NORDVIK

Jens Bjelkes gate 16A

1 soverom | 55 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Jens Bjelkes gate 16A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
27	Nabolagsprofil
28	Tilstandsrapport
46	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
123	Kontaktinfo
126	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.05.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og pen 2-roms leilighet i Gråbeinkvartalet - Solrik balkong mot idyllisk og populær bakgård - VV og internett inkl.

Prisantydning	**5 650 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**5 722 857,-**
Fellesgjeld	**71 767,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 274,-**
BRA-i	**55 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1891**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Jens Bjelkes gate 16A!

Omkranset av frodig bakgård, ligger leiligheten skjermet til i et av byens mest ettertraktede områder. Her bor du i det idylliske Gråbeinkvartalet, med den perfekte kombinasjonen av fredelige omgivelser i et samtidig svært sentralt og urbant bomiljø med alt du skulle trenge i hverdagen. Gårdsrommet er på over 2 mål og har blant annet blitt kåret til en av Oslos fineste!

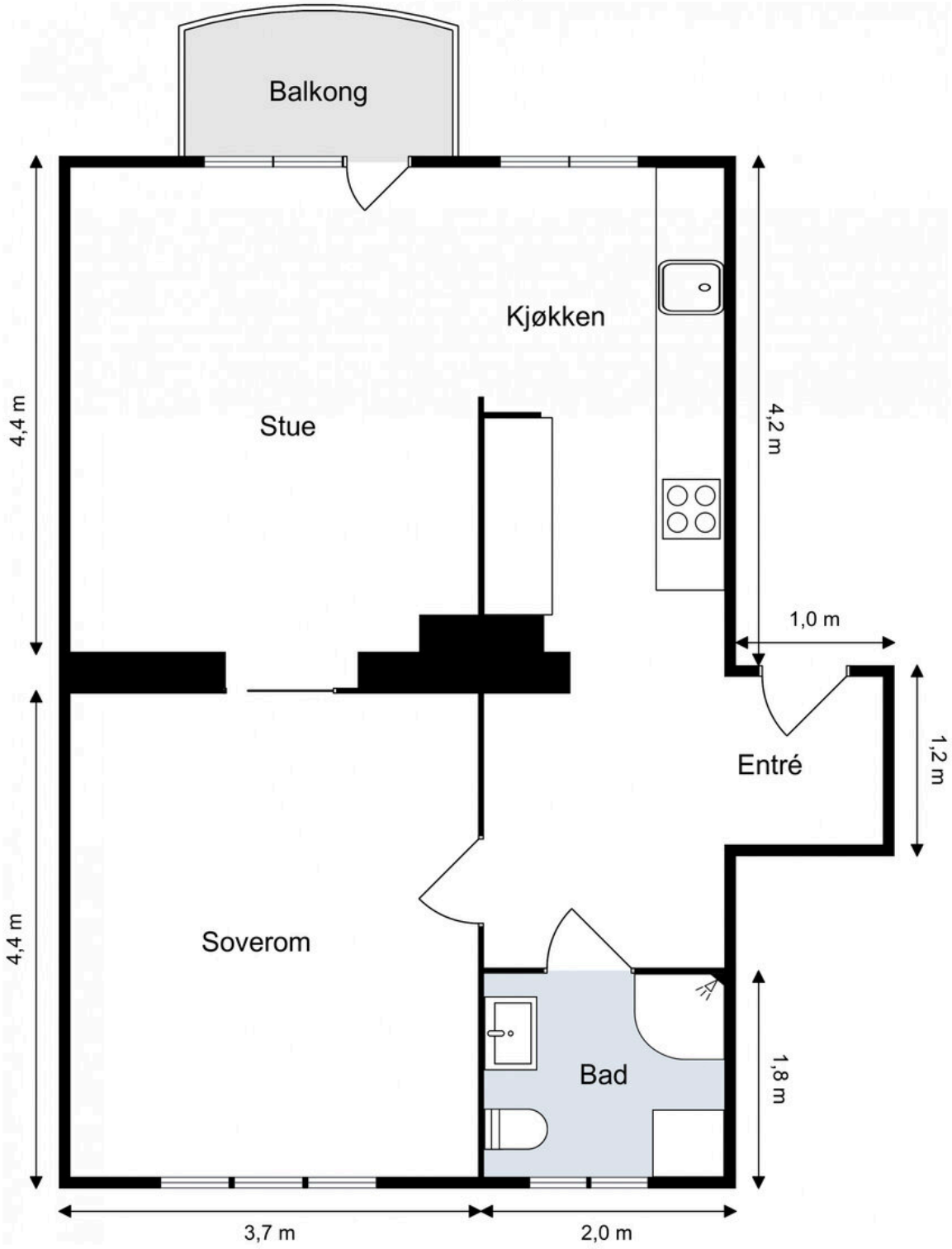
Her vil du trives!

Høydepunkter:

- Solrik balkong på 3,5 kvm
- Store vindusflater fra 2014/15
- Bad fra 2011
- Flott beliggenhet mot nydelig bakgård i populære Gråbeinkvartalet
- Veldrevet borettslag
- Pipeløp
- Varmtvann og internett inkludert i felleskost.
- Ingen dok. avgift eller forkjøpsrett
- Umiddelbar nærhet til Botanisk hage

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 63 kvm



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme






















BOTANICA VERDE









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
5-0390/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Jens Bjelkes gate 16A, 0562 OSLO
Gnr 229, bnr 59 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 27 i Jens Bjelkesg 16/18 Siebkesg 1 Brl, org.nr. 950294663

Selgere
Kaja Eriksen
Eirik ovnerud

Kjøpesum og omkostninger
5 650 000,- (Prisantydning)
71 767,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 721 767,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 722 857,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 732 357,- (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
1891

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 63 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 55 kvm.
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Trappebod
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 inneholder: Entré, stue med utgang til balkong, kjøkken, ett soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten En trappebod på ca. 3,7 kvm og en kjellerbod på ca. 4,5 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Entré:
Innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til oppheng av yttertøy, sko og oppbevaring i garderobeskap.

Stue:
Lys og pen stue med god plass til sofa og annet møblement. Det er i tillegg god plass til et spisebord. Perfekt for hyggelige måltider og sammenkomster med venner og familie. De store vindusflatene (2014/15) slipper inn rikelig med naturlig lys. I stuen er det også et velfungerende pipeløp.

Fra stuen er det utgang til en nordøstvendt balkong på ca. 3,5 kvm med plass til utemøbler. Balkongen vender mot borettslagets rolige og flotte bakgård, og byr på et fredelig uteområde hvor du kan nyte lange dager og trekke deg tilbake fra en travel hverdag.

Kjøkken:
Pent kjøkken fra 2016 med moderne innredning og glatte fronter. Eksklusiv benkeplate og vask i corian. Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass. God oppbevaringsplass i både skuffer og skap.

Soverom:
Romslig og pent soverom med god plass til dobbeltseng og øvrig møblement. Soverommet har gode oppbevaringsmuligheter i flere garderobeskap. Du har to innganger til soverommet noe som skaper et flott, gjennomgående lys.

Bad:
Flislagt bad med elektrisk gulvvarme fra 2011 (iht tidligere salgsoppgave). Badet er innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning (fra 2025), speilskap med lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Det er videre opplegg for vaskemaskin samt elektrisk styrt vifte.

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, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montering av ny servant på bad 23.03.2025, utført av Bolirørleggeren. Forrige eier opplyste om at badet ble fullt restaurert våren 2011 av Renova AS, på initiativ fra eieren før det igjen. Dokumentasjon foreligger i form av faktura.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Antar at dette ble utført samtidig som full restaurering av bad våren 2011.

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: Tidligere eier opplyste om at alle vinduer ble byttet 2014/2015 av Vindusentreprenøren AS.

