 og 4. Neste kvartal på planen er kvartal 2.

Ulovlig parkering i gårdsrommene
Styret er naturligvis klar over at det er en del ulovlig parkering, både av beboere og ikke minst, håndverkere. Det minnes om at håndverkere kan kjøre inn for av- og pålessing, men ikke parkering. Den ulovlige parkeringen er til tider til stor sjenanse og vanskeliggjør bruk av de lovlige parkeringsplassene. Styret har til vurdering å inngå avtale med et firma for borttauing.

Utearealer
Det ble ikke gjennomført større prosjekter i 2024. Vår gartner sluttet dessverre, og styret arbeider med å finne en ny gartner.

Sameiets økonomi
Styret søker å holde utgiftene under kontroll. I våre gamle bygninger er det imidlertid stadig behov for reparasjoner, særlig i forbindelse med lekkasjer. En utgift som styret vanskelig kan budsjettere gjelder utskifting av soilrør når sameiere moderniserer kjøkken/bad. Større utgifter i 2024 var utskifting av sikringsskap i kvartal 3, samt anskaffelse av nye garasjeporter, og oppstart av restaureringen av garasjeanlegget. Sameiet fikk innvilget et lån på kr 5,5 mill. samtidig som det ble kalt inn kapital til dekning av kostnadene til garasjeprosjektet. Det har ikke vært nødvendig å benytte lånet pr utgangen av 2024.

Vibrasjonsmåling
Fartshumpene i Kirkeveien ble fjernet og erstattet med en lengre forhøyning – som et eksperiment. Vibrasjonene er allikevel for store og de nye forhøyningene vil bli fjernet til våren.

Utleieleiligheten
Sameiet disponerer en to-roms leilighet i Jacob Aalls gate 60 (stue, soverom, kjøkken og bad med dusj). Leiligheten kan leies av seksjonseierne for sine gjester. Den koster kr. 750 pr. døgn. Reservasjon gjøres over Vibbo eller ved å kontakte styrets utleieansvarlig som for tiden er Leif Dons. Leiligheten er et godt tilbud for beboerne, men bør kunne benyttes mer.
Det ligger mer informasjon på Vibbo under tema Utleieleiligheten.

Informasjon
Styret har lagt vekt på god informasjon til beboerne, og legger fortløpende ut informasjon på Vibbo om aktuelle saker og oppdateringer etter styremøtene. Mange beboere har gjort seg godt kjent med vår digitale kommunikasjonskanal, og styret synes det er god dialog med sameierne.
Styret oppfordrer enda flere til å godta digital informasjon, slik at vi kan redusere utsendelse av informasjon og innkallinger på papir, noe som etter hvert har blitt kostbart. Digital kommunikasjon sparer tid, miljø og kostnader.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr. 2 772 538-,.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2025".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
Styret må prioritere noen større prosjekter i 2025, blant annet videreføring av moderniseringen av sikringsskapene i kjellerne, montering av flere stoppekraner i kvartal 2, og, hvis økonomien tillater det, utskifting av en del vinduer i fellesarealene våre.

Rehabiliteringen av garasjeanlegget ferdigstilles primo mars. Fremdrift og budsjett har gått nesten som planlagt, men vi har fått en tilleggskostnad for større masser av asfalt enn budsjettert som måtte fjernes fra garasjetaket.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
For Jessenløkken har vi oppnådd en avtale med kommunen om at innbetalt eiendomsskatt fra sameierne tilbakebetales til sameiet. Dette skyldes en gammel bestemmelse i vår festeavtale.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jessenløkken Boligsameie.

Utearealer
En beskjæring av asaltrærne ved inngangene og av lindetrærne i rotunden i kv 3 er nødvendig. Videre må villvinen kuttes ned. En ny avtale om gartnertjenester vil bli inngått siden vår gartner sa opp sin avtale.

Vedlikeholdsbehov
Styret vil gjennomføre en ny vurdering av vedlikeholdsbehovet for å opprettholde fasaden til sameiet. Sist dette ble vurder helhetlig var i 2013/2014. Den nye vurderingen vil se på setningsskader, tilstanden på vinduene tilknyttet fellesarealer og murveggene. Basert på denne vurderingen vil styret planlegge videre vedlikeholdsarbeid.

Lån
Jessenløkken Boligsameie har et lån i OBOS-banken med IN-ordning (individuell nedbetaling). Sameiet er bevilget et nytt lån på kr 5,5 mill som imidlertid ikke er benyttet, For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene på 4,4% fra 1. februar.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i JESSENLØKKEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til JESSENLØKKEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LSALE-TV8XZ-2KKNZ-0AHE4-D5PQE-5YTP0

JESSENLØKKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 698 204, KUNDENR. 5303

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 522 625	17 441 416	17 778 000	17 996 176
Vaskeri		12 870	11 740	5 000	5 000
Ladeinntekter EL-bil		149 326	14 918	0	150 000
Andre inntekter	3	403 551	162 784	100 000	4 351 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**18 088 372**	**17 630 858**	**17 883 000**	**22 502 176**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-763 339	-729 448	-783 000	-768 000
Styrehonorar	5	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000
Avskrivninger	14	-42 596	-56 831	-32 000	-32 000
Revisjonshonorar	6	-18 974	-21 874	-22 000	-23 000
Andre honorarer		-5 250	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-291 070	-322 525	-342 000	-260 000
Konsulenthonorar	7	-20 401	-55 056	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-3 217 228	-1 469 859	-1 320 000	-6 934 500
Forsikringer		-1 246 412	-997 752	-1 098 000	-1 318 000
Festeavgift		-1 060 216	-920 792	-1 100 000	-1 100 000
Kommunale avgifter	9	-3 194 855	-2 671 893	-3 172 000	-3 648 000
Energi/fyring	10	-4 954 035	-5 370 094	-5 710 000	-5 710 000
TV-anlegg/bredbånd		-412 128	-748 090	-450 000	-468 000
Andre driftskostnader	11	-989 940	-716 513	-717 700	-741 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-16 716 443**	**-14 580 727**	**-15 286 700**	**-21 542 500**
DRIFTSRESULTAT		**1 371 929**	**3 050 131**	**2 596 300**	**959 676**
Innbetalt andel fellesgjeld	18	2 904 556	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**4 276 485**	**3 050 131**	**2 596 300**	**959 676**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	118 304	32 184	15 000	15 000
Finanskostnader	13	-1 291 674	-1 274 441	-1 463 500	-1 602 767
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 173 370**	**-1 242 257**	**-1 448 500**	**-1 587 767**
ÅRSRESULTAT		**3 103 114**	**1 807 874**	**1 147 800**	**-628 091**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		3 103 114	1 807 874		

JESSENLØKKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 698 204, KUNDENR. 5303

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	109 249	151 845
SUM ANLEGGSMIDLER		**109 249**	**151 845**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		97 309	139 219
Forskuddsbetalte kostnader		19 174	0
Andre kortsiktige fordringer	15	4 101	0
Driftskonto OBOS-banken		169 947	1 613 441
Skattetrekkskonto OBOS-banken		60 471	64 958
Sparekonto OBOS-banken		2 529 198	2 519 588
SUM OMLØPSMIDLER		**2 880 201**	**4 337 206**
SUM EIENDELER		**2 989 450**	**4 489 051**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	16,17	-16 046 136	-19 149 250
SUM EGENKAPITAL		**-16 046 136**	**-19 149 250**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	17 545 455	20 946 622
Annen langsiktig gjeld	19	50 277	50 277
SUM LANGSIKTIG GJELD		**17 595 732**	**20 996 899**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		211 714	201 029
Leverandørgjeld		1 014 220	1 733 816
Skyldige offentlige avgifter	20	99 594	101 433
Påløpte renter		6 663	363 375
Påløpte avdrag		0	137 465
Annen kortsiktig gjeld	21	107 663	104 284
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 439 854**	**2 641 402**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 989 450**	**4 489 051**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.02.2025

Styret i Jessenløkken Boligsameie

Bjørn Ottar Hol	Geir Sigurd Kuvås	Morten Dragland Knutzen
Leif Dons	Bojan Djordjevic	

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER	
Felleskostnader	14 375 772
Lånekostnad I (Adm-avtale)	1 783 642
Leie næringslokaler	878 296
Parkering	303 600
Garasje	122 700
leie tidligere år	51 264
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	4 101
Leie Kafe	3 250
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**17 522 625**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	35
Utleie film	21 000
Nøkler	3 170
Ref.skadeutlegg 2023	81 095
Tilskudd	120 000
Utleieleilighet	178 251
SUM ANDRE INNTEKTER	**403 551**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-528 441
Påløpte feriepenger	-63 413
Arbeidsgiveravgift	-156 613
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-13 623
Yrkesskadeforsikring	-1 250
SUM PERSONALKOSTNADER	**-763 339**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 500 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning/taxi for kr 4 472, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 974.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 401
Arkitekt Mnal Einar Dahle	-11 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-20 401**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Selvaag Prosjekt AS	-1 724 391
HD Solskjerming AS	-212 555
Alfa Malemester AS	-32 053
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 968 999**
Drift/vedlikehold bygninger	-169 517
Drift/vedlikehold VVS	-506 411
Drift/vedlikehold elektro	-251 644
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-239 775

