NORDVIK

Jens Bjelkes gate 78B

2 soverom | 65 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Jens Bjelkes gate 78B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
28	Nabolagsprofil
29	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
101	Kontaktinfo
104	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
107	Forbrukerinformasjon om budgivning
108	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.09.2026

Nøkkelinformasjon



Stilren og gjennomgående 3R med klassiske detaljer -Balkong mot bakgård -Kjøkken og bad fra 2021/22 -VV inkl -IN-ordning

Prisantydning	**6 990 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**7 313 446,-**
Fellesgjeld	**313 950,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 357,-**
BRA-i	**65 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1898**
Eierform	**Andel**

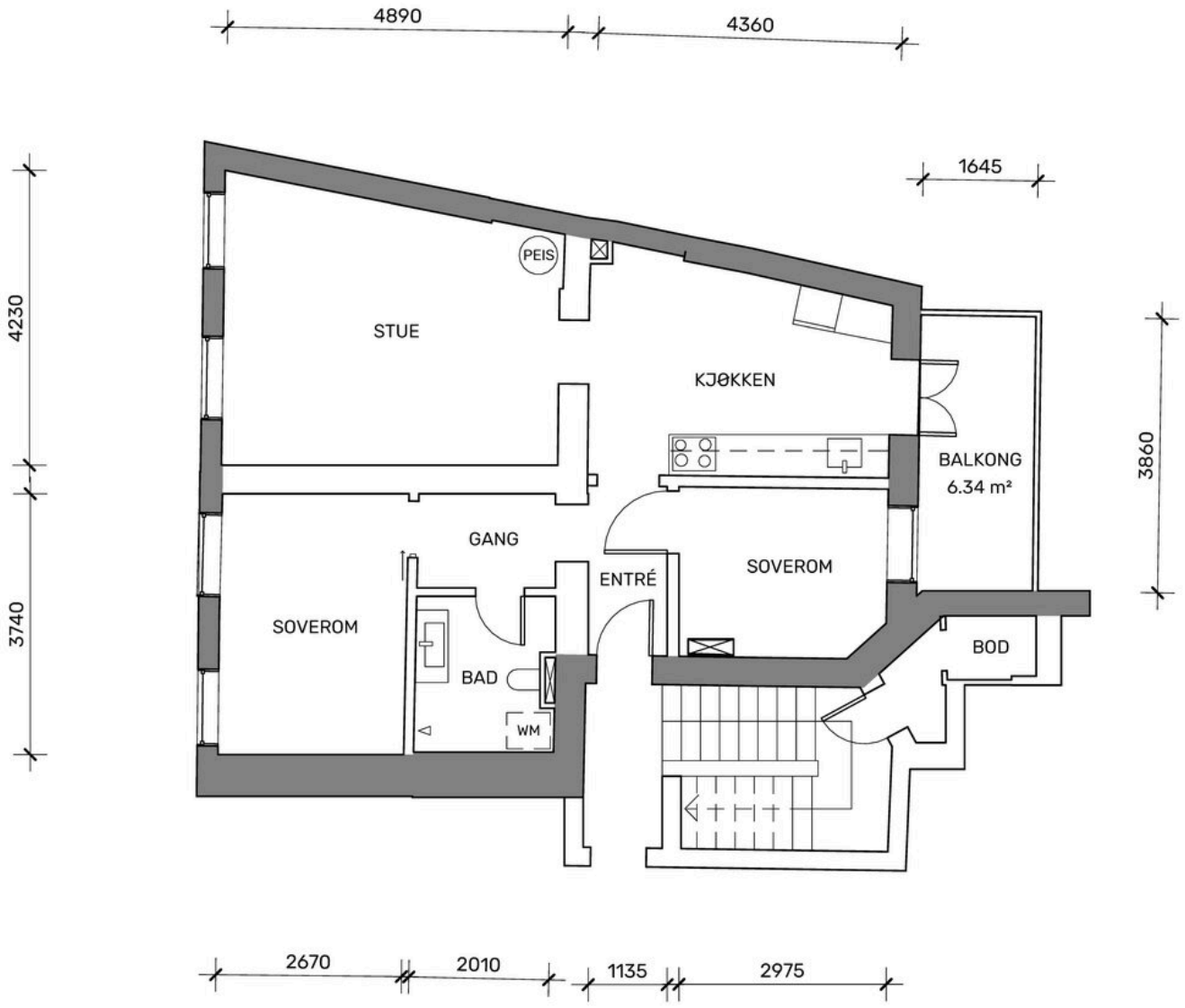
Kort fortalt

Nydelig og gjennomført 3-roms med balkong, klassiske detaljer og gjennomgående planløsning. Her kombineres originale detaljer med et stilrent uttrykk og særpreg.

Beliggenheten er sentral med kort gangavstand til et bredt kollektivtilbud, alt av servicetilbud og både Tøyenparken og Botanisk hage.

- Romslig balkong vendt mot skjermet bakgård
- Stilrent CREOFORM-kjøkken fra 2022
- Bad fra 2021 med nyere, moderne innredning (2025)
- Nydelige rosetter og stukkatur
- Flott, behandlet furugulv og delikat fargepalett
- Peis
- Tre boder
- Veldrevet borettslag med god vedlikeholdshistorikk
- Vvann og internett inkl
- IN-ordning - ved innfrielse av andel fellesgjeld vil felleskostnadene utgjøre 4 804,-
- Felles takterrasse med gode sol- og utsiktsforhold
- Ingen dok. avgift

Planløsning



Referanse:	Målestokk:	Adresse
Q326091591	1 : 100	Jens Bjelkes gate 78B

Kontrollert:	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
FND	A3	18.09.2026	Takstkonsulent1 AS

er polygonberegnet av Romly, etter gjennomført 3D-laserskanning. Se www.romly.no
avvik på enkeltmål kan forekomme som følge skjevheter, målehøyde o.l.

Tlf. 69 14 43 00 -
Ro
Verifis






















KEN FOLLETT
Homo Deus
FOR THE RECORD




Aesop







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0456/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Jens Bjelkes gate 78B, 0652 OSLO
Gnr 231, bnr 221, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 10 i Borettslaget Jens Bjelkesgt 78, org.nr. 952494589

Selger
Benedicte Marie Hellwig

Kjøpesum og omkostninger
6 990 000,- (Prisantydning)
313 950,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 303 950,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 313 446,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 322 946,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 69 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 65 kvm.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 6 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, bad, to soverom, kjøkken og stue.

Leiligheten disponerer tre boder:
Bod 1, en halv etasje ned i felles trappeoppgang (vist på BRA-tegning): 1,16 m² BRA-e. Det er plass til fryser eller kjøleskap i boden.
Bod 2, på loft med skråtak: 2,56 m² måleverdig areal (BRA-e) og 2,56 m² ikke-måleverdig areal (ALH).
Bod 3 i kjeller: 5,98 m² ikke-måleverdig areal (ALH).

Standard
Entré:
Velkommen inn! I leiligheten møtes du av en lys og innbydende gang som gir et godt førsteinntrykk. Det er plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy. Gangens sentrale plassering sikrer god flyt mellom alle rommene. Det er varme i gulvet. Termostat og spotter fra Playd (Easee-spotter).

Kjøkken:
Stilrent, separat CREOFORM-kjøkken fra 2022. Tidsriktig innredning med beige, glatte fronter samt benkeplate og backsplash i kompositttstein. Integrert platetopp, stekeovn, vinskap, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplassen. Det er montert Waterguard og komfyrvakt. Det er vaskeskap på kjøkkenet med høyskap for vaskebrett/kost i innredningen til høyre for kjøleskapet. Kjøkkenet har et tidsriktig uttrykk med rikelig lagringsplass og godt med benkeplass for matlaging. Det er Tapwell vask og armatur. Det er også god plass til en spisegruppe. I dag er kjøkkenet innredet med plassbygd benk og bord i samme stil som kjøkkeninnredningen. Benken har ekstra oppbevaringsplass. Det er integrert USB-C-uttak i stikkontakten på siden av sittebenken. Bordet er spesiallaget med samme bordplate som kjøkkenbenken. Kjøkkenet og stuen har en gjennomgående planløsning som gir gode lysforhold. Den originale teglsteinen er beholdt på to av veggene, noe som gir særpreg.

Fra stuen er det utgang til en nordøstvendt balkong på ca. 6,34 kvm. Her er det god plass til utemøblement, grill og beplantning. Balkongen har en skjermet og tilbaketrukket beliggenhet mot bakgården. På balkongen er det montert varmelampe.

Stue:
Lun og innbydende stue med fantastiske detaljer. I stuen er det rikelig areal til sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement. I tillegg kan det innredes med spisegruppe dersom man ønsker det. I stuen er det takhøyde på hele 2,9 meter og godt lysinnslipp via to store vindusflater som gir en luftig atmosfære. De dype, tidstypiske vinduskarmene er perfekte for planter og dekor. Leiligheten ligger i en ærverdig bygård fra slutten av 1800-tallet, og de originale klassiske detaljene med rosett og nydelig stukkatur er godt bevart. Peisovnen bidrar med behagelig varme og skaper samtidig en hyggelig stemning på kalde høst- og vinterkvelder. Pipeøpet ble rehabilitert i 2022 i regi av borettslaget. Rommet har overflater som består av behandlet furugulv og veggene er nylig malt i en lun, tidsriktig fargetone. Videre har stuen en velutformet planløsning som gjør innredningsjobben enkel.

To soverom:
Leiligheten har to gode soverom med adkomst fra gangen. På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Det er godt med oppbevaringsplass i en romslig skyvedørsgarderobe langs den ene veggen. Rommet har to store vinduer som gir godt med lys og luft. Soverom 2 egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Det er god plass til både seng, skap og skrivebord. Rommet har en plassbygd hylleseksjon som er malt i samme farge som veggen. Soverom 2 vender mot bakgård.