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: Nye spotter i gang og på bad utført av Boligelektrikeren 05.06.2023. Ny stikkontakt og koblet speilskap til strøm på bad utført av Boligelektrikeren 08.08.2025. Forrige eier opplyste om at det i forbindelse med oppussing av leiligheten i mai 2016 ble det installert ny komfyrvakt, ny jordfeilautomat 15A og trukket nye kabler fra sikringsskap til kjøkken. Dokumentasjon i form av faktura foreligger.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja.
- Beskriv: Forrige eier opplyste at eieren før der igjen rettet opp gulv og vegger under oppussing i 2016. Vi har ikke opplevd noen problemer.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja.
- Oppgi type rapport og årstall: Salgsoppgave fra 2021, med tilstandsrapport, foreligger.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja.
- Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt i tilstandsrapport fra 2021. Befaring med takstmann ble utført 04.03.2021.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Bygningssakkyndig
Marcus Johannessen Bratland

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

- Bygård bygget i 1891.
- 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. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

Bygningsdeler som har fått TG2:

Balkongdør:
- 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.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
- Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Bad (Overflater vegger og himling):
- Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Bad (Overflater Gulv):
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Bad (Sluk, membran og tettesjikt):
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Kjøkken (Avtrekk):
- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Vannledninger:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avløpsrør:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Bad (Tilliggende konstruksjoner våtrom):
- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisebord.
- Gardiner på soverom. Gardinstenger som er montert i taket medfølger.
- Nattbord på soverom.
- Veggmontert tv i stue.

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
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 374,5 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 274,- pr. mnd.
Inkluderer: Tillegg balkong lån 568,00
Felleskostnader 4 705,80

Punktet felleskostnader inkluderer: Varmtvann, internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, ulike honorarer (Styret, revisjon, forretningsførsel og konsulenttjenester), drift, vedlikehold og andre driftskostnader.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

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 1 298 452,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 193 808,- 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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 50 andelsleiligheter.

Jens Bjelkesgt. 16/18, Siebkesgt. 1 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950294663, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse: Jens Bjelkes Gate 16 A-B, Jens Bjelkes Gate 18 A-B og Siebkes Gate 1 A-B med gårds- og bruksnummer: 229 / 5 9 - 60 - 68. Borettslaget forvaltes av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Revisor er BDO AS.

Se vedtekter mht regler for oppussing bl.a av bad, viktig regler som må følges.

Det er kun tillatt å bruke elektriske- eller gassgrill på balkongene.

Montering av gjenstander på balkonger og takterrasser, eksempelvis terrassevarmere, markiser, blomsterkasser, etc. skal kun gjøres etter godkjennelse fra styret.

Utdrag fra styrets årsrapport:
- Det er avholdt 4 styremøter i perioden. Styret, beboere og OBOS har kommunisert mye via Vibbo.

Utover vanlig drift vil vi nevne følgende saker:
- Oppfølging av brannsikring av fellesområder etter pålegg fra Oslo Brann- og redning. Viktige ting som gjennomføres kommende mnd. er brannsikring av boder i oppganger. Starter etter planen med Siebkesgt. 1.
- Utarbeidelse av O-plan i samarbeid med Schneider Electric.
- Regnskap 2025 og budsjett 2026.
- Brudd i hovedrør fra JB 18 til kommunalt hovedrør i Jens Bjelkesgt. Har vært en omstendelig prosess, men ferdigstilles i løpet av mars / april.
- Utbedring av fuktskader / skifte av vinduer i noen loftsleiligheter.
- Diverse oppfølging vedr. beboere som har pusset opp bad, kjøkken. Samt pipeløp.
- Fukt i kjellere. Vil bli fulgt opp 1 halvår.
- Skifte av vaskefirma. Oppsigelse av TV avtalen med Telenor. F.o.m. 1.4.2026.

Det må søkes styret om dyrehold.

Oppussing av overflater i leilighetene tillates, øvrige utbedringer og ombygginger må kun skje med styrets tillatelse.Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier borett til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie).
Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier borett til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie).

Forretningsførsel og kommunikasjon:
OBOS Eiendomsforvaltning er forretningsfører. Borettslaget er tilknyttet OBOS Eiendomsforvaltning og har sikringsordning for felleskostnader gjennom OBOS. Dette innebærer at OBOS garanterer innbetaling av felleskostnader til borettslaget hver måned og overtar ansvar og risiko ved manglende betaling. Styret kommuniserer med beboere primært via Vibbo.no.

Sameiet disponerer fellesvaskeri i Siebkes gate 1B med vaskemaskin og tørketrommel. Tilgang skjer med oppgangsnøkkel. Bruk koster kr. 20 per vask og kr. 10 per tørk (30 minutter). Vaskeriet er tilgjengelig mellom kl. 08.00–22.00.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 71 767,-pr. 26.05.2026

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11463886910
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,07%
Restsaldo 2 867 387,00
Innfrielsesdato: 01.07.2033
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
IN-avtale: Nei

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11463886920
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,07%
Restsaldo 741 059,00
Innfrielsesdato: 01.01.2029
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
IN-avtale: Nei

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Bank: Husbanken
Lånenummer: 11463886910
Restsaldo: 51 857,43
Kapitalkostnader: 4 060,11
IN-avtale: Nei

Bank: Husbanken
Lånenummer: 11463886920
Restsaldo: 19 909,83
Kapitalkostnader: 3 561,65
IN-avtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 172 611,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 754 341,-

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt, og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med bestemmelsene.
Her står bla. viktige regler rundt oppussing av bad.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/generalforsamling m.m.

Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Dyrehold
Dyrehold er bare tillatt med styrets godkjenning. Dyrehold blir som regel tillatt så lenge søkeren forplikter seg uten forbehold til betingelsene som er fremsatt i søknadsskjemaet. Søknad om dyrehold skal sendes til styret og bli godkjent før søkeren anskaffer dyret. Se eget vedlegg 3 med betingelser for dyrehold, samt søknadsskjema.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. 589202

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 106 kvm (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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en meget sentral og etterspurt beliggenhet i en av de historiske Gråbeingårdene rett ved Botanisk hage. Her bor du midt i byen med nærhet til byens severdigheter, servicetilbud og serveringssteder, samtidig som beliggenheten føles tilbaketrukket i en grønn oase. En idyllisk kombinasjon med byens yrende liv på den ene siden og Botanisk hage på den andre. På ca. 15 minutters gange når du Oslo S, mens Karl Johans gate ligger ca. 20 til 25 minutters gange unna. Youngstorget med sitt rike restaurant- og uteliv ligger ca. 15 minutter fra boligen.

Det finnes flere gode utvalg av dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet med lange åpningstider. Nærmeste matvarebutikk er Rema 1000 Lakkegata og Kiwi Schous Plass som begge ligger få minutters gange fra boligen. For serveringstilbud er området i stadig utvikling. Blant lokale høydepunkter er The Little Pickle på hjørnet anbefalt i Michelinguiden den populære nabolagsbaren Gråbein, og Kuro på Rathkes plass for kaffe i særklasse. I tillegg byr både Tøyen og Grønland på et rikt utvalg av restauranter, kaféer og kulturtilbud. Grünerløkka har også et godt tilbud av byens buss- og trikkelinjer som tar deg enkelt rundt til de fleste steder i byen.

Området er i sterk utvikling, og her løftes både byliv og aktivitetstilbud. Det nyoppussede og nyåpnede Tøyenbadet er allerede blitt et landemerke med både innendørs- og utendørsbasseng, og i september åpner den splitter nye flerbrukshallen på Dælenenga, som vil gi enda flere muligheter for idrett og aktivitet i nabolaget. I tillegg er det kort vei til Barcode, Sørenga og Bjørvika med Operaen, Deichman og Munchmuseet samt populære Sørenga sjøbad.

For den aktive ligger SATS ved Schous kvartalet, Tøyen Fitness i Sørligata og Fresh Fitness på Grønland kun noen minutters gange fra boligen. Til tross for den sentrale beliggenheten er det grøntområder på alle kanter: Sofienbergparken, Botanisk hage, Tøyenparken (Miniøya og Øyafestivalen), Birkelunden og Torshovdalen. Akerselva renner også like ved, med turstier, grønne lunger og spor av Oslos spennende industrihistorie fra Maridalen til Bjørvika.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger en bygningsanmeldelse for eiendommen attestert til 1899.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
- Soverom og stue har byttet plass.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg. 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 byggesaker i nærområdet:

Lakkegata 73 B - riving av bærevegg - H0101
Saksnummer: 202513556

Lakkegata 64 A, 64 C - tilbakeføring og bruksendring fra kontor til bolig, og fasadeendring
Saksnummer: 202510830
Det er sendt søknad om ferdigattest.

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:

301/229/59:
Dokumentnr: 911176 - Erklæring/avtale
DIVERSE SERVITUTTER - UFULLSTENDIG SPESIFISERT OVERFØRT FRA
HOVEDBØLET (MFL) - KAN INNEHOLDE PENGEHEFTELSER.