Drift/vedlikehold heisanlegg	-4 430
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 691
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-10 080
Kostnader leiligheter, lokaler	-13 302
Egenandel forsikring	-23 000
Kostnader dugnader	-17 379
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 217 228**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-24 502
Vann- og avløpsavgift	-2 495 337
Feieavgift	-57 664
Renovasjonsavgift	-617 352
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 194 855**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-325 392
Fjernvarme	-4 628 643
SUM ENERGI / FYRING	**-4 954 035**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 000
Container	-152 179
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 371
Annen leiekostnad	-20 351
Datautstyr	-6 376
Annet driftsmateriale	-25 799
Lyspærer og sikringer	-2 489
Renhold ved firmaer	-581 294
Snørydding	-10 750
Andre fremmede tjenester	-33 812
Kontor- og datarekvisita	-145
Trykksaker	-1 618
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 472
Andre kontorkostnader	-32 357
Telefon u/mva	-4 731
Porto	-2 175
Drivstoff	-627
Reisekostnader, opplysningspliktig	-743
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-5 093
Velferdskostnader	-79 429
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-989 940**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER	
Renter bank	99 060
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	17 675
Andre renteinntekter	1 569
SUM FINANSINNTEKTER	**118 304**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER	
Pantegjeldsrenter	-1 291 132
Renter på leverandørgjeld	-542
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 291 674**

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER		
Grill		
Tilgang 2021	24 038	
Avskrevet tidligere	-24 037	
		1
Lekeplass		
Tilgang 2021	133 293	
Avskrevet tidligere	-39 988	
Avskrevet i år	-13 329	
		79 976
Snøfreser		
Tilgang 2010	31 402	
Avskrevet tidligere	-31 401	
		1
Traktor		
Tilgang 2002	270 940	
Avskrevet tidligere	-270 939	
		1
Tørketrommel		
Tilgang 2017	25 000	
Avskrevet tidligere	-24 999	
		1
Uteanlegg		
Tilgang 2023	87 802	
Avskrevet tidligere	-29 267	
Avskrevet i år	-29 267	
		29 268
Vaskemaskin		
Tilgang 2017	43 593	
Avskrevet tidligere	-43 592	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**109 249**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-42 596**

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	
Adm.kostnader avregning 2024	4 101
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**4 101**

NOTE: 16

ANNEN EGENKAPITAL	
Udekket tap	-18 950 692
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	0
Egenkapital fra Administrasjonavtale i år	2 904 556
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-16 046 136**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. 24 eiere har nedbetalt sin andel av fellesgjelden i 2024.

NOTE :17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2018	-25 177 809	
Nedbetalt tidligere ordinær avdrag	4 231 187	
Nedbetalt i år ordinær avdrag	496 611	
Nedbetalt tidligere administrasjonsavtale	0	
Nedbetalt i år administrasjonsavtale	2 904 556	
		-17 545 455
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-17 545 455**

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD	
Depositum lokaler	-50 277
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-50 277**

NOTE: 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	
Forskuddstrekk	-60 471
Skyldig arbeidsgiveravgift	-39 123
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-99 594**

NOTE: 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD	
Skyldig feriepenger	-63 413
Utleie 2025	-44 250
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-107 663**

Sak 3 Godtgjørelse til styret

Godtgjørelsen til styret gjøres med to vedtak, ett for de ordinære medlemmene, og ett for styrets leder og nestleder.

A: Godtgjørelse til styret

Godtgjørelsen til styret for perioden 2024/2025 foreslås uendret, satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for perioden 2024/2025 settes til kr 150 000.

B: Godtgjørelse til styrets leder og nestleder

Godtgjørelse til styreleder og nestleder for perioden 2024/2025 foreslås uendret og satt til totalt kr 350 000.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til styreleder og nestleder for perioden 2024/2025 foreslåes uendret og settes til totalt kr 350 000.

Sak 4 Innkomne forslag

A. **Forslag fra Lars Hammerstad (**krever alminnelig flertall**)**

Forslag til vedtak:
Styret bes om å innhente anbud fra minst tre aktører for å gjennomføre den årlige vårdugnaden. Styret gis fullmakt til å akseptere tilbudet som vurderes som best egnet, forutsatt at økning i fellekostnader ikke overstiger kroner 50,- per husstand per måned.

Dugnader i regi av borettslaget avvikles dersom dette forslaget vedtas, og kostnadene for dugnad inkluderes i felleskostnadene.

Bakgrunn for forslaget:
Forslaget fremmes med bakgrunn i at deltakelsen på dugnader i stor grad faller på de samme beboerne hvert år. Ved å sette bort denne oppgaven til eksterne aktører og spre kostnaden over hele året gjennom fellesutkostnadene, vil ordningen bli mer rettferdig og forutsigbar for alle beboerne.

Med vennlig hilsen,
Lars Hammerstad
Tel: 916 12 430

Styrets innstilling:
Styret har vurdert forslaget og innhentet priser fra aktuelle gartnere. Det viser seg at maksbeløpet foreslått av Hammerstad på kr 50,- pr husstand pr måned, dvs 50x12x212 = 127.200 er tilstrekkelig til å engasjere et eksternt firma. Men styret mener at felleskostnadene allerede er høye og at dugnaden også har et sosialt poeng. Dessuten blir arbeidet gjort hvert år, selv om ikke alle stiller opp.
Styret foreslår derfor at forslaget ikke vedtas.

B. Forslag fra Bjørn-Otto Rinholm (krever alminnelig flertall**)**
Forslag til vedtak:
Årsmøtet bør heretter avholdes digitalt, etter at årsberetning er utsendt og informasjonsmøte er avholdt, i tråd med beskrivelsen av Trinn 1, 2 og 3.

Bakgrunn for forslaget:

Jeg foreslår at årsmøtene heretter blir avholdt i tre trinn:
TRINN 1. **Utsendelse av årsberetning** (som i dag).

TRINN 2. **Invitasjon til fysisk informasjonsmøte** (som i dag, men uten avstemning).
De beboere som møter frem, kan her innhente all informasjon de ønsker fra styret og kan diskutere sakene.
Styret kan også benytte anledningen til å informere om andre aktuelle saker.

TRINN 3. **Avstemning via tilsendt elektronisk skjema** (som det vi fikk for 2024-årsmøtet).
Gjennom Trinn 1 og 2 har man allerede et best mulig grunnlag for å kunne avgi stemme.
Dette trinnet er derfor kun for stemmegivning. (Det har altså ingen hensikt å legge inn kommentarer / spørsmål i skjemaet. Styret vil ikke bruke tid på dette).

Fordel 1: **Samtlige eiere (100%) gis på denne måten anledning til å avgi stemme**.
Erfaringsmessig møter bare rundt 1/3 av eierne opp på de fysiske møtene.
Det betyr at bare en liten andel av eierne avgjør utfallet for hele sameiet.

Fordel 2: **Alle gis anledning til å innhente informasjon** og rydde opp i uklarheter før stemmegivning, på det fysiske møtet (eller eventuelt ved direkte kontakt med styret).

Fordel 3: **Digital avstemning muliggjør detaljert og kontrollert stemmegivning**.
Den blir i tillegg automatisk hemmelig.
(Under et fysisk møte kan hemmelig avstemning bare skje med papirlapper, noe som krever mye tid og administrasjon).

P.s. Marienlyst Garasjer har praktisert denne formen de siste par årene, til alles tilfredshet.

Hilsen Bjørn-Otto Rinholm
Tlf 90989943
rbjornotto@gmail.com

Styrets innstilling
Erfaringen fra forrige årsmøte, som utilsiktet ble omtrent slik Rinholm anbefaler, er grunnen til at styret ønsker fysiske årsmøter. Forrige årsmøte som var innkalt som et fysisk årsmøte, ble i stedet et informasjonsmøte, med etterfølgende digitalt årsmøte, fordi mange ikke hadde fått innkallingen. Dette førte til nokså skarp kritikk av styret og mange kommentarer til sakene som var til behandling, selv om disse hadde blitt diskutert på det foregående informasjonsmøtet. Et digitalt

møte som går over en uke, gir styret erfaringsmessig en uke med svært mye arbeid med å besvare spørsmål og korrigere misforståelser. Ved å avholde et fysisk årsmøte kan alle saker belyses, spørsmål besvares og diskusjoner gjennomføres i løpet av møtet. Det er synd at det fysiske møtet har noe lavere deltagelse enn et digitalt møte, men dette oppveier ikke fordelene, etter styrets oppfatning.
Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

C. Forslag fra Solveig Bakketeig (krever 2/3 flertall**)**
Felleskostnader av garasjeplasser i Jessenløkken boligsameie.

Forslag til vedtak.
Garasjeplassene i Jessenløkken boligsameie legges ut for salg til kr. 500 000 per plass. Driftsutgifter for den som eier parkeringsplassen, foreslås satt til kr. 500 per måned.
Garasjeplassene selges fortrinnsvis til sameiere, subsidiært til beboere i nærområdet.
Inntektene ved salget av parkeringsplassene går til dekning av rehabiliteringskostnader for garasjebygget

Bakgrunn for forslaget.
Da flere av beboerne i sameiet eier eller leier parkeringsplass utenfor Jessenløkken boligsameie, og mange ikke har bil, oppleves det urimelig at samtlige sameiere skal være med å dekke utgiftene til garasjeplasser.
For eksempel ligger kostnaden per parkeringsplass i Marienlyst garasjer AS i dag på over 500 000 kroner. I tillegg betaler hver eier 800 kroner månedlig til dekning av driftsutgifter.

Solveig Bakketeig
seksjon 5
Kirkeveien 83

Styrets innstilling
Utgiftene til garasjeplasser er en del av fellesutgiftene for sameiet og må fordeles ut lik alle andre fellesutgifter. Når det gjelder salg av garasjene forutsetter dette en del praktiske og formelle tiltak som gjelder eventuell seksjonering og eventuell avvikling av dagens bruk av garasjene. Styret er ikke uenig i at det utredes hvordan et eventuelt salg kan foretas, og ønsker at dette diskuteres på informasjonsmøtet i etterkant av årsmøtet. Vi er ikke i den situasjon nå at garasjene kan legges ut for salg.
Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas, men diskuteres i etterkant av årsmøtet med sikte på en egen behandling på et etterfølgende ekstraordinært årsmøte.