Bad:
Moderne bad med flislagte overflater, elektrisk gulvvarme og innfelte downlights. Baderommet ble pusset i 2021 i regi av borettslaget, men oppgradert med ny innredning og garnityr i 2025. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjhjørne med svingbare glassdører og bred baderomsinnredning med nedfelt servant, blandebatteri fra Tapwell og vegghengt speilskap med belysning. Det er god lagringsplass i to høyskap bak døren. Det er opplegg for vaskemaskin.

Overflater:
Gulv: Behandlet furugulv og fliser.
Vegger: Malte vegger, teglstein og fliser på badet.
Leiligheten er malt i selgers eiertid.
Himling: Malte plater, stukkatur og rosetter. Takhøyden i stuen er målt til 2,90 meter. Easee-spotter i gangen.

Parkering
Det er 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/.

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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2021: Totalentreprise inngått med Orvei AS om full rehabilitering av vann- og avløpsrør samt oppbygging av bad. Sluttdato juli 2021. 2021: armatur/dusj byttet ut av rørlegger Flyt Rør AS 2025: satt inn nytt servantskap og speil. Egen innsats

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2021: Totalentreprise inngått med Orvei AS om full rehabilitering av vann- og avløpsrør samt oppbygging av bad. Sluttdato juli 2021.

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

Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad i 2021. Utført av Tore Orvei AS. Borettslag har papirer på dette.

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: Oslo Tak & Bygg AS To leiligheter i 5.etasje fikk vanninntrenging og vannskader. Denne leiligheten ble ikke rammet. Oslo Tak & Bygg AS utbedret skadene i november 2024.

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: 2022: i forbindelse med nytt kjøkken. City Elektro. Kjøkken satt inn av Kjøkkenspesialisten. 2025: nye spotter i gangen Elservice Marius Næss 2025: to nye stikkontakter - mangler papirer fra elektriker. Under tv på hovesoverom. Innredning kjøkken på siden av spisebordet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Elserice Marius Næss 2025 City Elektro 2022

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: Utbygging av takterrasse. Deler av loft bygget ut som leilighet.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
2025: Utskifting av ringeknapptablået ut i Jens Bjelkes gate. Reparasjon av dørpumper på hovedpost og oppgangsdører.
2024: Rehabilitering av takterrassen i forbindelse med lekkasje. Byttet låskasse i hovedport.
2022: Rehabilitering av piper. Krater og skader er utbedret og det er installert stålpiper.
2022: Utbedring av synkehull og kum i bakgård, midlertidig løsning som kan holde i et par år. Spyling og oppsuging grus fra bunnledning etter oversvømmelse av kloakk i kjeller.
2022: Oslo Veggdyrkontroll tettet åpninger i kjellervegger der rotter hadde mulighet til å komme inn.
2021: Krav fra kommunen om at piper settes i forskriftmessig stand. Avtalt med Skorsteinspesialisten AS for utbedring.
2021: Totalentreprise inngått med Orvei AS om full rehabilitering av vann- og avløpsrør samt oppbygging av bad. Sluttdato juli 2021.
2020: Rehabilitering av bunnledning (Aktiv Rør AS).
2020: Ekstraordinær GF vedtok valg av Orvei AS som totalentreprenør til rørfornying. Låneopptak på 6.7 millioner.
2020: Signert avtale om regulering av sameiet felleskostnader mellom borettslag og næringsseksjonene.
2017: Nytt fibernett fra HomeNet.
2015: Rehabilitering og maling av bakgård og portrom, utvidelse av blomsterbed. Rehabilitering og fornyelse av takterrasse.
2015: Oppussing av fasade mot bakgården
2014: Kappet ned to store trær i bakgården
2012: Installert heldekkende brannvarslingssystem i gården
2012: Oppussing av fasade mot Jens Bjelkes gate
2012: Takterrassen i oppgang B, ny membran og nytt gulv
2000: Oppussing av gården, frontfasade ble totalrenovert, murarbeid og impregnering av teglstein og maling av vinduer og vegger.

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: 2022: Vet ikke om det faktisk ble funnet rotter men det ble tettet åpninger i kjellervegger der rotter hadde mulighet for å komme inn. (Oslo Veggdyrkontroll) 2026 mars: en nabo hadde fått med seg veggdyr fra reise ble utbedret. Det ble gjort sjekk i denne leiligheten der det ikke var tegn til noen dyr. Rapport gjort av Pelias Norsk Skadedyrkontroll AS

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: -Oppvaskmaskinen lakk. Ble erstattet i 2026. -Fargeforskjell på gulvplanke inne på minste soverom. ca 30cm*10cm i hjørnet til venstre under vinduet -Elektrisk rullegardinpå høyre vindu på hovedsoverom har sluttet å virke. Kan hende det bare er å sette opp på nytt. -Spisebord ble laget til kjøkkenet og følger med. Samme utføreselse som benk og backsplash. Den er ikke limt fast i understellet. -skuffene i garderoben på hovedsoverommet kan være litt trege

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?
Takstrapport og annonse fra 2021 da jeg kjøpte sto det 64kvm.

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

Beskriv: Det er snakk om å skifte ut vinduene på sikt. Usikker på om det vil være innskudd fra hver enkelt leilighet eller lån.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte
Bygget:
- Bygård bygget i 1898.
- Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser.
- Grunnmur av naturstein/tegl.
- Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.
- Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader.
- Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein.

Leiligheten:
- Vinduene er malte og med 2-lags isolerglass (1983).
- Brann- og lydklassifisert entrédør.
- Balkongdør med 2-lags isolerglass, produsert i 1987.
- En nordøstvendt balkong av stålkonstruksjoner på ca. 6,34 m², det er lagt trefliser over terrassebord. Rekkverk av stålkonstruksjoner.

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:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer:
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

- Ytterdører:
Balkongdør er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av balkongdører er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:
Det er målt total høydeforskjell > 30 mm målt gjennom stuen.

- Ventilasjon bad:
NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

- Avtrekk kjøkken:
I henhold til NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0 eller TG 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

- Ventilasjon:
Boligen har ventilasjonsløsning typisk for byggeåret. Luftutvekslingen vurderes som begrenset etter dagens anbefalte krav til ventilasjon i oppholdsrom og soverom. Oppgradering bør påregnes for å tilfredsstille moderne forventninger til inneklima.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Innbo og løsøre
Hvitevarer på kjøkkenet medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Kjøkken: taklampe
- Stue: taklampe, vegglamper, tv benk
- Hovedsoverom: taklampe, vegghengt nattbord
- Gang: knotter

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner
- Peis i stuen
- Elektrisk gulvvarme på bad og entreen.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 357,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, internett, betjening av andel fellesgjeld, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

Herav:
Avdrag IN-lån: 1 142,-
HUSLEIE: 4 804,-
Renter IN-lån: 1 411,-

Borettslaget har avtale med HomeNet som leverer Internett og TV-signaler over fibernett. Alle leiligheter har inkludert 100/100 Mbit Internett.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 428 326,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 713 303,- pr. 2024
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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Borettslaget

Om borettslaget
- Borettslaget utgjør seksjon 3 i sameiet, mens seksjon 1 og 2 er næringsseksjoner.
- Borettslaget har 18 boenheter og 2 næringslokaler.
- Borettslaget har renholdsavtale med Ren Service, som utfører ukentlig trappevask og bytter inngangsmatten hver 14. dag.
- Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF).

Styreleder opplyser at det er planlagt utskifting av vinduer i borettslaget. Det vil medføre kostnader, men finansieringsform er ikke diskutert per dags dato (innskudd eller lån). Eller er det eldre bygningsmasse så vedlikeholdsprosjekter kan og vil dukke opp.

Rehabilitering og større vedlikehold:
2025: Utskifting av ringeknapptablået ut i Jens Bjelkes gate. Reparasjon av dørpumper på hovedpost og oppgangsdører.
2024: Rehabilitering av takterrassen i forbindelse med lekkasje. Byttet låskasse i hovedport.
2022: Rehabilitering av piper. Krater og skader er utbedret og det er installert stålpiper.
2022: Utbedring av synkehull og kum i bakgård, midlertidig løsning som kan holde i et par år. Spyling og oppsuging grus fra bunnledning etter oversvømmelse av kloakk i kjeller.
2022: Oslo Veggdyrkontroll tettet åpninger i kjellervegger der rotter hadde mulighet til å komme inn.
2021: Krav fra kommunen om at piper settes i forskriftmessig stand. Avtalt med Skorsteinspesialisten AS for utbedring.
2021: Totalentreprise inngått med Orvei AS om full

rehabilitering av vann- og avløpsrør samt oppbygging av bad. Sluttdato juli 2021.
2020: Rehabilitering av bunnledning (Aktiv Rør AS).
2020: Ekstraordinær GF vedtok valg av Orvei AS som totalentreprenør til rørfornying. Låneopptak på 6.7 millioner.
2020: Signert avtale om regulering av sameiet felleskostnader mellom borettslag og næringsseksjonene.
2017: Nytt fibernett fra HomeNet.
2015: Rehabilitering og maling av bakgård og portrom, utvidelse av blomsterbed. Rehabilitering og fornyelse av takterrasse.
2015: Oppussing av fasade mot bakgården
2014: Kappet ned to store trær i bakgården
2012: Installert heldekkende brannvarslingssystem i gården
2012: Oppussing av fasade mot Jens Bjelkes gate
2012: Takterrassen i oppgang B, ny membran og nytt gulv
2000: Oppussing av gården, frontfasade ble totalrenovert, murarbeid og impregnering av teglstein og maling av vinduer og vegger.

Forretningsfører
Oslo og Omegn Boligforvaltning

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten parallellavklares. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 313 950,-pr. 01.09.2026

Lånenummer: 16363314531, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 15.09.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 175
Saldo per 15.09.2026: 3 910 890
Andel av saldo: 313 950
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.03.2041)

Borettslaget har ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld knyttet til lån nr. 16363314531. Nedbetaling kan gjennomføres to ganger i året, med frist 10. mars eller 10. september, etter avtale med borettslaget. Reduserte felleskostnader trer i kraft fra påfølgende måned. Renter og avdrag avregnes kvartalsvis. Ved salg kan det oppstå restgjeld som etterfaktureres selger, selv om felleskostnadene er betalt frem til overtakelsesmåneden.