19.09.1891 - Dokumentnr: 954202 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde

24.09.1938 - Dokumentnr: 405707 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.1958 - Dokumentnr: 516778 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

20.10.1958 - Dokumentnr: 516779 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

28.11.1960 - Dokumentnr: 519885 - Best om garasje/parkering
Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

14.03.1986 - Dokumentnr: 17326 - Bestemmelse om vannledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1986 - Dokumentnr: 62821 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1986 - Dokumentnr: 71735 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Erk. vedr. benyttelse av areal.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

19.09.1891 - Dokumentnr: 900161 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:79

11.12.1948 - Dokumentnr: 413843 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:60

31.07.1986 - Dokumentnr: 47267 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:81 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:81 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:81 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:81 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:81 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:81 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:81 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:81 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:81 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:81 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:81 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:81 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:81 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:81 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:81 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:81 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:81 Snr:18
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Erk. vedr. benyttelse av areal.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1986 - Dokumentnr: 57814 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:80
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

27.11.1990 - Dokumentnr: 71941 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:80
Rett til adkomst m.v. samt rett til å anlegge og vedlikeholde div. ledninger m.v
Kan ikke slettes uten samt. fra Oslo kommune v/direktør for
Eiendom og Utbygging.

11.01.1991 - Dokumentnr: 2055 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:70
Rett til atkomst vedlikeh., plikt til utbedr. etter komm. krav (30 år) Fl. best. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/dir. for Eid. og Utbygg.

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 overtakelsen.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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: 0,90% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar totalt. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 300,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 137 085,- 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 27. mai 2026

Megler
Hedda Marie Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40722115

Megler 2
Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90259487

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 16A

Nabolaget Nedre Grünerløkka øst/Lakkegata skole - vurdert av 154 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	3 min 0.2 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	3 min 0.2 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	8 min 0.6 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	21 min 1.7 km
Hersleb videregående skole	2 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	12 min 1 km

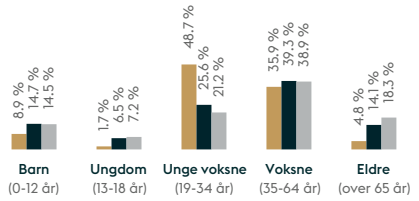
Offentlig transport

Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	4 min 0.3 km
Lakkegata skole Linje 17	5 min 0.4 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 1.3 km
Oslo Gardermoen	38 min

Barnehager

Lakkegården barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.3 km
Sjokoladefabrikken barnehage (... 88 barn	7 min 0.5 km
Grønland Urtehagen barnehager ... 85 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Grünerløkka øst/Lakl.	553	952
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 71/100

Kvalitet på skolene
Bra 62/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

Hersleb skole	3 min
Lakkegata skole	4 min
SATS Schous plass	6 min
EVO Grünerløkka	7 min

«Dette nabolaget har en god "vibe", og det er kort til alt :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Jens Bjelkes gate 16A , 0562 OSLO

OSLO kommune

gnr. 229, bnr. 59

Andelsnummer 27

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 09.02.2026 **Rapportdato:** 24.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1548 **Referansenummer:** YW1421

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Bratland

mb@takstkonsulent1.no

984 68 454

Norsk takst

Takstkonsulent1

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1891. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2021 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Det har blitt byttet spotter og ny dimmer i gang og på bad av Boligelektrikeren 05.06.2023. Ny servant og speilskap på bad ble montert av Boligrørleggeren 23.03.2025, og elektriker fra Boligelektrikeren koblet speilskapet til strøm og la opp ny stikkontakt 08.08.2025.

Opplysninger gitt av eier.

Andelsleilighet - Byggeår: 1891

UTVENDIG Gå til side

Nordøstvendt balkong av stålkonstruksjoner på ca. 3,5 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 90 cm.

Bygård bygget i 1891. 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. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater og murverk. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,48 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad: 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. Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av korian med underlimt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

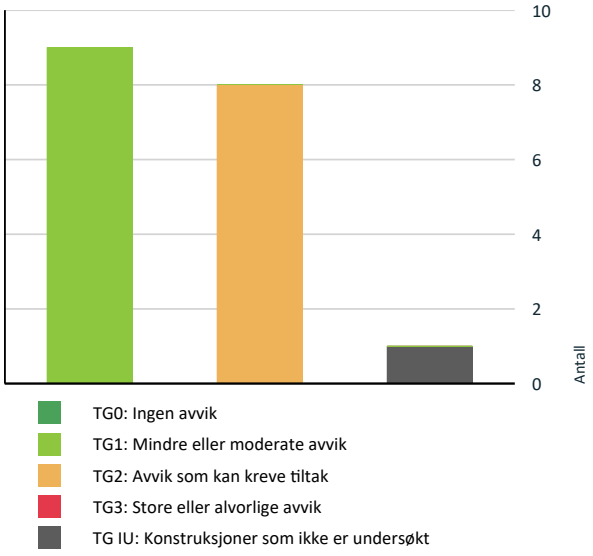
Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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 > Balkongdør	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1891

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

TG 2 Balkongdør

2-fløyet balkongdør med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er 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
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdører skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordøstvendt balkong av stålkonstruksjoner på ca. 3,5 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 90 cm.

Andre utvendige forhold

Bygård bygget i 1891. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av

Tilstandsrapport

trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater og murverk. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,48 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

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

Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

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

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører til bad. Dør med glassfelt til soverom samt skyvedør m/speil mot stuen.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

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. Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av korian med underlimt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

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.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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.

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.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

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

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

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Ja

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.



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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

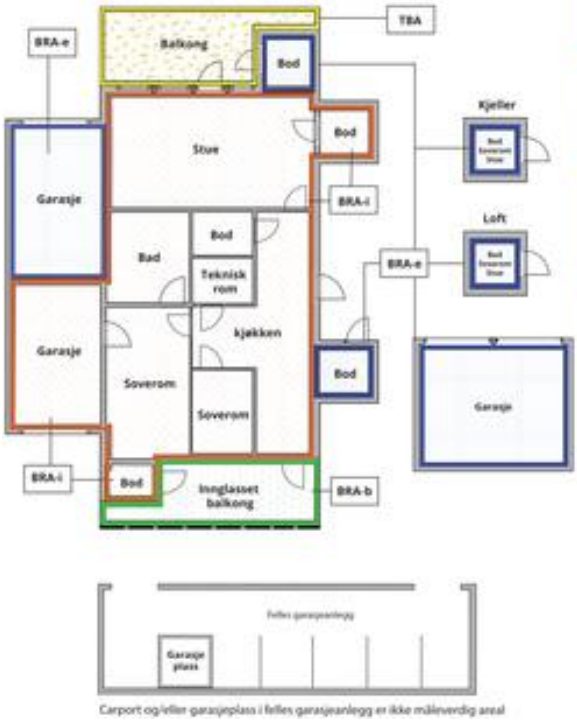
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje		4		4	
3. etasje	55			55	3
Kjeller		4		4	
SUM	**55**	**8**			**3**
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

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

Kommentar

Fellesareal:

- En trappebod på ca. 3,7 m².
- En kjellerbod på ca. 4,5 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Kaja Eriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	59		0	733.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jens Bjelkes gate 16A, 0562 OSLO

Hjemmelshaver
Borettslaget Jens Bjelkes Gt 16/18-Siebkesgt 1.
Org.nr. 950294663

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950294663		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	Ovnerud Eirik Nilsen, Eriksen Kaja

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
27

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	19.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil 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.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Eirik Nilsen Ovnerud	9578-5999-4-3359813	2026-05-26 12:13:51
Kaja Eriksen	9578-5997-4-2384063	2026-05-26 11:01:38

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
26. mai 2026

Oppdragsnummer
5-0390/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jens Bjelkes gate 16A, 0562 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Kaja Eriksen, Eirik ovnerud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 589202
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montering av ny servant på bad 23.03.2025, utført av Bolirørleggeren. Forrige eier opplyste om at badet ble fullt restaurert våren 2011 av Renova AS, på initiativ fra eieren før det igjen. Dokumentasjon foreligger i form av faktura.

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

Nei

Eventuell kommentar: Antar at dette ble utført samtidig som full restaurering av bad våren 2011.

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

Nei

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: Tidligere eier opplyste om at alle vinduer ble byttet 2014/2015 av Vindusentreprenøren AS.

---

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: Nye spotter i gang og på bad utført av Boligelektrikeren 05.06.2023. Ny stikkontakt og koblet speilskap til strøm på bad utført av Boligelektrikeren 08.08.2025. Forrige eier opplyste om at det i forbindelse med oppussing av leiligheten i mai 2016 ble det installert ny komfyrvakt, ny jordfeilautomat 15A og trukket nye kabler fra sikringsskap til kjøkken. Dokumentasjon i form av faktura foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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.?