D. Forslag fra Marius Renberg (krever alminnelig flertall**)**
Forslag til vedtak: 1.) Styret undersøker mulighetene for økonomisk støtte til utbedring av sykkelbodene. 2.) Sameiet går inn for en oppgradering av sykkelbodene finansiert med en leieordning knyttet til sykkelplasser i sykkelbodene. Med vennlig hilsen Marius Renberg 16.02.2025 Seksjon 157 Jacob Aalls gate 62 0364 Oslo

Forslag til sak til behandling på årsmøte i Jessenløkken Boligsameie Sak: Komme i gang med forbedring av sykkelbodene Sykler har blitt populært og det er bra. Det gjøres en god innsats med regelmessig fjerning av etterlatte sykler og renhold under dugnadene, men sykkelbodene er ikke lenger gode nok som praktisk bruksrom. I kvartal 2 er situasjonen nå ofte på grensen til det

parodiske. Store sykler med lasteplan og sykler med tilhengere sperrer, og barnesykler ligger ofte slengt rundt. Til tross for den jevnlige oppryddingen er det fremdeles en rekke sykler som åpenbart knapt er i bruk og tar opp plass. Sykler har blitt kostbare og behovet for sykkelstativ som gir gode støtte- og låsemuligheter, og beskyttelse mot tyveri er økende. Logistikken knyttet til størrelsen på enkelte sykkeltyper gjør også at det har blitt et økende behov for å lage et system hvor forskjellige typer sykler plasseres mer hensiktsmessig i sykkelbodene. Dette bør løses men koster penger. Penger har vi ikke i overflod. Dette kan løses på følgende vis: 1.) Oslo kommune har støtteordninger for tilrettelegging for sykler i Oslos boligmasse. Dette bør undersøkes og relevante søknader bør sendes. 2.) Det vil være urimelig å belaste beboere som ikke har behov for, eller bruker sykkelbodene med disse kostnadene. Jeg foreslår derfor at sameiet går inn for en løsning med faste nummererte plasser som leies av brukerne. Finansieringen av oppgraderingen og vedlikeholdet av sykkelbodene gjøres (i tillegg til ev. støttemidler) med denne leien. Leieprisen bør være meget moderat, men samtid slik at den hinder folk i å «dumpe» sykler som ikke er i regelmessig bruk i sykkelbodene.

Styrets innstilling:
Styret har vurdert å benytte utleie av sykkelplasser som et virkemiddel for økede inntekter og muligens bedre plass i sykkelboder, men har kommet til at det administrative arbeidet vil bli vanskelig. Forslaget fra Renberg, at vi nummererer plassene og tar leie for disse, kan muligens løse noe av dette problemet. Styret kan undersøke hva som eventuelt kan fås av midler fra kommunen, og også se på hva som må kreves inn av leie for å dekke kostnadene. Vi har allerede lagt tak på flere av skurene som derfor nå kan brukes til oppbevaring av sykler.
Styret anbefaler at dette utredes nærmere, både hva gjelder kommunal støtte, administrativ behandling av utleien, og kostnader ved eventuell tilrettelegging for bedre oppbevaring.

E. Forslag fra Marius Renberg (krever alminnelig flertall**)**
Forslag til vedtak: Sameiet oppretter en arbeidsgruppe som raskt skal komme med forslag tiltak knyttet til bruk av relevante fellesarealer til bruk som lager for materiell knyttet til DSBs ønske om nasjonal egenberedskap. Med vennlig hilsen Marius Renberg 16.02.2025 Seksjon 157 Jacob Aalls gate 62 0364 Oslo

Forslag til sak til behandling på årsmøte i Jessenløkken Boligsameie Sak: Tilrettelegging for beredskapsboder i kjellerarealer Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) har oppfordret alle i Norge til å ha en egenberedskap i sammenheng med uforutsette hendelser. Hvor langt folk på Jessenløkken har kommet i dette arbeidet dette tipper jeg er temmelig varierende. Det vil til syvende og sist være opp til den enkelte hvor mye de vil legge i dette. Ting som mat, fyrstikker, batterier, lege- og hygieneartikler, lyskilder og DAB-radio må nesten folk ta hånd om selv og i sine egne arealer. Det som derimot tar en del plass og også vil kunne være hensiktsmessig å benytte deler av fellesarealer i kjellerne til, er lagring av drikkevann på kanner og fyringsved til peisene. Dette tar fort mye plass og er ikke noe som trenger jevnlig oppfølging når det først er på plass. Jeg foreslår at en hurtigarbeidende gruppe i regi av styret kommer opp med forslag til en enkel og billig plan for hvordan dette kan gjøres rent praktisk. Dette vil innebære å lage en oversikt over hvilke kjellerarealer knyttet til de respektive trappeløpene som er egnet til formålet og hvilke hyllesystemer som kan være gode til slik bruk. Jeg ser for meg at det så er opp til de enkelte boenhetene å anskaffe seg det antallet vannkanner som ønskes og mengden fyringsved man mener man vil kunne trenge.

Styrets innstilling:
Styret støtter ikke forslaget. Bakgrunnen for dette er at det frarådes å oppbevare brennbare materialer i fellesområdene. Styret støtter opp om oppfordringen om å bygge opp

egenberedskapen og vil i kommende år bidra med informasjon om hvordan hver enkelt seksjon kan bygge opp sin egen beredskap i tråd med DSB sine anbefalinger.

F. Forslag fra Susanne Marjatta Pettersen og Andreas Heier
Ane Tusvik Bonde og Karl Strømme
Ragnfrid Trohaug og Martin Grüner Larsen

Forslag til vedtak: (krever 2/3 flertall)
Styret har et forvaltingsansvar med hensyn til å ta vare på det arkitektur- og kulturhistoriske bygningsmiljøet inkludert uteareale, både teknisk og estetisk. Ved rehabilitering og oppgradering av fasader, trapperom og uteareale skal dette gjøres i tråd med den historiske material- og fargepaletten til bebyggelsen. Dette innebærer også eksempelvis tekstur, profiler på listverk samt beplantning. Samme føringer gjelder for utstkifting av enkeltstående bygningskomponenter. Dersom man er i tvil, eller ser grunn til å vurdere avvik fra overnevnte, skal Styret kontakte fagkyndige. Styret har i slike tilfeller plikt til å dokumentere hvilke vurderinger som ligger til grunn og dokumentere at det er innhentet råd fra fagkyndige, samt informere Sameierne før vedtak fattes.

På bakgrunn av Styrets vedtak om nye garasjeporter som er fattet uten rådføring med fagfolk eller orientering til Sameierne, og som er et tiltak som påvirker den historiske fasaden, mener vi det må inn en styreinstruks i vedtektene som presiserer Styrets forvaltningsansvar og undersøkelsesplikt med hensyn til bygningsmiljøet inkludert uteareale. Utskiftning av garasjeportene utgjør en vesentlig del av fasaden. Vi har tidlgiere stilt spørsmål til Styret ved om dette ikke er å betrakte som et søknadspliktig tiltak. Dette har vi forstått at Styret ikke en gang har vurdert. Det er strenge krav og føringer fra Byantikvaren til hvordan nye vinduer skal være. At Styret ikke har reflektert over at samme omtanke skal vies garasjeporter langs fortausplan, er er mildt sagt underlig. Hverken materialet eller strukturen (glinsende PVC/plast) og fargen (grå) hører hjemme på Jessenløkken. Det ser simpelt og billig ut. Det er trist at vi som bor her netopp fordi vi setter pris på de vakre omgivelsene, skal være bidragsytere til å bygge simplere nå enn for 100 år siden.

Susanne Marjatta Pettersen og Andreas Heier, Hertzbergs gate 8 Ane Tusvik Bonde og Karl Strømme, Hertzbergs gate 6 Ragnfrid Trohaug og Martin Grüner Larsen, Jacob Aalls gate 59

Styrets innstilling:
Slik styret forstår det er byttet av garasjeportene hovedårsaken til at forslaget er fremmet, Utskiftingen av garasjeportene ble, på grunn av sikkerhets- og driftsproblemer, et hastetiltak. Vi fikk et meget godt tilbud på portene ved valg av en standardfarge. Styret er enig i at med bedre tid, og uten hensyn til kostnader, kunne vi få spesiallagede porter med et mer «kostbart» utseende.

Det er mulig å male portene i samme rødfarge som vinduene i garasjene uten store kostnader. Styret tar gjerne imot innspill på om dette er ønskelig i sameiermøtet etter årsmøtet.

Styret er opptatt av å bevare Jessenløkkens særpreg og søker å beholde dette også uten en slik tilføyelse i vedtektene. Forslaget, slik det foreligger, er for upresist og omfattende til at det kan anbefales av styret.

Sak 5 Valgkomiteens innstilling til Styre og Valgkomité

Styret har i perioden bestått av:

- Styreleder, Bjørn Hol (på valg)
- Styremedlem Bojan Djordjevic
- Styremedlem Morten Knutzen (på valg)
- Styremedlem Leif Dons (på valg)
- Styremedlem Geir Kuvås
- Varamedlem Magnus Wennberg (har trukket seg i perioden)
- Varamedlem Svein Haug (På valg)

Styret velger selv nestleder blant styremedlemmene for hver periode.

Valgkomiteen har i perioden bestått av:

- Svein Haug (på valg)
- Espen Daae (har flyttet i perioden)

Valgkomiteens innstilling til Styre og Valgkomité

Styret

- Styreleder Bjørn Hol (Gjenvalg)
- Styremedlem Leif Dons (Gjenvalg)
- Styremedlem Morten D. Knutzen (Gjenvalg)
- Varamedlem Erica M. Ligner (Ny)
- Varamedlem Svein Haug. (Gjenvalg)

Valgkomité

- Svein Haug (Gjenvalg)
- Beate Ellingsen (Ny)

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1630199. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Vaktmestertjeneste
Vaktmester er Mariuzs Gembala som kan kontaktes på tlf. 90 67 59 86,
eller ved å legge beskjed i postkassen i portrommet Jacob Aallsgt 60. Vaktmester er tilgjengelig ukedager mellom kl 07:30 og 15:30. Forhold i sameiet som gjelder daglig drift kan meldes direkte til vaktmester. Ved behov kontakter vaktmester styret. Vaktmesters instruks omfatter ikke avhjelp i hver seksjon. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må seksjonseier påregne å måtte betale for slike tjenester selv.