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 51 719,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 570 772,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 291 670,-

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.
- Bare fysiske personer kan eie andeler i laget. Ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold
Dyrehold må godkjennes av styret.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 81376618

Tomt

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Jens Bjelkes gate 78 - en attraktiv adresse som kombinerer det beste av urbant byliv og grønne rekreasjonsområder. Her bor du med kort vei til sentrum, Grønland og Bjørvika, samtidig som Tøyens mange parker, kulturtilbud og hyggelige møteplasser ligger rett i nærområdet.

Tøyen har de siste årene gjennomgått en spennende

utvikling og fremstår i dag som et levende og attraktivt område med et sterkt lokalt engasjement, et variert kulturtilbud og et bredt utvalg av servicetilbud. Bydelen byr på en spennende miks av klassisk trehusbebyggelse, moderne nybygg og oppgraderte fasader, mens nærheten til parker og grøntområder gir gode muligheter for både aktivitet og rekreasjon.

Tøyen Torg er et naturlig samlingspunkt i området, med et variert utvalg av butikker, servicetilbud og spisesteder. Her finner du blant annet Deichman Tøyen, Biblio Tøyen, bokhandel, apotek og dagligvarebutikker. Området har også et godt utvalg av populære serveringssteder, som Postkontoret, Skatten, Baker Nordby, Backstube og baren Glasnost. Vintagebutikken Thrift Tøyen, sammen med restauranter med blant annet indisk, tyrkisk og japansk kjøkken, bidrar til et variert og spennende nabolagstilbud. Like i nærheten ligger Factory Tøyen, en spennende kulturarena med blant annet Håndbakt, Rapsode vinbar og Fransk Bazar, kjent for franske delikatesser og et særpreget utvalg av interiør. På Sørlie plass finner du Maaltid, en hyggelig nabolagsfavoritt med fokus på gode matopplevelser. Også Grønland ligger like ved, med sitt brede utvalg av butikker, spisesteder, matmarkeder og uteliv. Herfra er det kort vei over til Bjørvika, hvor du blant annet finner Deichman hovedbibliotek og MUNCH, før turen kan fortsette videre mot Sørenga Sjøbad. Kampen ligger i kort gangavstand og er kjent for sin sjarmerende trehusbebyggelse, hyggelige gater og gode møteplasser. Her finner du blant annet Farine og Kampen Café, mens Blomsterenga på Thorbjørn Egners plass byr på et hyggelig samlingspunkt og den karakteristiske kamelstatuen.

Selv om beliggenheten er urban, er det kort vei til flere flotte parker og grøntområder. Klosterenga park er oppgradert med nye turveier, bedre belysning og flere møteplasser, mens Hovinbekken slynger seg gjennom parkområdet. I nærheten finner du også Tøyenparken, Botanisk hage, Sommerfrydhagen, Kampen park, Ruinparken og Middelalderparken med sitt karakteristiske vannspeil. For barnefamilier er det kort vei til flere lekeplasser og aktivitetstilbud, blant annet Sørlie lekeplass, Kirsebærlunden lekeplass og aktivitetshuset K1, som tilbyr et variert program for barn og unge. Kampen økologiske barnebondegård ligger også i nærheten og er et populært tilbud for både store og små. Det nye Tøyenbadet, med tilhørende park- og aktivitetsområder ved Caltexløkka, gir gode muligheter for svømming, trening og rekreasjon. På Jordal ligger en moderne idrettsarena og flere muligheter for aktivitet og friluftsliv.

I første etasje i bygget finner du nærmeste dagligvarebutikk, noe som gjør hverdagsinnkjøpene svært enkle. I tillegg ligger Coop Prix Kampen, Kiwi Tøyen, Rema 1000 Tøyen og Joker Jens Bjelkes gate innen kort gangavstand. For deg som ønsker ferske råvarer, finnes det også grønnsakshandlere i Jens Bjelkes gate ved Borggata og på Jordal. Kaffe og noe godt å spise er heller aldri langt unna. Håndbakt, Farine og Kampen Café byr på gode bakervarer, kaffe og hyggelige omgivelser – perfekt for en rolig start på dagen eller en kaffepause i nærområdet.

Tøyen har svært gode kollektivforbindelser, og Tøyen T-banestasjon ligger kun få minutters gange unna. Herfra har du enkel tilgang til hele byen. 20-bussen går i nærheten, og det er også kort vei til Tøyen togstasjon og flybussen til Gardermoen. Oslo Bussterminal og Oslo S ligger i gangavstand, mens bysykkelstasjoner i nærområdet gjør det enkelt å komme seg rundt på sykkel.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1900. 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.

I 1986 gjennomførte borettslaget en sammenslåing av flere leiligheter, så det gikk fra 3 til 2 leiligheter per etasje. Saken ble henlagt av plan og bygg grunnet mindre gjenstående arbeid. I 2015 ble saken åpnet igjen. Det ble lagt frem eposter og dokumentasjon på utbedring av avvikene som ble poengtert i 1986 og ferdigattest ble gitt. Men saken og tegningene beskriver i hovedsak loft (H501), så det er usikkerhet om ferdigattesten kun gjelder denne leiligheten (5. etasje) eller alle leilighetene.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Badet fremgår ikke av de foreliggende byggetegningene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som avklarer når badet ble etablert eller om tiltaket er omsøkt og godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg etter reguleringsbestemmelse S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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/

Pågående plansaker i området:
Jens Bjelkes gate 76 A - fasade- og bruksendring. Saksnummer 202515659
Jens Bjelkes gate 70 - oppføring av fire balkonger. Saksnummer 202511672
Sigurds gate 12 og 14 - bruksendring fra telesentral til boliger og fasadeendring. Saksnummer 202508555
Eiriks gate 11 - etablering av to loftsleiligheter. Saksnummer 202515303
Kolstadgata 17 A-D - rehabilitering og bruksendring av 2. og 3. etasje og stallbygning fra kontor til bolig. Saksnummer 202508519

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

952494589/10:
01.10.2026 - Dokumentnr: 1128953 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

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
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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: 0,73% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 53 026,-
Grunnpakke kr. 7 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging - Kampanje direkte kontakt kr. 5 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (maks betalt for 1 stk. visning) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 382,-
Utlegg foto kr. 4 700,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 500,-

Samlet skal selger betale kr. 133 133,- 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 2. oktober 2026

Ansvarlig megler
Kasper Hillås, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92664292

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Jens Bjelkes Gate 78B

Nabolaget Tøyen - vurdert av 246 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	4 min 0.3 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	7 min 0.6 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	12 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	11 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	20 min 1.6 km

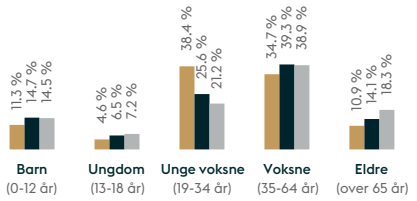
Offentlig transport

Tøyen skole Linje 5N, 60	4 min 0.3 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.4 km
Heimdalsgata Linje 17	13 min 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 1.5 km

Barnehager

Sommerfryd barnehage (1-5 år) 90 barn	4 min 0.3 km
Min Árbi	4 min
Langleiken barnehage (1-5 år) 32 barn	4 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 70/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Kvalitet på skolene
Bra 53/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Gående

Sport

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

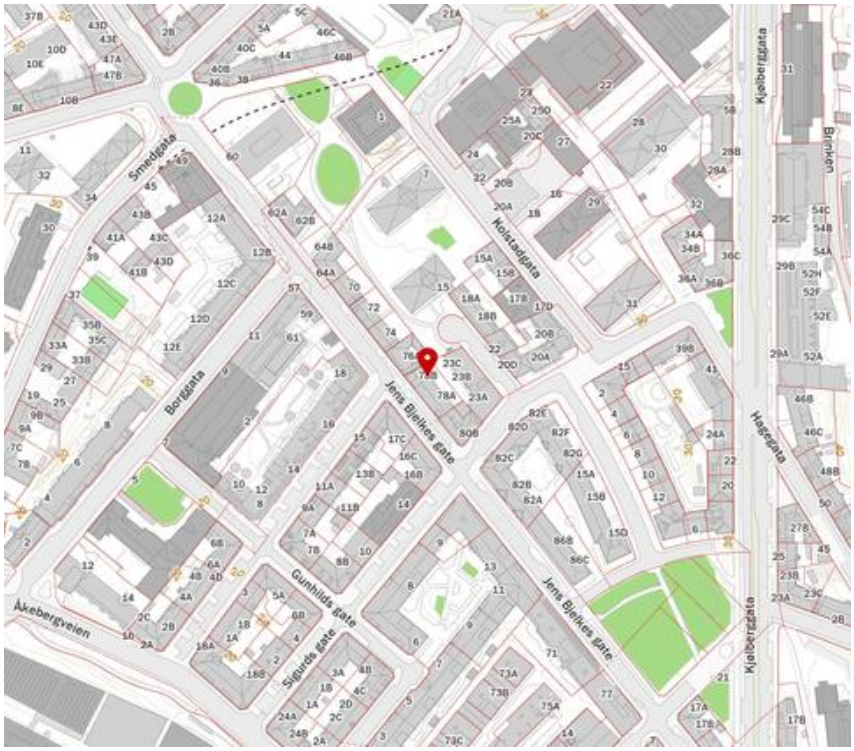
«Alle slags muligheter :D»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Rapportutkast

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Jens Bjelkes gate 78B , 0652 OSLO

OSLO kommune

gnr. 231, bnr. 221, snr. 3

Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 17.09.2026 **Rapportdato:** 24.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1886

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Utkast

Rapportansvarlig

Marcus Bratland

mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Utkast

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Utkast

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1898. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Andelsleilighet - Byggeår: 1898

UTVENDIG Gå til side

En nordøstvendt balkong av stålkonstruksjoner på ca. 6,34 m², det er lagt trefliser over terrassebord. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,93 m.