Nei

---

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?

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Forrige eier opplyste at eieren før der igjen rettet opp gulv og vegger under oppussing i 2016. Vi har ikke opplevd noen problemer.

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.

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Salgsoppgave fra 2021, med tilstandsrapport, foreligger.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt i tilstandsrapport fra 2021. Befaring med takstmann ble utført 04.03.2021

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?

Nei

---

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: 5-0390/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kaja Eriksen	**2026-05-26**	**Eirik Nilsen Ovnerud**	**2026-05-26**

Identifikasjon

Kaja Eriksen

Identifikasjon

Eirik Nilsen Ovnerud

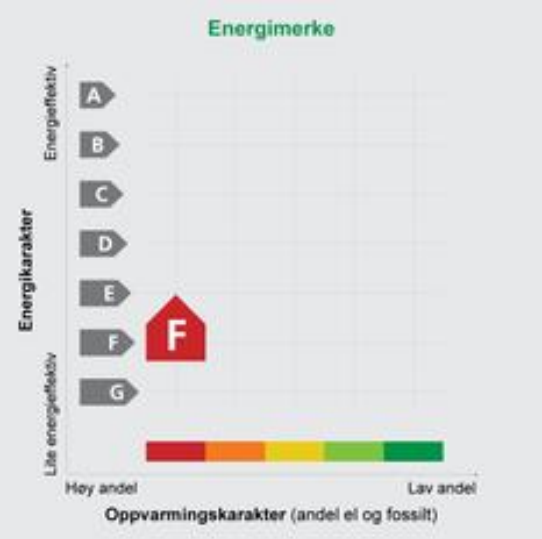
Signicat

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 16A
Postnr	0562
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	27 /
Gnr.	229
Bnr.	59
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H302
Merkenr.	A2021-1236729
Dato	12.03.2021



Innmeldt av	Tuva Eriksen Ringheim

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedtekter

for

Jens Bjelkesgt. 16/18, Siebkesgt. 1 Borettslag **org nr 950 294 663**

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 29.9.1985, sist endret den 10.6.2008, 27.05.2014.

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Jens Bjelkesgt. 16/18, Siebkesgt. 1 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Kommunale andeler som ble ervervet under byfornyelsen ved etablering av borettslaget kan bare eies midlertidig og for fremleie til opprinnelige beboere.

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget i motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3-1 Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
andelseieren er en juridisk person,
andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§5-13 og 5-15.

(8) Krav ved utbedring av bad. For borettslaget foreligger det spesifikke regler for utbedring/oppussing av bad. Reglene følger som vedlegg til vedtektene.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av

arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd, Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3)I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet vare angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
Godkjenning av årsberetning fra styret
Godkjenning av årsregnskap
Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
Eventuelt valg av revisor
Fastsetting av godtgjørelse til styret
Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens §7-12:

vilkår for å være andelseier i borettslaget.
bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget,
denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Vedlegg: Regler for utbedring/oppussing av bad.

Vedlegg:

Borettslaget Jens Bjelkes gt. 16/18, Siebkes gt. 1

KRAV VED UTBEDRING AV BAD

(Erstatter tidligere krav av 20.04.2000.)

Hjemmel
Kravene er hjemlet i vedtak på borettslagets generalforsamling den 10.06.2008 og inkorporert som vedlegg til borettslagets vedtekter under punkt 5-1 om andelseiers vedlikeholdsplikt. Disse kravene om utbedring av bad kommer i tillegg til de generelle regler om boretten og andelseiers vedlikeholdsplikt som følger av borettslagets vedtekter og borettslagsloven. Utbedringskravene blir utdelt til alle nåværende andelseiere/beboere og kunngjort via oppslag i alle oppganger. For øvrig vil kravene fremkomme som vedlegg til borettslagets vedtekter som tilkommer nye eiere ved overdragelser av andeler i borettslaget.

Hensikt med kravene
Kravene er satt for å bistå andelseierne i å oppnå en fullgod kvalitet på fornyelse- og utbedringsarbeider på bad, samt for å sikre andelseier og borettslaget/naboer mot eventuelle framtidige problemer av økonomisk, administrativ/juridisk og praktisk art.

Bakgrunn
I 2000 ble det gjennomført diverse baderomsutbedringer i regi av borettslaget. Arbeidene ble iverksatt som følge av omfattende lekkasjeproblemer som skyldtes dårlig byggteknisk utførelse av badene ved etablering av disse på 80-tallet. (Eksempelvis rørgjennomføringer i gulv; svakheter ved sluk, fall på gulv, veggplater i dusjsone mv.)
Ved disse baderomsutbedringene ble noen bad "fullutbedret" dvs. utbedret våtromsstandard i regi av borettslaget eller av den enkelte andelseier. (Se liste under.)

De øvrige badene ble reparert, men ikke utbedret til full standard. Fuktskader i gulv og himlinger ble uttørret/ utbedret, og rørgjennomføringer i gulv ble kompensert for ved montering av dusjkabinetter med avløp direkte i sluk.

N.B. Dusjkabinetter med avløp direkte i sluk er en absolutt forutsetning for å hindre framtidige lekkasjer i disse badene. I Jens Bjelkes gt.16 og 18 bidrar kabinettene dessuten til å hindre fuktskader i vindu. Verken veggsone eller gulvsone i dusj med rørgjennomføringer tåler direkte vannbelasting over tid. Det er derfor påkrevd at dusjkabinetter brukes, og at kabinetter og sluk vedlikeholdes på en forsvarlig måte.

Fullutbedrede bad med Våtromsnorm i 2000*:
Jens Bjelkes gate 18: A: Alle leiligheter til høyre; B: 1.etg. venstre
Jens Bjelkes gate 16: A: 1 etg. venstre, B: 1.etg. venstre
Siebkes gate 1: A: 1. og 2. etg. høyre, B: 2. etg.

*Et begrenset antall bad er innmeldt utbedret i privat regi etter den tid.

NB. Bad i de nye loftsleilighetene i borettslaget som ble etablert i 2003 har alle full våtromsstandard.

1. Krav om melding og dokumentasjon

Før oppstart:

- Skal arbeidene/ planer meldes styret minst 4 uker før oppstart/ igangsetting av arbeidene. Styret vil da eventuelt gi nærmere orientering, informasjon og råd om arbeidene.
- Skal styret ha mottatt nødvendig dokumentasjon/ godkjenninger om hovedentreprenør/ foretaket som skal utføre arbeidene, og fått anledning til å informere firmaet om fastsatte utførelseskrav hvis behov.
(Jfr. pkt. 2 og 3 under).
- Skal nødvendige godkjenninger for byggemeldingspliktige arbeider etter Plan- og bygningsloven foreligge.

Ved ferdig utførelse:

- Skal styret informeres og gis muligheten til å besiktige, ev. sammen med teknisk fagkyndig, utførte arbeider sammen med andelseier og ev. utførende foretak. Dette skal skje innen 4 uker etter at arbeidene er avsluttet.
- Skal kopi av ferdigattest fra kommunen for byggemeldingspliktige arbeider foreligge.

2. Krav til utførende

Ansvarshavende for arbeidene skal være hovedentreprenør/ foretak som har: lokal eller sentral godkjenning iht. forskrift for godkjenning av foretak, og ansvarsrett etter Plan- og bygningsloven iht. godkjenningskodene:

UTF 260.1. Utførelse av våtromsarbeider i tiltaksklasse 1.
og KUT 260.1. Tverrfaglig kontroll av våtromsarbeider i tiltaksklasse 1.

3. Krav til utførelse

- Arbeidene skal utføres iht. gjeldende forskrifter og den til enhver tid gjeldende Våtromsnorm*.

Eksisterende vannrør i gulv/ (himlinger i etasje under) skal utkobles (plomberes), og nye rør til installasjoner/utstyr på bad skal tilkobles hovedrør i sjakt på bad.

- Ved bruk av skjult røropplegg på bad ("rør-i rør-system") skal fordelerkasse settes inntil nytt tilkoblingspunkt i sjakt.

Brannsikring mot sjakt i bad skal oppgraderes.

* Det tillates mindre tilpasninger pga. stedlige forhold. Tilpasningene skal ikke ha betydning for tetthet og sikkerhet.

Ved en eventuell beslutning - fra borettslagets side - om at hovedrør i sjakter skal utskiftes, må dette arbeidet inkorporeres i utbedringsarbeidene. Borettslaget vil stå økonomisk ansvarlig for dette arbeidet.