Renhold
Sameiet har avtale med Absolutt Rent AS om renhold av sameiets fellesarealer.

Skadedyr
Sameiet har avtale om skadedyrbekjempelse med Anticimex (utendørs), og som del av vår forsikringsavtale (innendørs). Se Vibbo for nærmere informasjon, eller kontakt forretningsfører. Avtalen omfatter også skadedyrbekjempelse i seksjonene om det skulle være nødvendig.

Bygningen / Festetomt
Sameiet forvalter eiendommen på gårdsnummer 216 og bruksnummer 21. Eiendommen består av 5 bygårder med 21.023 m2 seksjonert areal. Det fordeler seg på 208 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner. Grensene for hver seksjon er angitt i den tinglyste seksjoneringsbegjæring, og oppmålingen av hver seksjon finnes beskrevet i oppmålingsdokument fra 1942. Dokumentene finner du på Vibbo. Eiendommen ligger på festet grunn tilhørende Oslo Kommune. Festeavgiften er kr. 1.493.381,- per år og er fast frem til festekontrakten skal fornyes 20.4.2060. Eiendomsskatt som innbetales av sameierne går til fradrag på festeavgiften på grunn av en bestemmelse i festeavtalen. Dette utgjør ca kr 500.000,- slik at reell festeavgift for tiden er ca kr 1 milliion.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld IN-ordning
Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med

sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Andre tjenester

• Utleieleiligheten
Sameiet disponerer en leilighet for utleie til eiere i boligsameiet. Reservasjoner avtales foreløpig direkte med styret v/Leif Dons i påvente av at OBOS skal utvikle en hensiktsmessig kalender som kan brukes for reservasjon.

• Parkering
Beboere tildeles parkeringsplasser og garasjer etter egne regler. Se Vibbo for ytterligere informasjon.

• Vaskeri
I kvartal 1 finnes et fellesvaskeri. Alle beboerne har anledning til å benytte vaskemaskin, tørketrommel og rullemaskin som finnes her. For å bruke det må du kjøpe vaskekort. Henvendelse til styret, v/Bojan Djordjevic. Du har adgang med din vanlige hovedtrappnøkkel til
baktrappen mellom Jacob Aalls gate 48 og 50. Din vanlige kjellernøkkel brukes i døren ned til kjelleren.

• Nøkler/skilt
Styret har vedtatt nøkkelinstruks for nøkler. Se nettsidene for ytterligere informasjon. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles direkte fra sameiets leverandører. Skilt til utendørs ringeanlegg skal monteres av vaktmester. Informasjon om selskapets leverandører finner du på Vibbo.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Oppussing oppgang, Schw.gt. 4	Oppgangen malt.
2022 - 2022	Nytt nøkkelsystem	iLOQ nøkkelsystem ble installert i januar 2022.
2021	Anskaffelse av lekeapparater og nye utemøbler	Klatrestativ i kv 2, samt matter under husker ble anskaffet. Sandkasser og husker ble oppgradert. Benker og bord til kv 1 og 2 ble kjøpt inn, samt en grill til kv 2.
2020 - 2020	Uteareal kvartal 3	Flere større trær fjernet. Hekker plantet
2020 - 2020	Vinduene i hovedoppgangene	Vinduene malt utvendig. Innvendig maling ble gjennomført i 2021.
2020 - 2020	Asbestsanering	Alle kjellere sanert for asbest, og ryddet for søppel
2019 - 2019	Renovering av butikklokaler	Renovering av rør, elektrisitet, reparasjon og avretting av gulv etter lekkasje, nye vinduer.
2019 - 2019	Kundetoalett Oslo K	Sameiet har bekostet WC
2019 - 2019	LED	Utskifting til LED-lys i trappeoppganger

2019 - 2019	Dreneringsrør	Skifte av dreneringsrør til kum, Jacob Aalls gate 48.Lagt ned dreneringsrør og isolert grunnmur, samt lagt ned nye rør til kum, Kirkeveien 93.
2019 - 2019	Flyttet søppelcontainere	J.A. 59 flytting av søppelcontainere og fjerning av busker
2019 - 2019	Sikkerhetslister	Satt på sikkerhetslister på inngangsdører i baktrapper
2019 - 2019	Uteareal kvartal 3	Påbegynt oppgradering av uteområder/beplantning
2018	Lille Jacob parken - oppgradering	Lille Jacob- parken - oppgradering av parken - har blitt finansiert gjennom oppsparte midler og tilskudd fra Oslo Kommune
2018	Utskifting av leilighetsdører	Utskifting av leilighetsdører som ikke tilfredsstiller brannkravene
2018 - 2019	Utskifting av leilighetsdører	Utskifting av de leilighetsdørene som ikke tilfredsstilte brannvernkravene
2017	Nytt nøkkelsystem	
2016	Maling av baktrappoppganger	
2016	Balkonger/karnapper - murarbeid	
2015 - 2016	Sikring og maling av vinduer - trappeoppg	
2013	Brannsikringstiltak	Utskifting av brannalarmanlegg og nye brannsikre baktrappdører. De som allerede har skiftet til godkjent baktrappdør, har fått nye dørlukkere.
2013	Utskifting av baktrappdører	Gjennomgående utskifting av baktrappdører og dørlukkere. De som allerede hadde skiftet dør fikk nye dørlukkere. Finansiert gjennom ekstraordinær innkreving av kapital.
2011 - 2011	Kloakk	
2007 - 2010	Tak	Omlegging av deler av tak, samt rapport for totalrehabilitering av samtlige tak. Totalrehabilitering av alle tak i sameiet.
2007 - 2009	Rør	Omlegging av rør. sameiet skifter ut sine rør løpende når beboere gjennomfører våtromsrehabilitering.
2005 - 2005	Vindusutskifting	
2004 - 2011	Oppussing trappeoppganger	
2001 - 2002	Utendørsanlegg	
1999 - 2002	Fasaderehabilitering	Ferdigbefaring våren 2001, og reklamasjon og etterarbeider utført frem til sommeren 2002

1996 - 1999	Planlegging av Rehabilitering	Tilstansrapport for tak, fasader og utendørsanlegg
1976 - 1976	Stigeledninger	

5303 Jessenløkken Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

…… ……
(Eierens underskrift) **(Dato)**

V E D T E K T E R

for

Jessenløkken Boligsameie,
org. nr. 983 698 204

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, endret på årsmøte 29.11.18 og 16.03.21. Sist endret på ekstraordinært årsmøte 01.11.23

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Jessenløkken Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 04.09.1984.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 208 boligseksjoner (helårsboliger) og 4 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 216, bnr. 21 i Oslo kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter hageparseller for seksjon 174,175,176,178 og 179.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre eller forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold senest 14 dager etter faktisk overtakelse. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. Bare registrerte seksjonseiere mottar meddelelser og innkallinger fra sameiet og forretningsfører.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Seksjonseier plikter å sørge for at navn eller seksjonsnummer er oppført på døren til boder som benyttes.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere eller sameiet påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Forandringer som krever godkjennelse av offentlig myndighet skal kun gjennomføres etter at godkjent søknad foreligger. Det er seksjonseiers ansvar å undersøke hvilke forandringer som krever offentlig godkjennelse.
Følgende endringer i bruksenheten er ikke tillatt uten etter styrets skriftlige forhåndssamtykke eller etter vedtak i sameiermøtet der dette følger av lov eller vedtekter.

i. endringer i fasader eller tiltak som påvirker fellesarealer
ii. forandringer i eller ombygging av bærende konstruksjoner
iii. endringer i tilslutning av ovner eller peiser til sameiets røykløp
iv. forandringer i eller ombygging av sameiets rørsystem/infrastruktur
v. rehabilitering av bad og kjøkken der dette påvirker felles installasjoner, felles røropplegg, bytte av sluk mv.

(6) Kostnader til de- og remontering av utvendige installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Enerett til bruk
(1) Garasjetak
Følgende seksjoner har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal: 167, 168 og 169. Eneretten til bruk gjelder garasjetaket. Den enkeltes seksjonsenerett gjelder utomhusarealene innenfor byggets gjerder, det vil si foran og på sidene av seksjonene med grenser mellom seksjonene etter tidligere skillelinjer. Eneretten gjelder frem til annet ev. fastsettes av årsmøtet som vedtektsendring av hensyn til garasjetaket. For enerettsarealet gjelder følgende bestemmelser om vedlikeholdsplikt og bruk:

- Sameiet har vedlikeholdsansvaret for garasjetaket. Seksjonseierne har vedlikeholdsansvaret for plener, bed, beplantning, plattinger og andre innretninger på sine areal.
- Ved bruk av takareal skal det tas tilbørlig hensyn til at asfaltbelegget fungerer som membran til garasjeanlegget. Ingen bruk av takareal skal finne sted utenfor plattinger. Seksjonseier er ansvarlig for skader på garasjeanlegget som følger av uaktsom bruk av takareal (culpa).
- Seksjonseier må med minst 14 dagers varsel rydde garasjetaket for plattinger, innretninger og gjenstander, slik at det kan gjennomføres nødvendig vedlikehold og utbedringer av taket.