Bygård bygget i 1898. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himling med malte plater, stukkatur og rosetter. Vegger med malte plater. Gulv med behandlet furugulv og fliser. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,90 m.

Det registreres fargeforskjell på gulvet ved kjøkkenet, dette anses kun som estetisk.

VÅTROM Gå til side

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

CREOFORM kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, vinskap, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass. Det er montert waterguard og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme og peis i stuen. Elektrisk gulvvarme på bad og entreen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

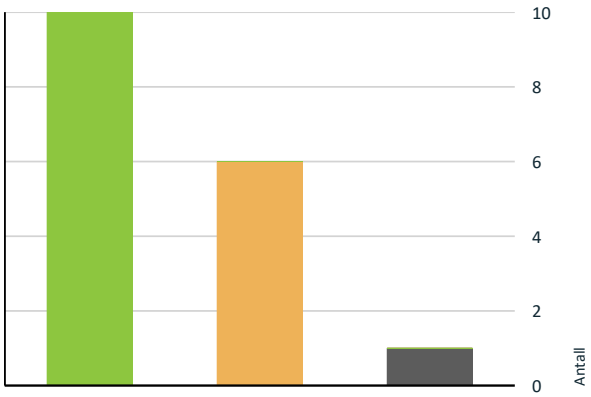
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Avvik: Badet fremgår ikke av de foreliggende byggetegningene og må derfor være etablert på et senere tidspunkt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som avklarer når badet ble etablert eller om tiltaket er omsøkt og godkjent.

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. Gå til side
"Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Utkast

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1898

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

• Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.

• Vinduenes tilstand bør overvåkes jevnlig, og utskiftning bør vurderes når tegn til punktering eller funksjonssvikt oppdages.

Dersom vinduene ikke skiftes ut ved behov, øker risikoen for redusert isolasjonsevne, trekk, fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 1987.

Vurdering av avvik:

• Balkongdør er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av balkongdører er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for når det vil være nødvendig med utskiftninger er vanskelig å si noe om

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

En nordøstvendt balkong av stålkonstruksjoner på ca. 6,34 m², det er lagt trefliser over terrassebord. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble

Utkast

målt til: 0,93 m.

Vurdering av avvik:
• Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygård bygget i 1898. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himling med malte plater, stukkatur og rosetter. Vegger med malte plater. Gulv med behandlet furugulv og fliser. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,90 m.

Det registreres fargeforskjell på gulvet ved kjøkkenet, dette anses kun som estetisk.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm målt gjennom stuen.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
• Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og peisovn inne i boligen. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører og heltre furu fyllingsdør.

Utkast

Tilstandsrapport

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke er kjent med tidligere eller pågående aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i våtrommet. Ved visuell kontroll ble det ikke observert tegn til skadedyr, fuktkrevende insekter eller skader som kan knyttes til dette. Dette er ingen garanti for at det ikke er tilstede, da det kan være vanskelig å oppdage.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av elektrisk varme og peis i stuen. Elektrisk gulvvarme på bad og entreen.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt 13 mm fall utenfor dusjsonen, 10 mm nedsenk og 10 mm fall i dusjsonen.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Utkast

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:

• NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

CREOFORM kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, vinskap, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass. Det er montert waterguard og komfyrvakt.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• I henhold til NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0 eller TG 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke med borettslaget om det er tillatt å etablere mekanisk avtrekk ut av bygningen. Dersom dette ikke er tillatt, vil det ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad, og dagens løsning må aksepteres.

Konsekvensen av kun omluftsløsning er redusert luftkvalitet og økt risiko for lukt og fukt i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Utkast

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Boligen har ventilasjonsløsning typisk for byggeåret. Luftutvekslingen vurderes som begrenset etter dagens anbefalte krav til ventilasjon i oppholdsrom og soverom. Oppgradering bør påregnes for å tilfredsstille moderne forventninger til inneklima.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres bedre ventilasjon i oppholdsrom og soverom for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og et godt inneklima.
Begrenset ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fukt, mugg og helsemessige plager.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er installert waterguard under vask på kjøkken.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anleggets installasjonsår er ukjent. Elkontroll er utført av Elvia 29.03.2022, saksnummer 5240475.

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

Utkast

Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utkast

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

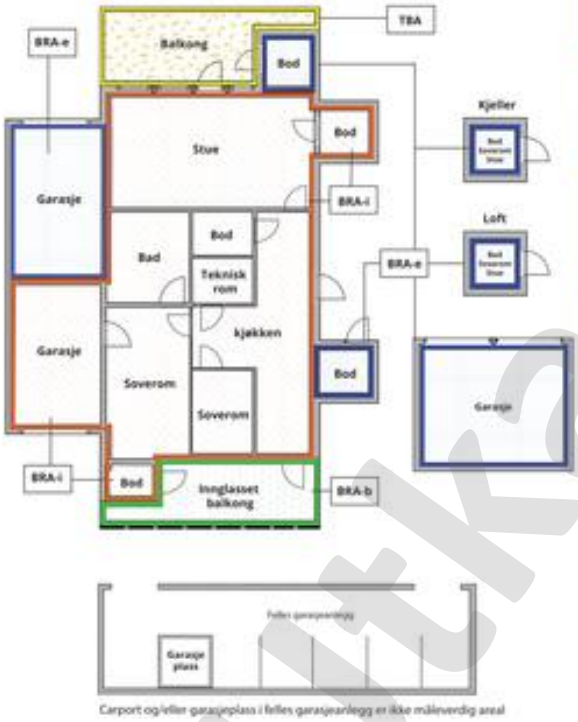
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Utkast

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		3		3		3	6
3. etasje	65	1		66	6		66
Kjeller						6	6
SUM	**65**	**4**			**6**	**9**	**78**
SUM BRA	**69**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
3. etasje	Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, og stue	Trappebod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Denne boligen har Romly verifisert areal.
Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Kommentarer til beregning av areal:
Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje.
Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter er medtatt.
Innhukk i dør mot balkong er medtatt.
Leilighetens geometri og sjakter er kontrollert mot original byggetegning og avviker noe fra dagens situasjon, bla. er bad og ny sjakt etablert.

Leiligheten disponerer 3 boder:
Bod 1, halv trapp ned i felles trappeoppgang (vist på BRA-tegning): 1,16 m2 BRA-e
Bod 2, på loft med skråtak: 2,56 m2 måleverdig halvdel BRA-e, og ikke måleverdig del 2,56 m2 ALH.
Bod 3, i kjeller har takhøyde ca., 1,86 og ikke måleverdig: 5,98 m2 ALH

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Avvik: Badet fremgår ikke av de foreliggende byggetegningene og må derfor være etablert på et senere tidspunkt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som avklarer når badet ble etablert eller om tiltaket er omsøkt og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se sammendrag for info.

Utkast

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Benedicte Marie Hellwig	Kunde
	Floire Nathanael Daub	Arkitekt

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	221		3		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jens Bjelkes gate 78B, 0652 OSLO

Hjemmelshaver
Borettslaget Jens Bjelkesgt 78. Org.nr. 952494589

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
952494589		OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS	Benedicte Marie Hellwig

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
10	51 719	*31.12.2025*	323 322	*31.12.2025*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	81376618			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Utkast

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	16.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	18.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.09.2026		Gjennomgått		Nei
3d-scan (Romly)			Gjennomgått		Nei

Utkast

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil

Utkast

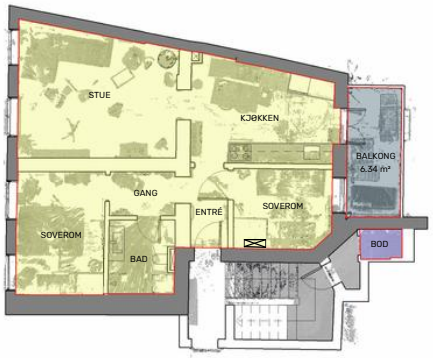
Forutsetninger

omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Utkast



64.74 m² Internt bruksareal (**BRA-i**)

1.16 m² Eksternt bruksareal (**BRA-e**)

6.34 m² Åpent areal-terrasse/balkong

0 1 2 5 10m

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
3	Q326091591	1 : 100	Jens Bjelkes gate 78B

Tegnet av:	Kontrollert:	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
KFS	FND	A3	18.09.2026	Takstkonsulent1 AS

Romly
Verifisert areal.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Benedicte Marie Hellwig	9578-5994-4-707370	2026-10-02 13:38:45

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. okt. 2026

Oppdragsnummer
5-0456/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jens Bjelkes gate 78B, 0652 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Benedicte Marie Hellwig

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. september 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, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2021: Totalentreprise inngått med Orvei AS om full rehabilitering av vann- og avløpsrør samt oppbygging av bad. Sluttdato juli 2021. 2021: armatur/dusj byttet ut av rørlegger Flyt Rør AS 2025: satt inn nytt servantskap og speil. Egen innsats

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

Ja, faglært

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad i 2021. Utført av Tore Orvei AS. Borettslag har papirer på dette.

---

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: Oslo Tak & Bygg AS To leiligheter i 5.etasje fikk vanninntrenging og vannskader. Denne leiligheten ble ikke rammet. Oslo Tak & Bygg AS utbedret skadene i november 2024.

---

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: 2022: i forbindelse med nytt kjøkken. City Elektro. Kjøkken satt inn av Kjøkkenspesialisten. 2025: nye spotter i gangen Elservice Marius Næss 2025: to nye stikkontakter - mangler papirer fra elektriker. Under tv på hovesoverom. Innredning kjøkken på siden av spisebordet

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elserice Marius Næss 2025 City Elektro 2022

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?

Nei

---

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: Utbygging av takterrasse. Deler av loft bygget ut som leilighet.