NB. Merk at det er andelseier som har ansvar for at gjeldende forskriftskrav følges ved alle innvendige arbeider i leiligheten. Generelt anbefales åpen rørføring på bad. Dette vil vanligvis gi både en enklere og billigere løsning enn skjult anlegg. Med dusjsone ved yttervegg og nært vindu anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

Ikrafttredelse av krav:
Krav gjelder fra vedtaksdato og omfatter alle utbedringer/ fornyelser av bad som går ut over rene vedlikeholdsarbeider. Eksempler på rene vedlikeholdsarbeider er tapetsering/maling av baderomsplater på vegg og utskifting av baderomsutstyr-/ inventar som ikke omfatter flytting/ endring av eksisterende røropplegg eller sluk.

NB. Ettermontering av gulvvarme og/eller flislegging av gulv krever såpass store endringer av gulv-, sluk- og veggkonstruksjon at slike arbeider alltid omfattes av kravene.

Sanksjoner
Ved manglende oppfyllelse av krav vil:
- Eventuelle framtidige utbedringsarbeider av bad i borettslagets regi gjennornføres uten økonomisk kompensasjon for de investeringene andelseier har gjort.
- Borettslaget kunne gi pålegg om omgjøring/ oppretting av arbeidene.

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET JENS BJELKES GT. 16/18 & SIEBKES GT. 1

Innledning
Hensikten med husordensreglene er å fastsette en felles standard på hvordan vi (andelseiere, beboere og leietakere) skal forholde oss til hverandre og ta vare på borettslagets eiendom og våre private eiendeler.

Obs! I likhet med alle borettslag, er det ikke den enkelte andelseier som eier sin leilighet, men borettslaget. Se vedtektenes § 1-1. Man eier altså retten til å bo i leiligheten, men ikke selve leiligheten. Dette setter begrensninger på hvordan man kan bruke leiligheten og hvilke endringer som kan gjøres – i hvert fall uten først å innhentet styrets tillatelse.

Ved brudd på reglene, herunder unnlatelse til å søke om styrets tillatelse når dette er påkrevd eller brudd på eventuelle betingelser som styret måtte spesifisere i forbindelse med en tillatelse, viser styret til vedtektenes pkt. 6.1 (mislighold).

Eventuelle klager fra andelseier(e) vedr andres brudd på husordensregler må meldes skriftlig til styret.

BRANN - HVIS DET BRENNER HOS MEG



Hvis brannen ikke er fullt utviklet:

- **Prøv selv å slukke brannen ved hjelp av brannslangen/pulverapparatet. Obs! Ved FETTBRANN i kjele på komfyren osv, BRUK BRANNTEPPE – dette er raskere og mer sikkert enn å bruke vannslangen.**
- Hvis du greier å slukke brannen, ring brannvesenet tlf 110 for etterkontroll og informér styret.
- Hvis du ikke greier å slukke brannen, få alle ut av leiligheten og lukk alle dører og vinduer på veien ut. Så snart du har kommet ut i trappeoppgangen, ring brannvesenet tlf 110 og følg prosedyren som beskrevet i Branninstruksen (se vedlegg 6).

Hvis brannen allerede er godt utviklet:

- Få alle ut av leiligheten og lukk så mange som mulig av dører og vinduer på veien ut. Så snart du står i trappeoppgangen ring brannvesenet tlf 110. Følg deretter Branninstruksen (se vedlegg 6).

BRANNSIKKERHET



- **Alle beboere plikter å gjøre seg godt kjent med Branninnstruksen som er hengt opp på oppslagstavlen i trappeoppgangen og som gjengis i Vedlegg 6 (den aller siste siden i disse reglene).**
- **Alle beboere plikter å gjøre seg godt kjent med hvor leilighetens brann-slukningsutstyr finnes, holde det lett tilgjengelig, og lære seg hvordan det fungerer.**
  (De fleste leilighetene har en brannslange montert i kjøkkenbenken. Hos enkelte er slangen montert annet sted, mens noen har pulverapparat i stedet for slange. I tillegg skal alle ha en brannteppe som skal oppbevares lett tilgjengelig i nærheten av komfyren.)

Av hensyn til brannsikkerhet er det forbudt:

- å fjerne brannvernsutstyr fra leiligheten. Alle leiligheter er blitt utstyrt med brannslange/6 kg pulverapparat, brannteppe, minst en batteridrevet røykvarsler samt detektor/varsler enhet tilboblet det sentrale brannanlegget. I tillegg har loftsleilighetene og leilighetene i 18 A 2. - 4. etg. høyre side blitt utstyrt med redningsline av typen "Parat". Alt brannvernsutstyr skal følge leiligheten ved salg.

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET JENS BJELKES GT. 16/18 & SIEBKES GT. 1

Videre er det av hensyn til brannsikkerhet forbudt:

- å sette fra seg ting i trappeoppganger og fellesarealer i kjellere og loft. Obs! det finnes egne skur for barnevogner. Henvend deg til styret for nøkkel.
- å fjerne dørpumpe på inngangsdør til egen leilighet og/eller redusere trykket på pumpen.
- å lagre brannfarlig gass (eks. propan) annet sted enn i friluft. Unntak er gasskomfyr på kjøkken. Dette betinger imidlertid at gassbeholder oppbevares i godkjent skap.
- å lagre brannfarlig væske som bensin, aceton, rødsprit, lynol og oljemaling på annet sted enn i kjeller.
- å gjøre bygningsmessige endringer som reduserer brannsikkerheten i bygningen. For eksempel å fjerne brannhemmende gipsplater m.m.
- å installere ovner/peiser uten først å få styrets tillatelse.
- å fjerne eller koble fra brannvarslere i leiligheten (røykvarslere og varmedetektorer).
- å bruke grill med åpen flamme på balkonger og takterrasser. Unntak er lukket gassgrill.

BRUK AV LEILIGHETEN OG BRUKSOVERLATING (HERUNDER FRAMLEIE OG KORTTIDSFRAMLEIE)



Bruken av leilgheten er stipulert i vedtektene:

- Vedtektenes § 1-1 stipulerer at formålet med borettslaget er "å gi andeleierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom...". Dette impliserer at en andelseier som ikke (lenger) ønsker å ha sin leilighet som fast bolig, må overdra sin andel til andre som ønsker å bo i leiligheten.
- En andelseier som ønsker å bo et annet sted i en tidsbegrenset periode, kan søke styret om å overlate bruken av leiligheten til andre, se vedtektenes § 4-2. (Man behøver ikke å søke styret dersom boligen skal stå tom – husk bare å sørge for jevnlig tilsyn og oppvarming om vinteren for å hindre frostskade, og å melde kontaktdetaljene til styret og forretningsfører i tilfelle behov for å ta kontakt.) Ved godkjent bruksoverlating er den nye brukeren forpliktet til å overholder husordensreglene på lik linje med andelseierne. Det er andelseieren som overlater bruken som er ansvarlig for at dette skjer.
- Korttidsutleie når andelseieren selv er bortreist, inkludert utleie via formidlingstjenester slik som Airbnb og lignende organisasjoner, utgjør fremleie som krever søknad via Obos og styrets godkjenning som for all fremleie. Se vedtektenes § 4-2 for detaljer og unntak.
- Styret kan nekte eller sette betingelser for korttidsutleie dersom dette fører til en urimelig belastning for naboer eller en unormalt slitasje på lagets eiendom.

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER



- I fellesarealene skal det ikke foretas malings-/monteringsarbeid e.l. av noen art uten styrets tillatelse. Dette omfatter blant annet alle flater i trappeoppganger.
- Montering av gjenstander på balkonger og takterrasser, eksempelvis terrassevarmere, markiser, blomsterkasser, etc. skal kun gjøres etter godkjennelse fra styret.
- Det er et absolutt forbud mot montering av parabolantenner på tak, fasader (inkludert balkongfasade) og vinduer.
- Oppussing av overflater i leilighetene tillates, **øvrige utbedringer og ombygginger må kun skje med styrets tillatelse**. Med oppussing av overflater mener vi kun maling, tapetsering, sliping/lakkering av gulv, bytte av listverk og innvendige dører (ikke inngangsdøren til leiligheten). **Se særskilte vedlegg for bygningsmessige arbeider (vedlegg 1) og for utbedring av bad (vedlegg 2)**.