- Renhold av renner og sluk tilknyttet de tildelte takarealene er seksjonseiers ansvar, og må finne sted minst hver vår og høst. Oppdager seksjonseier mangler eller skader ved membran, avrenningssystem eller taket for øvrig må det rapporteres til styret uten ugrunnet opphold.
- Det skal ikke oppføres bygg eller faste eller midlertidige innretninger (ut over plattinger) på de tildelte arealene uten forutgående skriftlig godkjenning av styret. Styret skal ta hensyn til om øvrige seksjonseiere i bygget har innsigelser før det fattes vedtak.
- Det skal ikke plantes på tak eller plattinger. Dog kan det settes opp krukker med planter i tråd med strøkets preg, så sant de kan flyttes med håndkraft (ikke maskinelt) og det ikke medfører fare for skader på taket.
- Styret kan i samarbeid med seksjonseier ordne med lås til porter.
- For øvrig gjelder sameiets vedtekter og husordensregler for arealene

(2) Reposer i baktrapper

Seksjonseiere i Hertzberggate 6 og 8 samt Jacob Aalls gate 59 (grensende mot Hertzbergs gate 8) har sammen enerett til bruk av areal på reposer i baktrappene. Seksjonseierne har for egen regning rett til å bygge bod på arealet man har enerett til. Eneretten gjelder frem til 1.1.2048. Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt. For enerettsarealet gjelder følgende bestemmelser om vedlikeholdsplikt og bruk:

- Avgrensningen av bodene skal forholde seg til det naturlige innhakket i reposet og arealet deles likeverdig mellom de seksjoner som deler repos.
- Bodene må brannsikres forskriftsmessig og i samråd med styret, og evt. nødvendige godkjenninger må foreligge før etablering. Seksjonseiere må også følge krav om utforming fra styret.
- I forkant av bodbygging må seksjonseiere slutte seg positivt til at alle fremtidige vedlikeholdskostnader tilfaller seksjonseier, og eventuelle fremtidige eiere av den enkelte seksjon.
- Dersom vedlikeholdsplikten ikke overholdes skal sameiet kunne iverksette nødvendige vedlikeholdstiltak på seksjonseiers regning.

Ved eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å følge bestemmelsene om bruk og utføre vedlikehold etter disse bestemmelsene for enerettsarealet, jf. eierseksjonslovens §32 siste ledd.

4. Ordensregler

(1) Årsmøtet har fastsatt vanlige ordensregler for eiendommen. Den enkelte seksjonseier er pliktig til å sørge for at ordensreglene overholdes, og at bruken av leiligheten er i overenstemmelse med ordensreglene.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

5. Sameiets parkeringsplasser

Sameiet disponerer 32 parkerings- og garasjeplasser og 4 ladeplasser for el-biler som er fellesareal. Plassene leies ut fra sameiet etter nærmere bestemmelser vedtatt av styret.

5-1 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

5-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede

disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

6. Vedlikehold

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler/verandaer/balkonger). Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører til bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk. Ved seksjonseiers utskiftning av vinduer og dører tilknyttet seksjonen skal styrets spesifikasjoner følges (farge, størrelse, materiale og brannkrav).

(3) Seksjonseier skal vedlikeholde innvendige flater på verandaer og balkonger som ligger til bruksenheten. Dette gjelder også utstyr som seksjonseier selv har satt opp.

(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong/veranda eller lignende som ligger til bruksenheten.

(5) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som iht opprinnelige føringer eller ombygginger/omlegginger i regi av sameiet er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Brannslukkerapparatet (pulver) som dekker kravet til å være hovedslukkemiddel i boligen, er sameiets eiendom, og skal ikke fjernes av seksjonseier fra boligen. Det samme gjelder røykvarslere

montert i regi av sameiet. Styret organisere felles 5-årskontroll av hovedslukkemiddelet, men seksjonseier har løpende ansvar for jevnlig å kontrollere at slukkemiddel og røykvarslere fungerer.

(8) Vedlikehold og ansvar for vedrørende installasjoner/vvs innebærer blant annet at rør med vann og avløp skal holdes frostfritt til enhver tid, tilkopling av maskiner til varmtvannledningen ikke er tillatt, etablering av gulvvarme ikke skal skje ved tilkopling til varmtvannsledningen, og elektriske vifter av enhver art skal ikke koples til luftekanalene,

(9) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(10) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(11) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere eller sameiet, jf. eierseksjonsloven § 34.

6-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som iht opprinnelige føringer eller ombygginger/omlegginger i regi av sameiet er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

7. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom

særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

7-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

7-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens §
31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7-5 Administrasjonsavtale for individuell innfrielse av lån

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån.

Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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

OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette .

8. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

8-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

8-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

8-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 5 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Styreleder og styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Bare fysiske personer kan være styre- og varamedlemmer.

(5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styre- og varamedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

9-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

9-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

10. Årsmøtet

10-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

10-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styre- og varamedlemmer og valgkomite.
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

10-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styre- og varamedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

10-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

10-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Nærings- og boligseksjoner som eies av seksjonseierne i fellesskap, er ikke tillagt stemmerett.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

10-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) utleie av felleseide seksjoner som ikke tidligere har vært utleid, utleie til ny virksomhet eller fornyelse av vilkårene for eksisterende virksomhet som medfører vesentlige endringer for beboerne.

g) endring av vedtektene.

10-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

10-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

10-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 7.

10-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

11. Forretningsfører og andre

a. Sameiet skal ha en forretningsfører.
b. Det hører inn under styret å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.
c. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.
d. Valgkomitéen med to medlemmer velges for ett år på sameiermøtet.
e. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

12. Taushetsplikt
Tillitsvalgte og evt. ansatte hindre at uvedkommende for tilgang til det de har fått kjennskap til i virksomheten i sameiet om personlige forhold. Taushetsplikten gjelder ikke når ingen berettiget interesse tilsier at opplysningene skal holdes hemmelige.

13. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Jessenløkken Boligsameie

Org nr 983 698 204

Ordensregler

Disse ordensregler er fastsatt av årsmøtet i overensstemmelse med vedtektenes punkt 4.

Sist endret 29.11.2018

§1. Hensyn

a. Seksjonseiere og brukere av en bruksenhet skal vise hensyn til andre seksjonseiere og brukere i sameiet.
b. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre brukere eller sameiet.
c. I tidsrommet fra kl. 23.00 til kl. 07.00 skal det være alminnelig ro, og det er ikke tillatt med aktiviteter som støyer eller er til sjenanse for andre.
d. Musikk- og sangundervisning tillates bare når styret har gitt skriftlig samtykke.
e. Røyking skal skje slik at det ikke er til sjenanse for andre beboere.
f. Lufting gjennom dør eller vindu mot innvendige fellesarealer er ikke tillatt.

§2. Sikkerhet

a. Røyking og bruk av åpen ild i de innvendige fellesarealene er strengt forbudt.
b. Alle seksjoner skal være utstyrt med brannslukkingsutstyr og røykvarslere. Utstyret skal kontrolleres i henhold til bestemmelsene gitt av fabrikanten eller myndighetene. Seksjonseier har ansvaret for at denne kontroll skjer – også i seksjoner som utleies.
c. Elektriske anlegg skal holdes ved like og benyttes etter forskriftene slik at brann ikke oppstår.
d. Vannrør, sluk og avløp skal holdes ved like slik at det ikke skjer skade på bygningene.

§3. De enkelte seksjoner

a. **Bygningsmessige forandringer** Forandringer som krever godkjennelse av offentlig myndighet skal kun gjennomføres etter at godkjent søknad foreligger. Det er seksjonseiers ansvar å undersøke hvilke forandringer som krever offentlig godkjennelse.
b. Følgende endringer i bruksenheten er ikke tillatt uten etter styrets skriftlige forhåndssamtykke eller etter vedtak i sameiermøtet der dette følger av lov eller vedtekter.
    i. endringer i fasader eller tiltak som påvirker fellesarealer
    ii. forandringer i eller ombygging av bærende konstruksjoner
    iii. endringer i tilslutning av ovner eller peiser til sameiets røykløp
    iv. forandringer i eller ombygging av sameiets rørsystem/infrastruktur
    v. rehabilitering av bad og kjøkken der dette påvirker felles installasjoner, felles røropplegg, bytte av sluk mv.
c. **Installasjoner/VVS** Detaljerte regler for installasjoner finnes på hjemmesidene, men i hovedsak gjelder:
    I. rør med vann og avløp skal holdes frostfritt til enhver tid,
    II. tilkopling av maskiner til varmtvannledningen er ikke tillatt,

    III. etablering av gulvvarme skal ikke skje ved tilkopling til varmtvannsledningen,
    IV. elektriske vifter av enhver art skal ikke koples til luftekanalene,

§4. Bruk av fellesareal

a. **Fellesareal inne**
    I. **merking av ringeklokker og postkasser** Callinganlegg skal være merket med navneskilt. Det skal brukes skilttype som er foreskrevet av styret. Postkasser skal være merket med navn på beboerne. Det skal brukes skilttype som er foreskrevet av styret.
    II. **nøkler** Nøkler til adgang til fellesareal skal oppbevares forsvarlig
    III. **vinduer** Den som åpner vinduer i fellesarealer, må selv sørge for at de blir lukket slik at det ikke skjer skader.
    IV. **dører** Dører inn til fellesarealer skal alltid holdes lukket og låst,
    V. **dør til egen seksjon** Hoveddøren til seksjonen skal være merket med navn. Dør og håndtak kan kun endres, skiftes eller males etter avtale med styret, Bakdøren til seksjonen skal være merket med navn. Dør og håndtak kan kun endres, skiftes eller males etter avtale med styret,
    VI. **tørkerom** Tørkerom på loft skal benyttes slik at det ikke er til ulempe for andre. Det må ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander,
    VII. **vaskeri** Det finnes vaskeri i kvartal 1.
    VIII. **andre fellesrom** Det er ikke lov å privatisere fellesrom eller å benytte dem til oppbevaring av private gjenstander uten etter avtale med styret,
    IX. **private gjenstander i fellesareal** Trapper skal holdes fri for private gjenstander av enhver art. Bruk bodene eller seksjonen til oppbevaring av private gjenstander. Eksempelvis skal ikke sko, søppelposer, ski, kjelker, ved og akebrett henstilles i trapper eller fellesrom. Unntak fra denne regelen vil bli skiltet på stedet. Det er tillatt å ha dørmatte foran inngangsdørene til seksjonen.
    X. **barnevogner** Styret kan bestemme at barnevogner kan stilles i oppganger hvor det ikke er til hinder for evakuering ved brann eller adkomst til postkasser mm. Slik tillatelse vil bli gitt ved skilting på stedet,
    XI. **navneskilt** Seksjonen skal være merket med navn på eier eller leietaker. Navneskilt skal finnes på hoveddør og dør mot baktrapp.