---

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025: Utskifting av ringeknapptablået ut i Jens Bjelkes gate. Reparasjon av dørpumper på hovedpost og oppgangsdører. 2024: Rehabilitering av takterrassen i forbindelse med lekkasje. Byttet låskasse i hovedport. 2022: Rehabilitering av piper. Krater og skader er utbedret og det er installert stålpiper. 2022: Utbedring av synkehull og kum i bakgård, midlertidig løsning som kan holde i et par år. Spyling og oppsuging grus fra bunnledning etter oversvømmelse av kloakk i kjeller. 2022: Oslo Veggdyrkontroll tettet åpninger i kjellervegger der rotter hadde mulighet til å komme inn. 2021: Krav fra kommunen om at piper settes i forskriftmessig stand. Avtalt med Skorsteinspesialisten AS for utbedring. 2021: Totalentreprise inngått med Orvei AS om full rehabilitering av vann- og avløpsrør samt oppbygging av bad. Sluttdato juli 2021. 2020: Rehabilitering av bunnledning (Aktiv Rør AS). 2020: Ekstraordinær GF vedtok valg av Orvei AS som totalentreprenør til rørfornying. Låneopptak på 6.7 millioner. 2020: Signert avtale om regulering av sameiet felleskostnader mellom borettslag og næringsseksjonene. 2017: Nytt fibernett fra HomeNet. 2015: Rehabilitering og maling av bakgård og portrom, utvidelse av blomsterbed. Rehabilitering og fornyelse av takterrasse. 2015: Oppussing av fasade mot bakgården 2014: Kappet ned to store trær i bakgården 2012: Installert heldekkende brannvarslingssystem i gården 2012: Oppussing av fasade mot Jens Bjelkes gate 2012: Takterrassen i oppgang B, ny membran og nytt gulv 2000: Oppussing av gården, frontfasade ble totalrenovert, murarbeid og impregnering av teglstein og maling av vinduer og vegger.

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

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

Nei

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)

Nei

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

Nei

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?

Nei

---

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

Nei

---

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: 2022: Vet ikke om det faktisk ble funnet rotter men det ble tettet åpninger i kjellervegger der rotter hadde mulighet for å komme inn. (Oslo Veggdyrkontroll) 2026 mars: en nabo hadde fått med seg veggdyr fra reise ble utbedret. Det ble gjort sjekk i denne leiligheten der det ikke var tegn til noen dyr. Rapport gjort av Pelias Norsk Skadedyrkontroll AS

---

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?

Ja

Beskriv: -Oppvaskmaskinen lakk. Ble erstattet i 2026. -Fargeforskjell på gulvplanke inne på minste soverom. ca 30cm*10cm i hjørnet til venstre under vinduet -Elektrisk rullegardinpå høyre vindu på hovedsoverom har sluttet å virke. Kan hende det bare er å sette opp på nytt. -Spisebord ble laget til kjøkkenet og følger med. Samme utføreselse som benk og backsplash. Den er ikke limt fast i understellet. -skuffene i garderoben på hovedsoverommet kan være litt trege

---

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?

Nei

---

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? Takstrapport og annonse fra 2021 da jeg kjøpte sto det 64kvm.

---

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

Nei

---

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?

Nei

---

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 er snakk om å skifte ut vinduene på sikt. Usikker på om det vil være innskudd fra hver enkelt leilighet eller lån.

---

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?

Nei

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: 5-0456/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Benedicte Marie Hellwig	**2026-10-02**

Identifikasjon

Benedicte Marie Hellwig

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Jens Bjelkes gate 78 B
Postnr	0652
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	231
Bnr.	221
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	80593260
Bolignr.	H0302
Merkenr.	A2021-1292983
Dato	02.08.2021



Innmeldt av	Henrik Ugland

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Målt energibruk: 6 267 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0,3 favner ved

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 15.09.26 Side 1 av 2

Borettslaget Jens Bjelkesgt 78		**Vår ref.:**	218/10010	**Fødselsdato eier:**	20.06.1985
Jens Bjelkes gate 78 B		**Type:**	Frittstående borettslag		
0652 OSLO		**Eiere:**	Benedicte Marie Hellwig		
Organisasjonsnr:	952 494 589	**Andelsnr:**	10		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 357**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag IN-lån	1 142
	HUSLEIE	4 804
	Renter IN-lån	1 411

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	313 950	Gjeld siste årsoppg.:	323 322
Klient ajourf. lån:	5 408 944,77	Klient gj. s. årsoppg.:	4 276 683

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16363314531, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 15.09.2026: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 175

Saldo per 15.09.2026: 3 910 890

Andel av saldo: 313 950

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

Laget har forkjøpsrett for andelseierne

5: Restanse felleskostnader pr. 15.09.2026

Utestående saldo: **7 357**

Felleskostnader:	7 357	Restanse:	7 357
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	323 322	Andre inntekter:	2 091
Annen formue:	51 719	Utgifter:	18 599		

7: Pålydende

Pålydende:	200	Opprinnelig innskudd:	89 240
Andelsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	10

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	81376618

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0302
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		

Boligopplysninger:

Borettslaget Jens Bjelkesgt 78	**Vår ref.:**	218/10010	**Fødselsdato eier:** 20.06.1985
Jens Bjelkes gate 78 B	**Type:**	Frittstående borettslag	
0652 OSLO	**Eiere:**	Benedicte Marie Hellwig	

Organisasjonsnr: 952 494 589

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	0	BTA	63
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	218-006		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

GENERELT
Borettslaget utgjør seksjon 3 i sameiet, mens seksjon 1 og 2 er næringsseksjoner. Borettslaget praktiserer forkjøpsrett ved salg av andeler og er tilknyttet Borettslagenes Sikringsordning AS.
- Kostnader til varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

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

VAKTMESTER OG RENHOLD
Borettslaget har renholdsavtale med Ren Service, som utfører ukentlig trappevask og bytter inngangsmatten hver 14. dag. Trappeoppgangene skal holdes fri for gjenstander slik at renholdet kan gjennomføres. Borettslaget har ikke vaktmestertjeneste. Beboerne oppfordres derfor til å bidra til godt vedlikehold av eiendommen. Skader eller behov for reparasjoner i fellesarealene meldes til styret.

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

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

IN-LÅN
Borettslaget har ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld knyttet til lån nr. 16363314531. Nedbetaling kan gjennomføres to ganger i året, med frist 10. mars eller 10. september, etter avtale med borettslaget. Reduserte felleskostnader trer i kraft fra påfølgende måned. Renter og avdrag avregnes kvartalsvis. Ved salg kan det oppstå restgjeld som etterfaktureres selger, selv om felleskostnadene er betalt frem til overtakelsesmåneden.

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

Annen informasjon:



Innkalling til generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

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

Hos oss kan du senke skuldrene

Borettslaget Jens Bjelkesgt 78

generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 06.05.2026, kl 17.00

Sted: Teams

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Jens Bjelkesgt 78 onsdag 06.05.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

Microsoft Teams-møte

Bli med: https://teams.microsoft.com/meet/33280470305091?p=50rrZRQEikYLkROMhj

Møte-ID: 332 804 703 050 91

Passord: vT9MS7Ti

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

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

Generalforsamling i Borettslaget Jens Bjelkesgt 78

Onsdag 06.05.2026, kl 17:00
Teams

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Jens Bjelkesgt 78

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 30.000,-

4. Orientering fra styret

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder Magnus Dale Johnsen er ikke på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Svein Skarheim

Svein Skarheim - stiller til gjenvalg

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Mathias Kristiansen. Mathias ønsker å tre ut av styret.

Svein Hermansen stiller som kandidat til styret

Forslag til vedtak: Svein Skarheim og Svein Hermansen velges for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Hanna Vaksvik Skarstad

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 27.04.2026

Styret i Borettslaget Jens Bjelkesgt 78

Styreleder, Magnus Dale Johnsen
Styremedlem, Svein Skarheim
Styremedlem, Mathias Kristiansen
Varamedlem, Hanna Vaksvik Skarstad

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Borettslaget Jens Bjelkesgt 78

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Magnus Dale Johnsen
Styremedlem, Svein Skarheim
Styremedlem, Mathias Kristiansen
Varamedlem, Hanna Vaksvik Skarstad

Styret kan kontaktes på styret.jbg78@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Jens Bjelkesgt 78

Borettslaget Jens Bjelkesgt 78 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 952494589. Bygningen er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 18 boenheter og 2 næringslokaler.

Digital utsendelse av dokumenter

Borettslaget har avviklet postforsendelser fra OBF. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som eventuelt ikke benytter Digipost, vil fortsatt kunne motta dokumenter per post/mail.

Innkalling til årsmøtet sendes per post/mail til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

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

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

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har avtale med GlobalConnect om leveranse av nett. Alle leiligheter har inkludert 100/100 Mbit Internett i felleskostnadene (husleien). Nettet levers inn i den enkelte enhet. Distribusjon innad i leiligheten er beboers egen ansvar.

Fremleie

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

Nøkler, skilt

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

Brannsikringsutstyr

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

Brannvarslingsanlegget varsler ikke brannvesenet automatisk

I henhold til «Forskrift om brannforebyggende» § 7 er det krav om at alle boliger skal ha godkjent røykvarslere eller detektorer som dekker leiligheten på en betryggende måte.

Borettslaget har brannvarslingsanlegg med én detektor i gangen i hver leilighet. Denne skal kun håndteres av autorisert personell.

Andelseier skal selv montere røykvarslere i andre rom. Hver leilighet skal ha minst ett 6 kg pulverapparat.

HMS - internkontroll

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

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

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

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

Forsikring

Borettslagets eiendom er forsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA.

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

Den enkelte andelseier skal i tillegg ha egen innboforsikring som dekker innbo og løsøre,

dvs. utstyr/innredning det er naturlig å ta med seg når en flytter.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 3 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2025: Utskifting av ringeknapptablået ut i Jens Bjelkes gate. Reparasjon av dørpumper på hovedpost og oppgangsdører.

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

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

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

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

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

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

2020: Rehabilitering av bunnledning (Aktiv Rør AS).