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET JENS BJELKES GT. 16/18 & SIEBKES GT. 1

DYREHOLD



- Det må søkes styret om dyrehold. **Se eget vedlegg 3 med betingelser for dyrehold, samt søknadsskjema**.
- Obs! Personer som vurderer å kjøpe leilighet hos oss og som er redde eller allergiske for dyr, bør før de kjøper leiligheten undersøke om det allerede finnes dyr i oppgangen som kan komme til å plage dem. Styret kan ikke pålegge en eier av et godkjent dyr å kvitte seg med dyret pga at en ny andelseier ikke har undersøkt relevante forhold på forhånd.

FELLESVASKERI



- Fellesvaskeriet finner dere i Siebkes gate 1 B. Der er det en vaskemaskin og en tørketrommel. Alle oppgangsnøkler passer til inngangsdøren til 1B.
- Maskinene betjenes med myntinnkast og koster kr. 20 for vask og kr. 10 for tørk (pr 30 minutter).
- Av hensyn til beboerne over skal fellesvaskeriet ikke brukes i tidsrommet kl. 22 – 08.

FRAMLEIE



- Framleie er et tilfelle av bruksoverlating hvor andelseieren mottar et økonomisk vederlag for at andre skal bruke leiligheten når andelseier ikke selv bruker den.
- Framleie reguleres av de generelle reglene for bruksoverlating, se "Bruk av leiligheten og bruksoverlating".

HELSE OG MILJØ



- Det må ikke luftes fra leilighetene og ut i trappeoppgangene. Matvarer som kan tiltrekke seg skadedyr skal ikke lagres i boder.
- Det er ikke tillatt å riste eller banke tepper, sengetøy e.l., fra balkonger/ terrasser.
- Illeluktende joggesko, matavfall o.l. skal ikke settes ut i trappeoppgangene.

NAVNESKILT



- Beboere plikter å sette oppe skikkelige navneskilt på leilighetsdør og postkasse. Dette er viktig i forhold til informasjon til beboere og for å sikre en pen og helhetlig standard i oppgangene. Papir- og papplapper o.l. møter ikke dette kravet og blir fjernet.
- Postkasseskiltene skal være av standard type - Postens "stor postkasseskilt med sort tekst på hvit bakgrunn", se www.posten.no.
- Navn(ene) på leilighetsdør skal samsvare med navn(ene) på postkasseskiltene.
- Borettslaget sørger for navneskilt til ringeklokkene ved oppgangsdørene og portene.

OPPSLAG



- Oppslag kan bare settes opp på tavlene ved inngangsdørene Tavlene kan kun brukes av styret og beboere.
- Det er ikke tillatt å bruke oppslagstavlene til reklame eller annen kommersiell virksomhet.

RENHOLD



- Søppelkassene i bakgården skal kun benyttes til husholdningsavfall**.** Dette skal pakkes godt inn. Poser med avfall skal ikke settes ute i trappeoppgangene.
- Papp og papir **skal komprimeres** og plasseres i papirbeholderne i bakgården.
- Alt annet avfall må beboerne selv sørge for å få fraktet bort privat.. Spesialavfall slik som lysstoffrør, visse typer batterier, malingrester, bildekk, glass, metal osv. må ikke

kastes i søppelkassene, men fraktes til egnet retursenter. Se A-Å for oversikt over returpunkter.

RO og ORDEN



- Det skal være ro inne og ute fra kl. 23.00 til kl. 07.00 alle dager. Høylytte samtaler, bruk av radio, TV , musikkanlegg og vaskemaskiner eller lignende må ikke sjenere naboene i dette tidsrommet.Husk at lyden bærer godt gjennom bakgården når man sitter på balkongen/har dør/vinduer åpen. Ta hensyn til naboene.
- Støyende aktiviteter må innpasses mellom kl 09.00 og kl. 20.00 på hverdager og lørdager. Støyende aktiviteter kan holde på utover dette, samt på søndager og offentlige helligdager kun dersom naboene er forespurt og samtykker.
- Hvis man planlegger fester eller sammenkomster som kan forstyrre etter kl. 23.00, skal dette varsles minst én dag i forveien. Det må dog vises hensyn til naboene, og evt. klager fra naboene må etterkommes.

SIKKERHET



- Inngangsdører, kjellerdører, loftsdører og dører til boder skal **alltid holdes lukket og låst**. Ikke slipp inn folk du ikke kjenner via port- eller dørtelefonen.
- Det er forbudt for barn å leke i trapper, kjellere og på loft.
- Vinduene i trappeoppgangene skal alltid ha barnesikringene koblet inn.
- Lyset i kjeller og på loft skal slukkes når stedene forlates.

VEDLIKEHOLD OG SKADER



- Andelseiers helhetlige vedlikeholdsansvar er spesifisert i vedtektenes pkt. 5-1.
- Knuste ruter og eventuelle andre skader på vinduer og leilighetens inngangs-, balkong- eller terrassedører må repareres omgående.
- Alle lekkasjer skal stanses umiddelbart, f.eks ved å skru av leilighetens vanntilførsel (sjekk nå at du vet hvor stoppekranen finnes i leiligheten).
- For reparasjon av lekkasjer inne i leiligheten som ikke påvirker andre leiligheter eller fellesarealene, står andelseieren fritt til å velge en hvilken som helst godkjent rørlegger.
- For lekkasjer som påvirker andre leiligheter eller fellesarealer, eller som trolig stammer fra lagets felles røranlegg, skal man ringe Stor-Oslo Rørlegger service tlf 22 72 44 72 eller mob 91 88 28 72, og deretter informere styret. **Se Vedlegg 4 for rutiner ved reparasjon av lekkasjer og utbedring av følgeskader.**
- Skade ved ulykker ,brann eller lignende som kan ha konsekvenser for naboer/ borettslaget, skal rapporteres til styret. Dette gjelder også ved eventuelle problemer med skadedyr og ved mugg-/soppangrep i leiligheten.
- Skader og feil på fellesanlegg/vannledninger eller lignende slik som ødelagte fliser i trappene, defekte lyspærer, osv , må meldes styret umiddelbart.

BRUK AV BAKGÅRD

- **Se eget vedlegg 5 - "Ordensregler for fellesarealene ute").**

Borettslagets nettside og brukerhåndboken A-Å

Mer informasjon om borettslaget finnes på www.jb16-18.no og i brukerhåndboken A-Å. Brukerhåndboken er delt ut til alle andelseiere og skal følge leiligheten ved salg. Den nyeste utgaven av brukerhåndboken er utg 1, publisert i mai 2012. I tilfelle uoverenstemmelse mellom det som står i brukerhåndboken og husordensreglene, er det husordensreglene som gjelder.

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET JENS BJELKES GT. 16/18 & SIEBKES GT. 1

Vedlegg 1: Regler for bygningsmessige arbeider

Disse reglene utgjør en del av borettslagets husordensregler og eventuelle brudd på disse reglene blir betraktet som en alvorlig brudd på husordensreglene.

Det er viktig å huske at det er borettslaget som eier leilighetene, ikke de enkelte andelseiere. Hensikten med disse reglene er å prøve å hindre at bygningsmessige arbeider som er initiert av andelseiere kan:

- svekke byggets brannsikkert eller konstruksjon, eller
- forringe leilighetens eller byggets verdi, eller
- føre til økt risiko for lekkasjer, eller
- forringe boforhold for naboer, (f.eks. at arbeidene fører til dårligere lydisolasjon mellom leiligheter).

Styret presiserer at hensikten med reglene og styrets godkjenningsprosedyre, er å sannsynliggjøre at de ansøkte arbeidene ikke kommer til å forårsake noen av konsekvensene som er beskrevet i forrige avsnitt. Styret presiserer videre at selv om styret godkjenner en søknad om bygningsmessige arbeidene, er dette bare bevis på nevnte sannsynliggjøring og ikke noen form for garanti: **Det er andelseieren som ønsker å endre borettslagets eiendom, dvs søkeren, som bærer det fulle og hele ansvar for gjennomføringen og alle direkte og indirekte konsekvensene av endringene.**

Følgende arbeider betraktes som en del andelseierens vedlikeholdsarbeid i henhold til vedtektenes § 5-1 (Andelseierens vedlikeholdplikt). De omfatter overflatebehandling og mindre tiltak som er definert i følgende liste og som **ikke** krever søknad til styret:

- Maling og tapetsering av vegger.
- Sliping/lakkering av eksisterende parkettgulv samt utskiftning av parkett/gulvbelegg når dette gjøres med like materialer/utførelser. Ny parkett/gulvbelegg må alltid legges oppå lag som demper trinnlyd selv om slik dempning ikke finnes fra før.
- bytting av innvendige dører (dvs ikke inngangs- og terrasse-/balkongdører) og kjøkkenfronter.
- bytting av kjøkkeninnredninger og eventuelle innebygede hvitevarer så fremt dette ikke berører de faste oppleggene for vann, avløp og elektrisitet og/eller inventar/varer som er fast tilkoblet til disse. Vær obs på at brannsikringsutstyr må gjenmonteres på en måte som gjør det lett og hurtig å bruke i tilfelle det skulle oppstå brann i egen leilighet.