b. **fellesarealer ute** Bruken av fellesområder skal skje slik at andre ikke sjeneres, og det skal ryddes etter bruk!
    i. **grøntområder** Grøntområdene er til felles bruk for sameiets beboere. Det er ikke lov å "privatisere" deler av grøntområdene ved oppstilling av private gjenstander. Styret kan gi tillatelse til midlertidig oppstilling av private gjenstander uten at dette gir anledning til enerett på bruk eller noen form for hevd. Sameiets hagemøbler og lekeapparater skal bare benyttes etter sitt formål. Bruk av engangsgriller er ikke tillatt, og bruk av andre griller er bare tillatt når det ikke er til sjenanse for beboerne,
    ii. **foring** Det er bare tillatt å fôre fugler når det skjer på en slik måte at for ikke tiltrekker rotter og andre skadedyr. Utleggelse av enhver form for fôr på jorden tiltrekker rotter og er derfor forbudt.
    iii. **tørkeplasser** Tørkeplassene skal kun benyttes til sitt formål, og det skal ikke tørkes tøy på søndager og helligdager. Teppebanking skal bare skje på tørkestativer og bare slik at tøy opphengt til tørk ikke blir tilsmusset,
    iv. **lekeområder** Bare barn skal benytte lekeområder og under tilsyn av en voksen. Feil på lekeapparater skal meldes til styret med en gang det konstateres,

v. **sykkelboder** I sykkelbodene skal det bare oppbevares sykler, sykkeltilhengere, barne- og sportsvogner som er i bruk. Det er ikke tillatt å oppbevare motoriserte kjøretøyer i sykkelbodene. Styret gjennomfører rydding i sykkelbodene med jevne mellomrom slik at disse ikke blir fylt med sykler og annet som ikke er i bruk eller som er forlatt. Styret fastsetter reglene for sykkelrydding, men beboerne skal motta skriftlig varsel i god tid, minst 1 måned før en sykkelrydning gjennomføres,

vi. **søppelboder** Bruk søppelbodene på en hensynsfull måte. Kast søppel i rett beholder og brett pappkartonger før de legges i beholderen. Søppelbodene skal ikke brukes til kasting av innbo, byggeavfall og annet som ikke er husholdningsavfall. Sameiet gir mulighet for å kaste annet enn husholdningsavfall da det oppstilles container i hvert kvartal når dugnad arrangeres,

vii. **bruk og parkering av motorkjøretøy** Bruk av motorkjøretøy på fellesarealene bør unngås. Bare kjøring til og fra særskilte parkeringsplasser eller for å foreta av- og pålessing eller bringe spedbarn, bevegelseshemmede og syke frem til og fra inngangen er tillatt. Parkering av motorkjøretøy kan bare skje på reserverte parkeringsplasser. Styret har myndighet til å få ulovlig parkerte motorkjøretøy fjernet – uten varsel – for regning til motorkjøretøyets eier

viii. **garasjer og p-plasser** Det gjelder særlige bestemmelser for tildeling av garasjer og p-plasser.

c. **Vedlikehold, oppussing og opprusting av bruksenhet** Arbeider med vedlikehold, opprusting og oppussing av bruksenhet skal gjennomføres så hurtig som mulig og uten unødvendige eller urimelige skader for andre sameiere eller brukere av sameiet. Dersom slikt arbeid i vesentlig grad vil påvirke andre sameiere eller sameiet, skal disse varsles før arbeidet igangsettes. Styret har myndighet til å fastsette hvordan fellesarealene kan benyttes. Styret har videre myndighet til å kunne fjerne unødvendige og urimelig plasserte gjenstander som for eksempel containere, søppelsekker og ulovlig parkerte motorkjøretøyer – for sameiers regning.

§5. Uoverensstemmelser mellom naboer

a. Uoverensstemmelser mellom naboer bør søkes løst mellom partene.
b. Kontakt styret hvis det ikke lykkes å bli forlikt.

§6. Publisering av ordensreglene – særskilt ansvar ved utleie

a. Ordensreglene sendes til alle sameiere og publiseres på sameiets nettsider umiddelbart etter de er vedtatt.
b. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon skal sørge for at ordensreglene straks blir distribuert til alle leietakere i seksjonen.

Se for øvrig sameiets nettsider eller kontakt styret for mer informasjon.

Velkommen som ny sameier!

Vi vil gjerne ønske deg velkommen til oss i Jessenløkken Boligsameie!

Vi vil også gi deg litt informasjon som kan være nyttig for deg som ny eier.

Digital kommunikasjon

Aller først vil vi henvise til Vibbo.no hvor du logger deg på med ditt mobilnummer. Her finner du mye nyttig informasjon og nyheter – både om sameiet og om din egen bolig. Skal du pusse opp bør du lese «temaet oppussing».

Hva sameiet består av

Vårt sameie består av fire kvartaler med til sammen 212 seksjoner. Adressene er:

Kirkeveien 81 – 87, 93 - 95

Jacob Aalls gate 48 – 54, 58 - 62

Schwachs gate 1 - 4

Suhms gate 7 - 11

Jonas Reins gate 2 - 6

Hertzbergs gate 6 - 8

Fagerborggata 26 - 34

For søk i offentlige registre kan det også være nyttig å vite gårds- og bruksnummer:

Gårdsnummer: 216 og bruksnummer: 21

Styret

Styret kan nås på epost til

styret@jessenlokken.no

Viktige dokumenter

Våre vedtekter og våre ordensregler ligger også på Vibbo.

Utleieleilighet

Vi har en utleieleilighet i Jacob Aalls gate 60 som kan reserveres når man får besøk av familie og venner. Informasjon finner du på Vibbo.

Parkering

I kvartal 1 og kvartal 3 er det parkeringsplasser som prioriteres etter ansiennitet. Vi har også noen garasjer som alle sameiere kan søke på og som også tildeles etter ansiennitet.

Vi håper du/dere vil trives her på Jessenløkken. Ta gjerne kontakt med styret hvis du har spørsmål.

Hilsen

styret



Fyringsforbud på samtlige skorsteiner som ikke er godkjent av OBRE

Styret har gjennomført en tilstandsanalyse på samtlige pipeløp i Jessenløkken Boligsameie.

Rapporten avdekker mange krater, dårlige fuger og svake røykrørsgjennomføringer. Skorsteinene må settes i forskriftsmessig stand før videre bruk, og Oslo kommune Brann- og redningsetaten ilegger fullstendig fyringsforbud inntil skorsteinene er satt i forskriftsmessig stand.

Fyringsforbudet må tas særs alvorlig. Skulle brann oppstå som følge av bruk av ildsteder før skorsteinene er utbedret vil følgene for sameiet og den som forårsaker brannen kunne bli svært alvorlige. Dette selv om personskader ikke skulle oppstå.

Styret vil skriftlig irettesette enhver som bryter forbudet. Man vil gjennomgående se etter røyk fra pipene. Gjentatte brudd vil medføre krav om tvangsfravikelse av seksjon, og ethvert økonomisk tap som måtte bli påført boligsameiet som følge av brudd på forbudet vil bli belastet den som forårsaker tapet. Dette vil kunne utgjøre millionbeløp skulle en brann oppstå.

Fjernvarme er sameiets primære oppvarmingskilde. Ildsteder er dermed ingen nødvendighet for sameiet. Imidlertid er det et gode som mange setter pris på.

Det har de senere år blitt rehabilitert piper på initiativ fra seksjonseiere. Dette skal godkjennes av styret, og selvsagt utføres etter forskriftene som gjelder. Når ferdigattest er mottatt, kan pipeløpet tas i bruk.

Se nettsiden (jessenlokken.no) og kontakt styret for mer informasjon om dette.

Oktober 2017

Styret Jessenløkken Boligsameie

Protokoll fra ordinært årsmøte i Jessenløkken Boligsameie

Møtedato: 24 mars.2025
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Majorstuen Kirkes lokale: Kirkestuen

Til stede: 41 seksjonseiere, 7 representert ved fullmakt, totalt 48 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Preben Rasmussen.

---

1. Konstituering

A. **Valg av møteleder**
Som møteleder ble Bjørn Hol foreslått.
Vedtak: Valgt

B. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent

C. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Preben Rasmussen foreslått. Som protokollvitne ble Gunnar Hanssen foreslått.
Vedtak: Valgt

D. **Godkjenning av møteinnkallingen**
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

---

2 Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Vedtatt

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Vedtatt

---

3 **Fastsettelse av honorarer**

A: Styrehonorar til styret ble foreslått satt til kr 150 000,-.
Vedtak: Vedtatt

B: Styrehonorar til styrets leder og nestleder forslått satt til kr. 350 000,-.
Vedtak: Vedtatt

---

4 Behandling av innkomne forslag og saker

A. Forslag fra Lars Hammerstad

Styret bes om å innhente anbud fra minst tre aktører for å gjennomføre den årlige vårdugnaden. Styret gis fullmakt til å akseptere tilbudet som vurderes som best egnet, forutsatt at økning i fellekostnader ikke overstiger kroner 50,- per husstand per måned.

Dugnader i regi av borettslaget avvikles dersom dette forslaget vedtas, og kostnadene for dugnad inkluderes i felleskostnadene.