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

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

2017: Nytt fibernett fra HomeNet.

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

2015: Oppussing av fasade mot bakgården

2014: Kappet ned to store trær i bakgården

2012: Installert heldekkende brannvarslingssystem i gården

2012: Oppussing av fasade mot Jens Bjelkes gate

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

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

Styrets arbeid i 2025

Styrets faste medlemmer har holdt kontakt via e-post og telefon. Fysiske styremøter er avholdt ved behov. OBFs forretningsfører blir konsultert når påkrevet.

Styrking av borettslagets økonomi er fortsatt et mål. Fellesutgiftene (husleien) har økt, men denne økningen "spises" for det meste opp av generell prisstigning. De løpende driftsutgiftene holdes nede, og det ble inngått Norgespris-avtale på strøm. Strøm går til varmtvann og belysning i fellesareal. Det anses ikke mulig å redusere driftsutgiftene ytterligere.

Borettslaget vil i årene fremover stå overfor kostnader både av nødvendig karakter, ønskelige tiltak og uforutsette ting. Vinduene er for eksempel gamle og slitte. Det er bare et tidsspørsmål før de må skiftes. Det kan komme nye lovpålagte brannsikringstiltak som vil fordre nye investeringer for borettslaget. Og uforutsette ting som ikke dekkes av forsikringen kan oppstå (for eksempel taklekkasje). Oppgradering av bakgården, oppussing av trappeoppgangene er foreløpig på listen over ting vi kan vurdere på lengre sikt.

Vi må derfor alle gjør vårt beste for å ta vare på bygningen vår. På den måten kan vi de ulike kostnadskrevende tiltakene spres fremover i tid.

23.04.2026

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Jens Bjelkesgt 78

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.04.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



12

Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 493 535	1 909 939	1 489 886	1 503 940
Sum		**1 493 535**	**1 909 939**	**1 489 886**	**1 503 940**
Sum		**1 493 535**	**1 909 939**	**1 489 886**	**1 503 940**
Forretningsførsel og revisjon	2	88 422	86 660	92 700	96 000
Lønn og honorar	3	34 230	34 230	34 357	34 230
Vedlikehold	4	28 663	442 636	200 000	190 000
Eksterne tjenester	5	89 661	84 839	67 000	94 000
Kabel-tv og bredbånd		76 373	51 129	72 000	83 254
Forsikring		97 045	86 299	93 000	106 627
Kommunale avgifter		245 234	226 014	255 000	279 243
Brensel og strøm		87 804	84 240	110 000	90 000
Andre driftsutgifter	6	22 530	30 050	25 000	20 000
Sum		**769 962**	**1 126 097**	**949 057**	**993 354**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**723 573**	**783 842**	**540 829**	**510 586**
Nedskrivning av IN-innbetaling fra eier		57 154	42 195	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**780 727**	**826 036**	**540 829**	**510 586**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	28 800	21 470	0	0
Rentekostnad	8	245 975	273 396	255 407	218 916
Andre finansposter	9	7 220	6 570	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-209 955**	**-245 357**	**-255 407**	**-218 916**
Årsresultat	**10**	**570 772**	**580 680**	**285 422**	**291 670**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-188 934	-554 261	-167 489	-189 094
Vedlikeholdsfond		0	2 370	0	0
Andre endringer i disponible midler	10	-57 154	341 055	0	0
Endring i disponible midler	**10**	**324 684**	**369 844**	**117 933**	**102 576**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11, 12	9 906 577	9 906 577
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**9 906 577**	**9 906 577**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader	13	19 690	17 255
Andre fordringer		7 450	7 450
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		827 808	499 364
Innestående på særvilkår		71 808	69 465
Sum omløpsmidler		**926 756**	**593 533**
SUM EIENDELER		**10 833 333**	**10 500 111**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	14	3 600	3 600
Annen egenkapital 1.1		3 044 925	2 464 245
Vedlikeholdsfond		69 465	69 465
Årets resultat	10	570 772	580 680
Sum egenkapital		**3 688 762**	**3 117 990**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	4 276 684	4 465 618
IN-innbetalinger	15	1 293 729	1 350 883
Borettsinnskudd	16	1 537 224	1 537 224
Sum langsiktig gjeld		**7 107 637**	**7 353 725**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		11 060	5 232
Leverandørgjeld		18 152	13 612
Påløpne renter		1 230	1 403
Annen kortsiktig gjeld		6 492	8 149
Sum kortsiktig gjeld		**36 935**	**28 396**
Sum gjeld		**7 144 571**	**7 382 121**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 833 333**	**10 500 111**

Oslo 31.12.25
Styret i Borettslaget Jens Bjelkesgt 78

Sted:_____, dato:_____

Magnus Dale Johnsen Styreleder	Mathias Kristiansen Styremedlem	Svein Skarheim Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Individuell nedbetaling av lån

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	964 344	915 466	964 320	993 250
3602 Leieinntekt	102 960	98 052	102 950	102 960
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	263 817	265 807	255 127	218 636
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	162 413	170 616	167 489	189 094
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	0	449 998	0	0
3690 Andre inntekter	0	10 000	0	0
Sum	**1 493 535**	**1 909 939**	**1 489 886**	**1 503 940**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	2 750	4 750	6 700	7 500
Forretningsførerhonorar	66 984	64 086	66 000	68 500
Annen regnskapsførsel	18 688	17 824	20 000	20 000
Sum	**88 422**	**86 660**	**92 700**	**96 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	30 000	30 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230	4 357	4 230
Sum	**34 230**	**34 230**	**34 357**	**34 230**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.
Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	436 564	160 000	180 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	18 663	0	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	0	6 072	40 000	0
6695 Egenandel forsikring	10 000	0	0	10 000
Sum	**28 663**	**442 636**	**200 000**	**190 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6360 Renhold	57 738	54 015	57 000	59 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	0	10 000	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	31 924	30 824	0	35 000
Sum	**89 661**	**84 839**	**67 000**	**94 000**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6540 Inventar / kontoutstyr	1 233	0	0	0
7400 Kontingent HL	2 200	2 130	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	4 619	8 779	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 057	2 853	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	777	737	0	0
7790 Andre driftskostnader	10 644	15 551	25 000	20 000
Sum	**22 530**	**30 050**	**25 000**	**20 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	28 668	18 326	0	0
8059 Andre renteinntekter	132	3 144	0	0
Sum	**28 800**	**21 470**	**0**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8143 Lånenr 1636.33.14531	245 975	273 396	255 407	218 916
Sum	**245 975**	**273 396**	**255 407**	**218 916**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	7 220	6 570	0	0
Sum	**7 220**	**6 570**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**565 137**	**195 293**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	570 772	580 680
Avdrag langsiktig lån	-188 934	-554 261
Annen langsiktig gjeld	-57 154	343 425
B. Årets endring i disponible midler	**324 684**	**369 844**
C. Disponible midler 31.12	**889 821**	**565 137**

Note 11 - Bygninger

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

Note 12 - Eiendeler

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

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	13 228	11 574
1749 Forskuddsbetalte kostnader	6 462	5 681
Sum	**19 690**	**17 255**

Note 14 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 18 andeler á kr 200.

Note 15 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Utskifting av vann og avløp + rehabilitering av våtrom.
Lånenummer:	**16363314531**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.25 %
Beregnet innfridd:	30.03.2041
Opprinnelig lånebeløp:	6 700 000
Lånesaldo 01.01:	4 465 618
Avdrag i perioden:	188 934
Lånesaldo 31.12:	**4 276 684**
Saldo 5 år frem i tid:	3 041 273
Andelssaldo 01.01:	1 350 883
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	57 154
Andelssaldo 31.12:	**1 293 729**
Sum pantegjeld for lån:	**5 570 413**

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363314531	1	362 063	362 063
	1	338 177	338 177
	3	323 322	969 966
	3	277 882	833 646
	1	263 901	263 901
	1	263 027	263 027
	2	262 007	524 014
	2	249 045	498 090
	1	223 797	223 797

Note 16 - Borettsinnskudd

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Jens Bjelkesgt 78.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Jens Bjelkesgt 78

Styreleder	Magnus Dale Johnsen (sign.)	19.04.2026
Styremedlem	Svein Skarheim (sign.)	19.04.2026
Styremedlem	Mathias Kristiansen (sign.)	19.04.2026

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i **Borettslaget Jens Bjelkesgt 78**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Borettslaget Jens Bjelkesgt 78** som viser et **overskudd** på **NOK 570 772.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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 for MKE, 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Document ID: 6bbb7150-19f1-4742-8d9e-d29635842896

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 for MKE, 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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Aurland, 22. april 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Document ID: 6bbb7150-19f1-4742-8d9e-d29635842896

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

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

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



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

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

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

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

Wolters Kluwer

Document ID: 6bbb7150-19f1-4742-8d9e-d29635842896

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Jens Bjelkesgt 78 onsdag 06.05.2026 kl. 17:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Jens Bjelkesgt 78

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anna Måbäck ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 10 andelseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 10 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

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

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 30 000,-

4. Orientering fra styret

Styret informerer om at de har startet prosessen med å innhente informasjon og pris knyttet til utskifting av vinduer.

Det er gjennomført 2 brannkontroller i år - noen leiligheter har ikke blitt sjekket på en stund. Styret oppfordrer alle andelseiere om å lese informasjon som er satt opp i oppgangene.

Vedtak:
Kun til orientering

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder Magnus Dale Johnsen er ikke på valg.

Vedtak:
Kun til informasjon

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Svein Skarheim

Svein Skarheim - stiller til gjenvalg

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Mathias Kristiansen. Mathias ønsker å tre ut av styret.