Alle andre utbedringer og ombygginger krever skriftlig søknad til styret og kan bare skje med styrets eksplisitte, skriftlige tillatelse. Dette inkluderer men er ikke begrenset til:

- Endringer som medfører inngrep i vegg-, tak- og gulvkonstruksjon. **Obs!** Midlertidige inngrepp i konstruksjoner i forbindelse med vedlikeholdstiltak og hvor den aktuelle konstruksjonen etterpå føres tilbake til opprinnelig stand, betraktes ikke som endringer. Allikevel må vedlikeholdstiltak som berører rør-installasjoner og/eller membran i baderom, meldes til styret og utføres av autoriserte fagfolk.
- Utskifting av kjøkkeninnredninger og av hvitevarer som krever endringer i de faste oppleggene for vann, avløp eller elektrisitet.
- Fjerning eller endringer av type gulvbelegg/utførelse som kan gi økt transmisjon av trinnlyd gjennom gulvet til leiligheten under.
- Alle arbeider, utskiftninger og utbedringer på baderom (med unntak av ren maling av innvendige flater), se også Vedlegg 2..

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET JENS BJELKES GT. 16/18 & SIEBKES GT. 1

Søknaden til styret må beskrive nøyaktig:

- hva som søkes utskiftet/endret/utbedret.
- hvordan leiligheten blir etter utskiftingen/endringen/utbedringen, inkludert skisser (hvor det er aktuelt) og materialbeskrivelser.
- hvordan den valgte løsningen og valg av materialer oppfyller husordensreglenes krav.
- hvilket firma(er) som skal foreta arbeidene, med kopi av firmaets relevante godkjenninger og autorisasjoner.

Følgende krav og regler gjelder for alle utskiftninger/endringer/utbedringer:

- Arbeidene må alltid utføres i hh til alle aktuelle gjeldende lov og forskrifter.
- Arbeidene må ikke svekke byggets brannsikkerhet: Leiligheten må fortsatt opptre som en branncelle. Det må ikke fjernes gipsplater i taket eller noen av leilighetens avgrensende vegger, ei heller fra kanaler som fører rør, ledninger og/eller ventilasjonskanaler gjennom flere leiligheter. Dersom gipsplater fjernes fra innvendige vegger, skal løsningen sikre at alle overganger mellom vegg og etasjeskiller er minst like brannsikre som opprinnelige løsning med gipsplater på alle vegger og himlinger.
- Arbeidene må ikke svekke byggets konstruksjon. Ved eventuell søknad om riving av vegg (eller deler derav) skal søkeren vedlegger dokumentasjon som viser hvordan belastningen fra overliggende etasjer skal avlastes og med hvilken sikkerhetsmargin, Beregningene må være bekreftet av uavhengig, kvalifisert innstans. Utførelsen må være dokumentert brannbestandig. Merk at utførelse i ubrennbare materialer er ikke i seg selv bevis på brannbestandighet, da ubrennbare materialer kan allikevel svekkes ved høye temperaturer selv om de ikke brenner.
- Det må ikke fjernes parkett, endres type gulvbelegg eller gjøres andre endringer i gulvet som fører til større overføring av trinnlyd mellom leiligheten og naboen(e) under. Vær obs på at keramiske fliser, steinfliser og laminatgulv er alle vesentlig hardere enn parkettgulv av tre og derfor vil kreve ekstra tiltak for å redusere overføring av trinnlyd. Av samme grunn er det ikke tillatt å fjerne parkett eller annet gulvbelegg og bruke de originale gulvplankene, uten at det implementeres støydempende tiltak i himlingen i underliggende leilighet, noe som krever naboens skriftlig tillatelse. (Naboen under har full rett til å nekte at slike tiltak skal implementeres i sin himling,).

Utskiftninger/endringer/utbedringer i baderom krever særskilte krav som kommer i tillegg til de øvrige kravene for bygningsmessige arbeider. **Disse er spesifisert nærmere i Vedlegg 2 – Krav til utbedring av baderom**.

Ved ferdig utførelse skal styret informeres og gis muligheten til å besiktige, ev. sammen med teknisk fagkyndig, utførte arbeider sammen med andelseier og ev. utførende foretak. Dette skal skje innen 4 uker etter at arbeidene er avsluttet. For byggemeldingspliktige arbeider skal kopi av ferdigattest fra kommunen foreligge.

Ved manglende oppfyllelse av ovennevnte krav og eventuelle tilleggskrav som er spesifisert av styret, vil borettslaget kunne gi pålegg om omgjøring/oppretting av arbeidene for andelseierens regning, Dette gjelder også for søknadspliktige bygningsmessige arbeider som gjennomføres uten at styret har skriftlig godkjent arbeidene.

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET JENS BJELKES GT. 16/18 & SIEBKES GT. 1

Vedlegg 2: Krav til utbedring av baderom

Styret gjør oppmerksom på at badene kan utbedres med enten åpen (synlig) rørføring eller med skjult (rør-i-rør) utførelse. Mange synes skjulte rør er penere, men samtidig gjør denne løsningen det mye vanskeligere for andelseieren å utøve sin kontroll- og vedlikeholdsplikt. Skjulte røropplegg bryter membranen flere steder og korrekt håntering og oppdagelse av lekkasjer er som regel helt avhengig av at rør-i-rør opplegget er 100 % fagmessig utført. Borettslaget har dessverre erfart flere ganger at dette ikke har vært tilfellet, selv om det ble benyttet autoriserte håndtverkere. I tillegg til å være vanskeligere å oppdage, er lekkasjer i skjulte rør ofte dyrere å reparere og oftere forårsaker større følgeskader. Derfor anbefaler styret åpen rørføring. I tillegg anbefaler styret fortsatt bruk av dusjkabinett, særlig hvor dusjen ligger nær vinduer. Dusjkabinetter gir mye mindre belastninger enn å dusje direkte på vegger – selv om veggene er flislagte – og i tillegg beskytter vinduet og karmene fra vannsprut. Tilleggskravene for bad lyder som følger:

- Minst 4 uker før planlagt oppstart av arbeidene skal styret ha mottatt nødvendig dokumentasjon/ godkjenninger om hovedentreprenør/ foretaket som skal utføre arbeidene, og fått anledning til å informere firmaet om fastsatte utførelseskrav hvis behov.
- Ansvarshavende for arbeidene skal være hovedentreprenør/ foretak som har lokal eller sentral godkjenning i hh til forskrift for godkjenning av foretak, og ansvarsrett etter Plan - og bygningsloven ihh til Utførelse av våtromsarbeider i tiltaksklasse 1 og Tverrfaglig kontroll av våtromsarbeider i tiltaksklasse 1.
- Arbeidene skal utføres ihh til gjeldende forskrifter og den til enhver tid gjeldende Våtromsnorm.
- For arbeider som er byggemeldingspliktige etter Plan- og bygningsloven skal nødvendige godkjenninger foreligge før arbeidene starter.
- Eksisterende vannrør i gulv/ (himlinger i etasjen under) skal utkobles ved stigerørene (plomberes)/fjernes, og nye rør til installasjoner/utstyr på bad skal tilkobles hovedrør i sjakt på bad. Tilkoblingen skal gjøres på en måte som gjør det enkelt for borettslaget å senere skifte ut hovedrørene uten å gjøre ødeleggende inngrep på baderom. Dette kravet kan løses ved å velge en egnet metode for tilkobling av stikkrørene til stigerørene, samt utstyre sjakten med inspeksjons/arbeidsluke av passende størrelse og plassering. Husk at luken må være i brannsikkker utførelse.
- Ved eventuell bruk av skjult røropplegg på bad ("rør-i rør-system") skal fordelerkasse settes inntil nytt tilkoblingspunkt mot stigerørene i sjakt.
- Brannsikring mot sjakt i bad skal tilfredsstille dagens krav.