Bakgrunn for forslaget: Forslaget fremmes med bakgrunn i at deltakelsen på dugnader i stor grad faller på de samme beboerne hvert år. Ved å sette bort denne oppgaven til eksterne aktører og spre kostnaden over hele året gjennom fellesutkostnadene, vil ordningen bli mer rettferdig og forutsigbar for alle beboerne.

Styrets innstilling
Styret har vurdert forslaget og innhentet priser fra aktuelle gartnere. Det viser seg at maksbeløpet foreslått av Hammerstad på kr 50,- pr husstand pr måned, dvs 50x12x212 = 127.200 er tilstrekkelig til å engasjere et eksternt firma. Men styret mener at felleskostnadene allerede er høye og at dugnaden også har et sosialt poeng. Dessuten blir arbeidet gjort hvert år, selv om ikke alle stiller opp. Styret foreslår derfor at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak:

Styret bes om å innhente anbud fra minst tre aktører for å gjennomføre den årlige vårdugnaden. Styret gis fullmakt til å akseptere tilbudet som vurderes som best egnet, forutsatt at økning i felleskostnader ikke overstiger kroner 50,- per husstand per måned.

Vedtak: Forslaget falt. To stemte for forslaget.

B. Forslag fra Bjørn-Otto Rinholm

Årsmøtet bør heretter avholdes digitalt, etter at årsberetning er utsendt og informasjonsmøte er avholdt, i tråd med beskrivelsen av Trinn 1, 2 og 3.

Jeg foreslår at årsmøtene heretter blir avholdt i tre trinn:
TRINN 1. Utsendelse av årsberetning (som i dag).
TRINN 2. Invitasjon til fysisk informasjonsmøte (som i dag, men uten avstemning). De beboere som møter frem, kan her innhente all informasjon de ønsker fra styret og kan diskutere sakene. Styret kan også benytte anledningen til å informere om andre aktuelle saker.
TRINN 3. Avstemning via tilsendt elektronisk skjema (som det vi fikk for 2024-årsmøtet). Gjennom Trinn 1 og 2 har man allerede et best mulig grunnlag for å kunne avgi stemme. Dette trinnet er derfor kun for stemmegivning. (Det har altså ingen hensikt å legge inn kommentarer / spørsmål i skjemaet. Styret vil ikke bruke tid på dette).

Fordel 1: Samtlige eiere (100%) gis på denne måten anledning til å avgi stemme. Erfaringsmessig møter bare rundt 1/3 av eierne opp på de fysiske møtene. Det betyr at bare en liten andel av eierne avgjør utfallet for hele sameiet.
Fordel 2: Alle gis anledning til å innhente informasjon og rydde opp i uklarheter før stemmegivning, på det fysiske møtet (eller eventuelt ved direkte kontakt med styret).
Fordel 3: Digital avstemning muliggjør detaljert og kontrollert stemmegivning. Den blir i tillegg automatisk hemmelig. (Under et fysisk møte kan hemmelig avstemning bare skje med papirlapper, noe som krever mye tid og administrasjon).

Styrets innstilling

Erfaringen fra forrige årsmøte, som utilsiktet ble omtrent slik Rinholm anbefaler, er grunnen til at styret ønsker fysiske årsmøter. Forrige årsmøte som var innkalt som et fysisk årsmøte, ble i stedet et informasjonsmøte, med etterfølgende digitalt årsmøte, fordi mange ikke hadde fått innkallingen. Dette førte til nokså skarp kritikk av styret og mange kommentarer til sakene som var til behandling, selv om disse hadde blitt diskutert på det foregående informasjonsmøtet. Et digitalt 22 Jessenløkken Boligsameie møte som går over en uke, gir styret erfaringsmessig en uke med svært mye arbeid med å besvare spørsmål og korrigere misforståelser. Ved å avholde et fysisk årsmøte kan alle saker belyses, spørsmål besvares og diskusjoner gjennomføres i løpet av møtet. Det er synd at det fysiske møtet har noe lavere deltagelse enn et digitalt møte, men dette oppveier ikke fordelene, etter styrets oppfatning. Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet bør heretter avholdes digitalt, etter at årsberetning er utsendt og informasjonsmøte er avholdt, i tråd med beskrivelsen av Trinn 1, 2 og 3.

Vedtak: Forslaget falt. To stemte for forslaget.

C. Forslag fra Solveig Bakketeig
Felleskostnader av garasjeplasser i Jessenløkken boligsameie.

Garasjeplassene i Jessenløkken boligsameie legges ut for salg til kr. 500 000 per plass. Driftsutgifter for den som eier parkeringsplassen, foreslås satt til kr. 500 per måned. Garasjeplassene selges fortrinnsvis til sameiere, subsidiært til beboere i nærområdet. Inntektene ved salget av parkeringsplassene går til dekning av rehabiliteringskostnader for garasjebygget

Bakgrunn for forslaget:

Da flere av beboerne i sameiet eier eller leier parkeringsplass utenfor Jessenløkken boligsameie, og mange ikke har bil, oppleves det urimelig at samtlige sameiere skal være med å dekke utgiftene til garasjeplasser. For eksempel ligger kostnaden per parkeringsplass i Marienlyst garasjer AS i dag på over 500 000 kroner. I tillegg betaler hver eier 800 kroner månedlig til dekning av driftsutgifter.

Styrets innstilling
Utgiftene til garasjeplasser er en del av fellesutgiftene for sameiet og må fordeles ut lik alle andre fellesutgifter. Når det gjelder salg av garasjene forutsetter dette en del praktiske og formelle tiltak som gjelder eventuell seksjonering og eventuell avvikling av dagens bruk av garasjene. Styret er ikke uenig i at det utredes hvordan et eventuelt salg kan foretas, og ønsker at dette diskuteres på informasjonsmøtet i etterkant av årsmøtet. Vi er ikke i den situasjon nå at garasjene kan legges ut for salg.
Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas, men diskuteres i etterkant av årsmøtet med sikte på en egen behandling på et etterfølgende ekstraordinært årsmøte.

Forslag til vedtak:
Garasjeplassene i Jessenløkken boligsameie legges ut for salg til kr. 500 000 per plass. Driftsutgifter for den som eier parkeringsplassen, foreslås satt til kr. 500 per måned. Garasjeplassene selges fortrinnsvis til sameiere, subsidiært til beboere i nærområdet. Inntektene ved salget av parkeringsplassene går til dekning av rehabiliteringskostnader for garasjebygget

Vedtak: Trukket som sak i årsmøtet, men diskuteres i påfølgende beboermøte.

D. Forslag fra Marius Renberg

Forslag til sak til behandling på årsmøte i Jessenløkken Boligsameie

Sak: Komme i gang med forbedring av sykkelbodene Sykler har blitt populært og det er bra. Det gjøres en god innsats med regelmessig fjerning av etterlatte sykler og renhold under dugnadene, men sykkelbodene er ikke lenger gode nok som praktisk bruksrom. I kvartal 2 er situasjonen nå ofte på grensen til det 23 Jessenløkken Boligsameie parodiske. Store sykler med lasteplan og sykler med tilhengere sperrer, og barnesykler ligger ofte slengt rundt. Til tross for den jevnlige oppryddingen er det fremdeles en rekke sykler som åpenbart knapt er i bruk og tar opp plass. Sykler har blitt kostbare og behovet for sykkelstativ som gir gode støtte- og låsemuligheter, og beskyttelse mot tyveri er økende. Logistikken knyttet til størrelsen på enkelte sykkeltyper gjør også at det har blitt et økende behov for å lage et system hvor forskjellige typer sykler plasseres mer Fhensiktsmessig i sykkelbodene. Dette bør løses men koster penger. Penger har vi ikke i overflod. Dette kan løses på følgende vis: 1.) Oslo kommune har støtteordninger for tilrettelegging for sykler i Oslos boligmasse. Dette bør undersøkes og relevante søknader bør sendes. 2.) Det vil være urimelig å belaste beboere som ikke har behov for, eller bruker sykkelbodene med disse kostnadene. Jeg foreslår derfor at sameiet går inn for en løsning med faste nummererte plasser som leies av brukerne. Finansieringen av oppgraderingen og vedlikeholdet av sykkelbodene gjøres (i tillegg til ev. støttemidler) med denne leien. Leieprisen bør være meget moderat, men samtid slik at den hinder folk i å «dumpe» sykler som ikke er i regelmessig bruk i sykkelbodene.

Styrets innstilling

Styret har vurdert å benytte utleie av sykkelplasser som et virkemiddel for økede inntekter og muligens bedre plass i sykkelboder, men har kommet til at det administrative arbeidet vil bli vanskelig. Forslaget fra Renberg, at vi nummererer plassene og tar leie for disse, kan muligens løse noe av dette problemet. Styret kan

undersøke hva som eventuelt kan fås av midler fra kommunen, og også se på hva som må kreves inn av leie for å dekke kostnadene. Vi har allerede lagt tak på flere av skurene som derfor nå kan brukes til oppbevaring av sykler. Styret anbefaler at dette utredes nærmere, både hva gjelder kommunal støtte, administrativ behandling av utleien, og kostnader ved eventuell tilrettelegging for bedre oppbevaring.

Forslag til vedtak:
Styret undersøker mulighetene for økonomisk støtte til utbedring av sykkelbodene. 2.) Sameiet går inn for en oppgradering av sykkelbodene finansiert med en leieordning knyttet til sykkelplasser i sykkelbodene.

Vedtak: Forslaget ble vedtatt med overveldende flertall. To stemte imot.