Svein Hermansen stiller som kandidat til styret

Vedtak:
Svein Skarheim og Svein Hermansen ble valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Hanna Vaksvik Skarstad

Vedtak:
Hanna Vaksvik Skarstad ble valgt for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 17.40

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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

Protokoll for Borettslaget Jens Bjelkesgt 78

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anna Elisabeth Måbäck (sign.)	07.05.2026
Protokollvitne	Svein Skarheim (sign.)	06.05.2026

Vedtekter

for

Borettslaget Jens Bjelkes gate 78

vedtatt på generalforsamling den 13. juni 2006

§1. Navn, forretningskontor, lagsform og formål

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

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

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

§2. Andeler og ansvar.

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§3. Andelseierne.

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

Borettslagslovas §4.2 gir unntak fra denne regelen.

§4. Godkjenning av nye andelseiere.

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

§5. Forkjøpsrett.

Dersom en andel overdras, har andelseiere i borettslaget forkjøpsrett.

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

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

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

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

For øvrig gjelder borettslagslova, §§4.12-4.21.

§6. Styre.

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

§7. Generalforsamling.

Generalforsamlinga har øverste myndighet i laget.

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

For øvrig gjelder borettslagslovas bestemmelser.

§8. Endring av vedtekter.

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

§9. Forholdet til lovverket.

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

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

DAGSORDEN:

1. Konstituering
Møtet ble åpnet av Atgeirr Rasmussen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Etter dette fikk styret denne sammensetning:

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

Protokollen ble godkjent, generalforsamlingen ble hevet kl.

_____ /s/ _____ /s/

_____ /s/

Vedtekter

for

Borettslaget Jens Bjelkes gate 78

vedtatt på generalforsamling den 13. juni 2006

§1. Navn, forretningskontor, lagsform og formål

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

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

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

§2. Andeler og ansvar.

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§3. Andelseierne.

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

Borettslagslovas §4.2 gir unntak fra denne regelen.

§4. Godkjenning av nye andelseiere.

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

§5. Forkjøpsrett.

Dersom en andel overdras, har andelseiere i borettslaget forkjøpsrett.

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

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

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

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

For øvrig gjelder borettslagslova, §§4.12-4.21.

§6. Styre.

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

§7. Generalforsamling.

Generalforsamlinga har øverste myndighet i laget.

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

For øvrig gjelder borettslagslovas bestemmelser.

§8. Endring av vedtekter.

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

§9. Forholdet til lovverket.

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

Innledning

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

Alminnelige ordensregler

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

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

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

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

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

Fellesrom

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

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

Ro i leilighetene

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

Renhold og søppel

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

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

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

Bad og WC

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

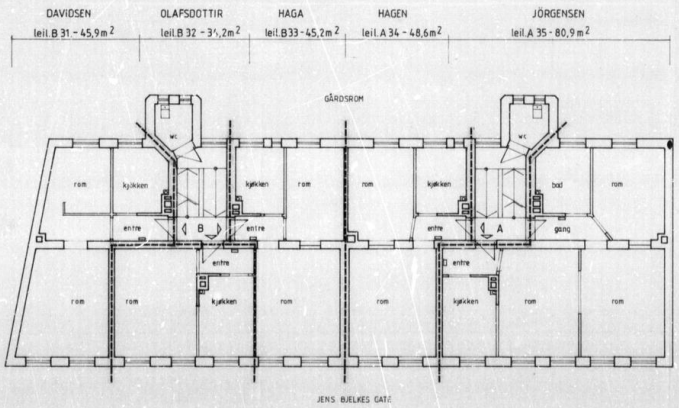
Endringer på bad, som installasjon av badekar, dusjkabinett, klosettskål, vask e.l. må utføres fagmessig. Andelseierne står ansvarlig for eventuelle skader på naboleiligheter eller bygget, hvis skaden skyldes ufagmessig arbeide.

Dyrehold

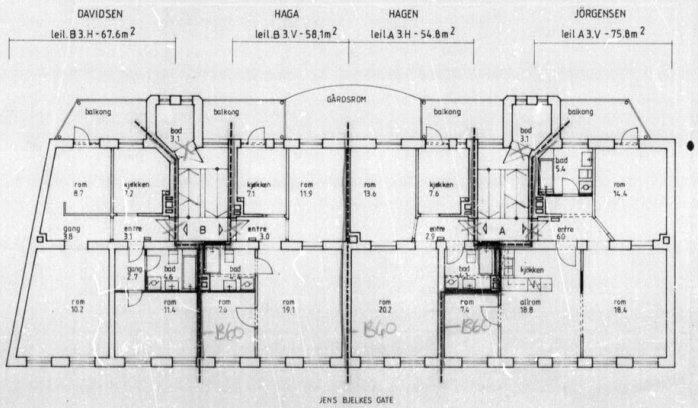
Styret kan gi tillatelse til å holde hund eller katt.

Framleie

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



EKSISTERENDE PLAN 3. ETASJE



NY PLAN 3. ETASJE brutto areal 319 m²

korreksjon	dato	indeks
		B

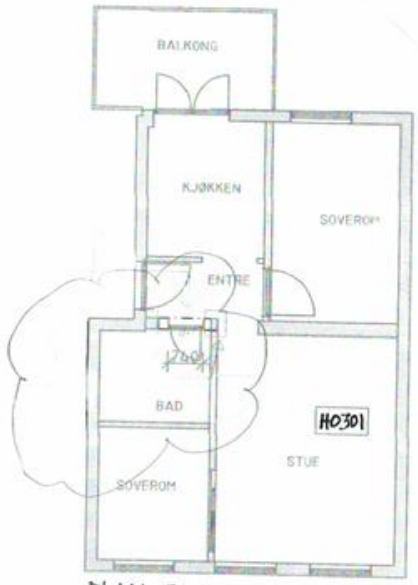
tegning dato: 20.3.1986
PLANER 3. ETASJE
EKSIST. OG NY
målestokk: 1 : 100

EKSISTERENDE
REVET
NYTT

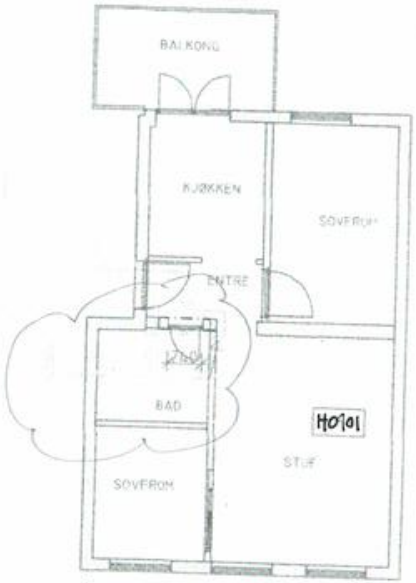
REHABILITERING
JENS BJELKES GT. 78
0552 OSLO 6

4

Ark S
arkitekt mnal einar dahle



PLAN 3. ETG



PLAN 4. ETG

VEDLEGG E-1

ARKITEKTKONTORET ANNE GRETE SOLSTAD AS
Munkerudveien 6
1163 Oslo
www.arkags.no
Mobil 92089983
Mail post@arkags.no

No.	Revisjoner	Dato
A	SØK TILTAK	29.09.21

Espen Eide

Jens Bjelkes Gate 78B
0652 Oslo

Innsetting av dør på bad

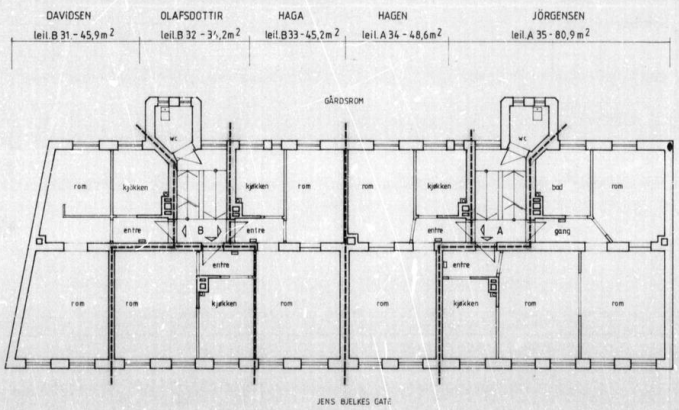
Plan 3 og 4 etasje som ombygget

Prosjektnummer	202109
Dato	29.04.21
Tegnet av	AGS
Kontrollert	

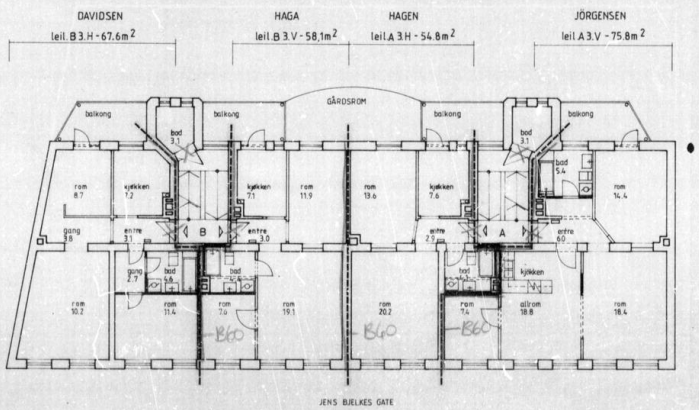
202109-10 A

Skala

29.04.2021 13:10:36



EKSISTERENDE PLAN 3. ETASJE



NY PLAN 3. ETASJE brutto areal 319 m²

korreksjon	dato	indeks
		B

tegning dato: 20.3.1986
PLANER 3. ETASJE
EKSIST. OG NY
målestokk: 1 : 100

EKSISTERENDE
REVET
NYTT

REHABILITERING
JENS BJELKES GT. 78
0552 OSLO 6

Ark S 4
arkitekt mnal einar dahle

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Brødrene Amundsens rørleggerbedrift AS
Trondheimsveien 170
0570 OSLO
ma@bramundsen.no

Dato: 19.05.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201100805-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouédraogo	Arkivkode: 531

Byggeplass:	JENS BJELKES GATE 78B	Eiendom:	231/221
Tiltakshaver:	Ola Johan Tokerud	Adresse:	Jens Bjelkes gate 78 B, 0652 OSLO
Søker:	Brødrene Amundsens rørleggerbedrift AS	Adresse:	Trondheimsveien 170, 0570 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - JENS BJELKES GATE 78 B