E. Forslag fra Marius Renberg

Forslag til sak til behandling på årsmøte i Jessenløkken Boligsameie Sak: Tilrettelegging for beredskapsboder i kjellerarealer Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) har oppfordret alle i Norge til å ha en egenberedskap i sammenheng med uforutsette hendelser. Hvor langt folk på Jessenløkken har kommet i dette arbeidet dette tipper jeg er temmelig varierende. Det vil til syvende og sist være opp til den enkelte hvor mye de vil legge i dette. Ting som mat, fyrstikker, batterier, lege- og hygieneartikler, lyskilder og DAB-radio må nesten folk ta hånd om selv og i sine egne arealer. Det som derimot tar en del plass og også vil kunne være hensiktsmessig å benytte deler av fellesarealer i kjellerne til, er lagring av drikkevann på kanner og fyringsved til peisene. Dette tar fort mye plass og er ikke noe som trenger jevnlig oppfølging når det først er på plass. Jeg foreslår at en hurtigarbeidende gruppe i regi av styret kommer opp med forslag til en enkel og billig plan for hvordan dette kan gjøres rent praktisk. Dette vil innebære å lage en oversikt over hvilke kjellerarealer knyttet til de respektive trappeløpene som er egnet til formålet og hvilke hyllesystemer som kan være gode til slik bruk. Jeg ser for meg at det så er opp til de enkelte boenhetene å anskaffe seg det antallet vannkanner som ønskes og mengden fyringsved man mener man vil kunne trenge.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Bakgrunnen for dette er at det frarådes å oppbevare brennbare materialer i fellesområdene. Styret støtter opp om oppfordringen om å bygge opp 24 Jessenløkken Boligsameie egenberedskapen og vil i kommende år bidra med informasjon om hvordan hver enkelt seksjon kan bygge opp sin egen beredskap i tråd med DSB sine anbefalinger.

Forslag til vedtak:
Sameiet oppretter en arbeidsgruppe som raskt skal komme med forslag tiltak knyttet til bruk av relevante fellesarealer til bruk som lager for materiell knyttet til DSBs ønske om nasjonal egenberedskap.

Vedtak: Forslaget falt. 1 stemte for.

F. Forslag fra Susanne Marjatta Pettersen og Andreas Heier Ane Tusvik Bonde og Karl Strømme Ragnfrid Trohaug og Martin Grüner Larsen.

På bakgrunn av Styrets vedtak om nye garasjeporter som er fattet uten rådføring med fagfolk eller orientering til Sameierne, og som er et tiltak som påvirker den historiske fasaden, mener vi det må inn en styreinstruks i vedtektene som presiserer Styrets forvaltningsansvar og undersøkelsesplikt med hensyn til bygningsmiljøet inkludert utearealene. Utskiftning av garasjeportene utgjør en vesentlig del av fasaden. Vi har tidlgiere stilt spørsmål til Styret ved om dette ikke er å betrakte som et søknadspliktig tiltak. Dette har vi forstått at Styret ikke en gang har vurdert. Det er strenge krav og føringer fra Byantikvaren til hvordan nye vinduer skal være. At Styret ikke har reflektert over at samme omtanke skal vies garasjeporter langs fortausplan, er er mildt sagt underlig. Hverken materialet eller strukturen (glinsende PVC/plast) og fargen (grå) hører hjemme på Jessenløkken. Det ser simpelt og billig ut. Det er trist at vi som bor her netopp fordi vi setter pris på de vakre omgivelsene, skal være bidragsytere til å bygge simplere nå enn for 100 år siden.

Styrets innstilling
Slik styret forstår det er byttet av garasjeportene hovedårsaken til at forslaget er fremmet, Utskiftingen av garasjeportene ble, på grunn av sikkerhets- og driftsproblemer, et hastetiltak. Vi fikk et meget godt tilbud på portene ved valg av en standardfarge. Styret er enig i at med bedre tid, og uten hensyn til kostnader, kunne vi få spesiallagede porter med et mer «kostbart» utseende. Det er mulig å male portene i samme rødfarge som vinduene i garasjene uten store kostnader. Styret tar gjerne imot innspill på om dette er ønskelig i sameiermøtet etter årsmøtet.

Styret er opptatt av å bevare Jessenløkkens særpreg og søker å beholde dette også uten en slik tilføyelse i vedtektene. Forslaget, slik det foreligger, er for upresist og omfattende til at det kan anbefales av styret.

Forslag til vedtak:
Styret har et forvaltingsansvar med hensyn til å ta vare på det arkitektur- og kulturhistoriske bygningsmiljøet inkludert uteareale, både teknisk og estetisk. Ved rehabilitering og oppgradering av fasader, trapperom og uteareale skal dette gjøres i tråd med den historiske material- og fargepaletten til bebyggelsen. Dette innebærer også eksempelvis tekstur, profiler på listverk samt beplantning. Samme føringer gjelder for utstkifting av enkeltstående bygningskomponenter. Dersom man er i tvil, eller ser grunn til å vurdere avvik fra overnevnte, skal Styret kontakte fagkyndige. Styret har i slike tilfeller plikt til å dokumentere hvilke vurderinger som ligger til grunn og dokumentere at det er innhentet råd fra fagkyndige, samt informere Sameierne før vedtak fattes.

Vedtak: Forslaget falt. 17 stemte for, 28 stemte imot. 3 stemte blankt.

---

5 Valg av tillitsvalgte

A
Som styreleder for 2 år, ble Bjørn Hol foreslått.
Vedtak: Valgt. 41 stemte for. To imot. 5 stemte blankt.

B Som styremedlem for 2 år, ble Leif Dons foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Morten D. Knutzen foreslått.
Vedtak: Valgt. 41 stemte for, 7 blanke.

C Som varamedlem for 1 år, ble Erica M. Ligner foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Svein Haug foreslått.
Vedtak: Valgt. 41 stemte for, 7 blanke.

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Svein Haug og Beate Ellingsen foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl.: 20:02. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Bjørn Hol /s/

Fører av protokollen
Navn: Preben Rasmussen /s/

Protokollvitne
Navn: Gunnar Hanssen /s/

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Camilla Holten

Dato: 17.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526976
41245/ CAHO@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Ahmed, Nosheen

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.216 BNR. 21

Vi viser til bestilling av 20260217 for FAGERBORGGATA 34.

GNR. 216 BNR. 21

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.12.1922.

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

20967 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 10 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

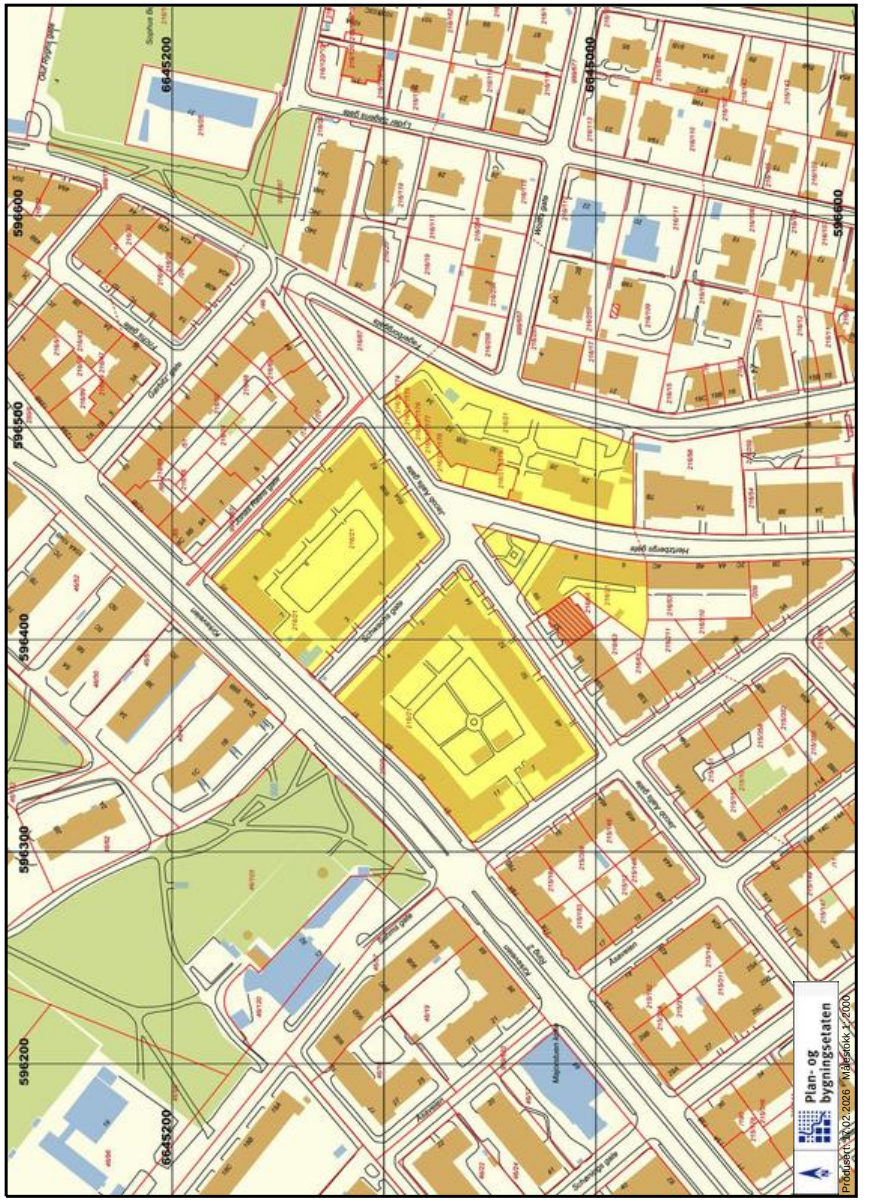
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

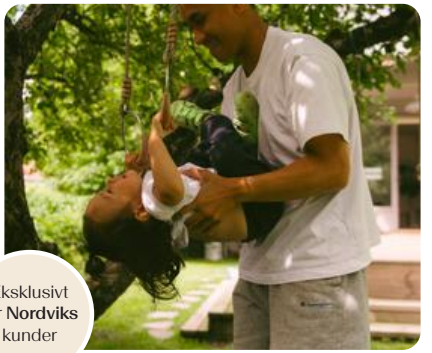
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0701/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fagerborggata 34 0360 OSLO

Betegnelse: Gnr 216, bnr 21, snr 187 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no