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det viser til søknad om ferdigattest av 18.03.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

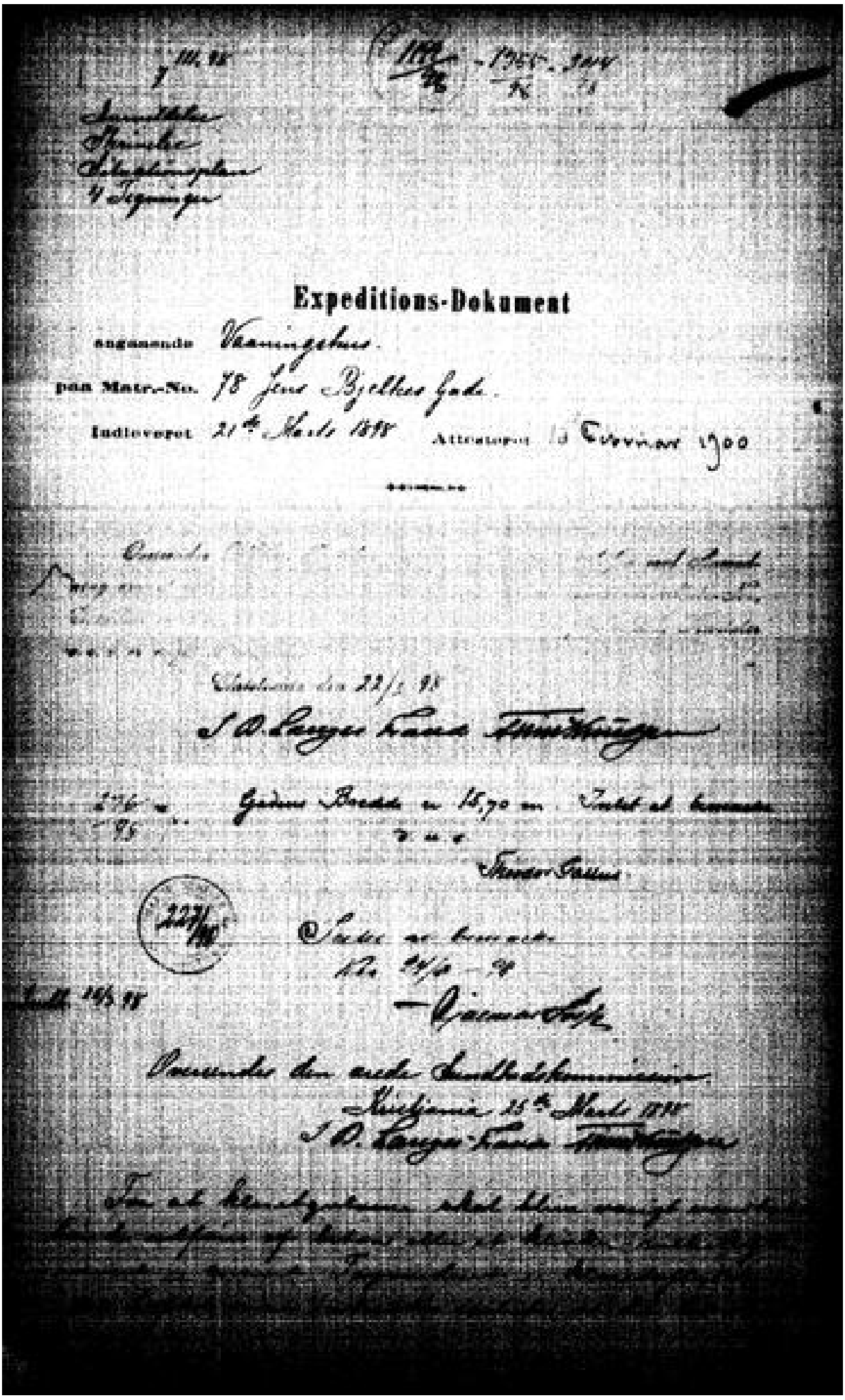
Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.05.2011 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Ola Johan Tokerud, Jens Bjelkes gate 78 B, 0652 OSLO, ma@bramundsen.no



Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. 78 Store Bjølsen Gade.

Indleveret 21de Marts 1898 Attesteret 1ste Quartal 1900

Christiania den 22/3 98

J. D. Langes Kunst-Stentrykkeri

Gadens Bredde = 15,70 m. Tilstrækkelig

Kjøbmandsgaarden

Tegningen er bragt i Orden

d. 24/3 98

Vicevært

Bevilget den ovede Sundhedskommission

Kristiania 25de Marts 1898

J. D. Langes Kunst-Stentrykkeri

Tegningen skal ikke anses godkjendt

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anders Thorsen
Jens Bjelkes gate 78 A
0652 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201505767-3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouédraogo	Dato: 18.06.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	JENS BJELKES GATE 78A	Eiendom:	231/221
Tiltakshaver:	Borettslaget Jens Bjelkes gate 78 A	Adresse:	Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO
Søker:	Anders Thorsen	Adresse:	Jens Bjelkes gate 78 A, 0652 OSLO
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Rehabilitering – Bruksendring av loft til bolig . Gjenopptagelse av henlagt byggesak med saksnr.198650557

FERDIGATTEST - JENS BJELKES GATE 78 A

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1

Ferdigattesten gis på bakgrunn av innsendt dokumentasjon datert 28.04.2015og 06.05.2015.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for byggetilsyn Indre by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.06.2015 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Leif Oskar Solheim - gruppeleder

Kopi til:
Borettslaget Jens Bjelkes gate 78 A, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARBEIDER	Sammenføying av tak! (ant bolig nr. 1 & 2)				JOURNAL	16/2-93
ADRESSE	Gen. Dahlesgate 39				GNR./BNR.	175/213
BYGGEÅR/ÅR	Bygningsår: Årets Dahlesgt. 39 (Privat Eiendom)				BYGNINGSNR	
SAKENS	AVSLÅTT	AVHENDET	BYGGETILL.	BRUKSTILL.	FERDIGMELDT.	
STATUS		4/6-86	1/3-87		19/6-87	

Etter fullføringsfrist mangler fig. i h.h.t. vårt brev av 19/6-87:

- En avrundet innfatning rundt plate fra Hanes kapelon på det er brukt bunnhengende maling i kjellerrom/gang.
Videre anvendes av rekkverket fra Bad bygges i form. Avtale om ovenfor utførelsen av arbeidene vedrørende vedlikehold vedlegges av Kjeldt.

Dessuten mangler fig. i h.h.t. vårt brev av 24/6-87:

- Byggingkontrollen forutsetter en ovelig montasje av brannsikringene, og "Erklæring for ubrukelige vinduer til 16-87."

Mangelene er relativt små og det finnes ikke forutsetning å begjære mye reparasjoner for å tilbakeholde annet grunnlag.

4/5-93

BYGNINGER	GAR	BRUKSNR.	VANNAVGIFT		BRUKSTIL.	BRUKSTIL.
VEIPROG.	X					

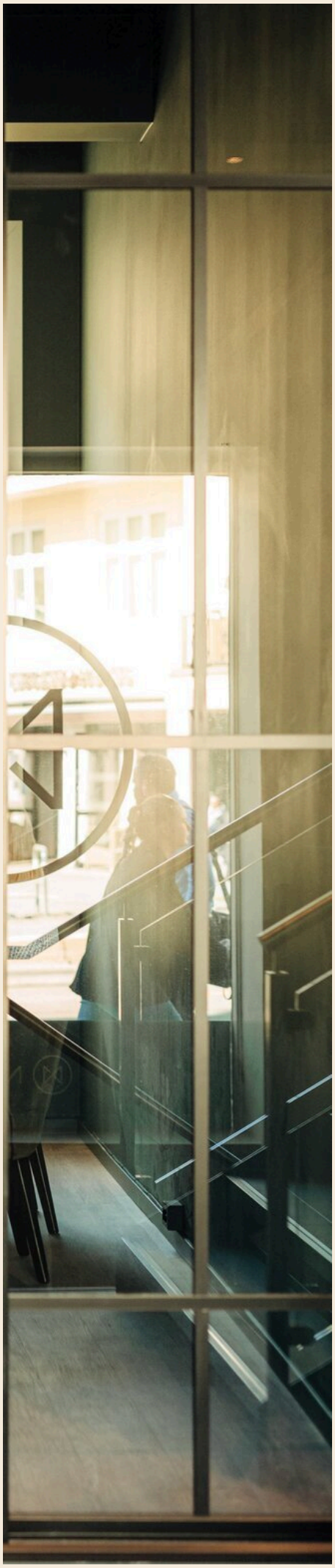
ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON	FERDIGMELDT BRANNVL. IFASE 1)		FERDIGMELDT BRANNVL. IFASE 2)	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
BEHØRIG AVSLUTNING FOR BEBYGGELSE				
FERDIGATTESTERES				
BEHØRIGE VEIER FERDIGATTEST			7/1-93	BS
SAKEN OVERLEV. MANGLER I ARBEIDER				
SAKEN TIL BEHØRIG FERDIGHET			7/1-93	BS
SAKEN FERDIGATTEST I FASE 2				

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Våre eiendomsmeglere er for deg som forstår at valget av megler har stor betydning for hva du sitter igjen med. Vi er godt kjent i Oslo indre by der St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka er nabolag som tiltrekker seg bevisste kjøpere med høye forventninger. Vi kjenner disse områdene inngående og vet hva som skal til for å posisjonere boligen din riktig og nå kjøperne som er villige til å strekke seg. Vi kombinerer skarp lokalkunnskap med faglig integritet, og du får én fast megler gjennom hele salget som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0456/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Jens Bjelkes gate 78B 0652 OSLO
Matrikkel: Gnr 231, bnr 221, snr 3 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Kasper Hillås

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
k.hillaas@nordvikbolig.no
926 64 292