Ved ferdig utførelse skal styret informeres og gis muligheten til å besiktige, ev. sammen med teknisk fagkyndig, utførte arbeider sammen med andelseier og ev. utførende foretak. Dette skal skje innen 4 uker etter at arbeidene er avsluttet. For byggemeldingspliktige arbeider skal kopi av ferdigattest fra kommunen foreligge.

Ved manglende oppfyllelse av krav vil borettslaget kunne gi pålegg om omgjøring/oppretting av arbeidene for andelseierens regning.

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET JENS BJELKES GT. 16/18 & SIEBKES GT. 1

Vedlegg 3: Dyrehold

Dyrehold er bare tillatt med styrets godkjenning. Dyrehold blir som regel tillatt så lenge søkeren forplikter seg uten forbehold til betingelsene som er fremsatt i søknadsskjemaet. Søknad om dyrehold skal sendes til styret og bli godkjent **før** søkeren anskaffer dyret.

Her følger en kort oppsummering av betingelsene som er stipulert i søknadsskjemaets erklæring:

- Dyreholdet skal ikke bli til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Styret anbefaler at en potensiell søker undersøker om naboer lider av hunderedsel, dyreallergi o.l. før man søker om dyrehold.
- Det må søkes for hvert dyr som man ønsker å holde.
- Hunder må alltid holdes i bånd inne i lagets fellesarealer og holdes i bånd i fellearealene ute når dette er påkrevet av reglene for fellearealene, se vedlegg 4.
- Det tillates bare "innekatter". Katter som luftes ute må hele tiden holdes i bånd.

Styret understreker at nye andelseiere som kjøper en andel etter at en andelseier har fått innvilget søknad om dyrehold, ikke kan kreve at den som holder dyret skal kvitte seg med dyret pga den nye andelseierens hunderedsel eller allergi mot dyr. Potensielle nye andelseiere som lider av hunderedsel eller dyreallergi, bør undersøke før de kjøper andelen, om relevante dyr finnes hos naboer.

Søknadsskjema samt de detaljerte betingelsene for dyrehold følger på neste side:

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET JENS BJELKES GT. 16/18 & SIEBKES GT. 1

Til styret

Søknad om dyrehold

Undertegnede: ..... adresse: .....

Søker herved om å holde .....

Jeg forplikter meg til å overholde følgende regler som beskrevet på denne søknaden og iflg. borettslagets husordensregler.

Erklæring

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Dry skal holdes alltid i bånd innenfor lagets interne fellesarealer og holdes i bånd i utearealene når dette er påkrevet av kvartalstyrets ordensregler for fellesarealene ute, se vedlegg 4.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg; lekkasje og følgeskader av lekkasje fra akvarium, mv.
3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate både inne i lagets eiendom og ute i kvartalets felles utearealer.
4. Jeg er inneforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det framsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk osv eller på annen måte er til ulempe, f.eks. skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter konsultasjon med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Jeg er inneforstått med at godkjent søknad gjelder bare det ansøkte dyret: Jeg må søke på nytt hvis mitt dyr dør, blir avlivet eller på annen måte kommer bort.
6. Det er ikke tillatt å drive oppdrett eller kennel i borettslaget.
7. Jeg erkjenner meg villig til å godta eventuelle endringer i bestemmelsene for dyrehold som styret måtte finne nødvendig og fatte på et senere tidspunkt.
8. Denne erklæringen betraktes som en del av husordensreglene. Brudd på erklæringen bli å betrakte som mislighold.

..... den ..... Andelseier (underskrift) .....

Dyreholder (underskrift) .....

---

1. Styret gir tillatelse til å holde ..... på de underskrevne vilkår, alternativt:
2. Styret avslår søknaden på grunn av .....

   .....

   ..... den ..... Styreleder (underskrift) .....

Vedlegg 4 – Rutiner for reparasjon av lekkasjer og utbedring av følgeskader

Vannlekkasjer kan gjøre store skader på eiendommen vår. Det er viktig at lekkasjer blir stanset fortest mulig og eventuelle følgeskader blir undersøkt grundig og utbedret fagmessig.

1) Når du oppdager en lekkasje – **tilkall rørlegger med én gang**. Bruk borettslagets faste rørlegger, Stor-Oslo Rørleggerservice AS, tlf 22 72 44 72, mobil 91 88 28 72. Informér så styret. Rørleggeren har alle relevante autorisasjoner og har meget godt kjennskap til våre bygg og røropplegget, og har vist seg å være rimelig i forhold til andre firmaer.

2) Rørleggeren stanser lekkasjen og utbedre årsaken. Rørleggeren skriver en rapport til styret som spesifiserer årsaken til lekkasjen og inkluderer en vurdering om lekkasjen kan ha hatt konsekvenser for andre leiligheter og/eller lagets bygg.

3) Hvis lekkasjen/vannskaden sannsynligvis er en forsikringssak, kommer styret til å melde dette til Obos v/ forsikringsavdelingen som i tur melder saken til forsikringsfirmaet. Forsikringsfirmaet sørger for en vurdering av skadeomfanget og estimerer utbedringskostnadene. Dette blir rapportert tilbake til styret.

4) Den videre gangen blir avhengig av skadens art og omfang. Men for de fleste skader, blir utbedring besørget av et firma utnevnt av forsikringselskap eller borettslaget.

5) Merk at det er den enkelte andelseier som har ansvar for vedlikehold av sitt eget bad og kjøkken, inkludert "sine" rør fra tilkoblingspunktene mot felles stigerør, slik at lekkasjer unngås. Dette inkluderer ansvaret for regelmessig rengjøring av avløpsrørene og sluk. Andelseieren er også pålagt å bruke våtrom slik at lekkasjer unngås. Dersom en lekkasje/skade skyldes andelseierens manglende vedlikehold og/eller bruk av ukvalifisert folk til å utføre arbeid på bad/kjøkkenet) og/eller uansvarlig bruk av bad/kjøkken, blir andelseieren pålagt å betale lagets egenandel for bruk av forsikringen (pr 1. januar 2016, kr. 10.000,-) samt eventuelle tilleggskostnader som laget blir tilført i forbindelse med lekkasjen/skaden.

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET JENS BJELKES GT. 16/18 & SIEBKES GT. 1

Vedlegg 5: Ordensregler for fellesarealene ute (utgitt av Kvartalstyret 2.6.2014)

PORTER 	• Porter og dører ut mot gatene skal holdes lukket og låst hele døgnet. Dette for å verne mot ubudne gjester og av hensyn til sikkerheten for barna. • Dersom portene står åpne, vær vennlig og lukk dem. • Pass på at koder til portdørene ikke kommer på avveie (skjul inntasting). • Ikke lukk opp porter eller dører for ukjente/uvedkommende.
PARKERING 	• Det er kun tillatt å parkere i bakgården **i kortere perioder**, i forbindelse med lossing/lessing, samt for håndverker på dagtid. Parkering over natt er ikke tillatt. • Ved overtredelse vil bilen kunne bli tauet bort for eiers **risiko og regning** uten ytterligere varsel. • **NB !! Gråbeinkvartalet er ansvarlig for at nødetater (sykebil, brannbil, politi) kommer frem når det er behov. Derfor er dette SVÆRT VIKTIG !!**
LEK 	• Lek (fotball, sykling o.l.) må ikke være til fare for andre eller til skade for eiendommen. • Fotballsparking på hellelagte områder er forbudt. • Større barn oppfordres til å bruke lekearealer og ballbinger i nærmiljøet/utenfor gården, bl. a. ved Lakkegata skole og Rudolf Nilsens plass. • Ikke bruk porter, gjerder, tørkestativer e.l. som klatrestativer.
OPPHOLD 	• Vis hensyn til hverandre ved bruk av fellesarealene. • Synlig berusede personer skal ikke oppholde seg i parken. • Bruk primært fellesgrillen ved grilling. Engangsgrill skal settes på de grå hellene på plenen og skal ikke stå uten tilsyn. Husk å fjerne grillen etter bruk. • IKKE flytt benker til områder hvor gresset er slitt.
PRAKTISKE GJØREMÅL 	• Arbeid man må gjøre i bakgården skal ikke være til sjenanse for andre. • Alt slik arbeid skal være av kort varighet.
DYREHOLD 	• Vi følger prinsippet: **FOLK FORAN HUND.** • **Hunder skal alltid holdes i bånd mellom kl. 12 og 18.** • På de øvrige tider av døgnet kan hund være løs, **men hundeeier skal ØYEBLIKKELIG ta hunden i bånd hvis andre i parken ønsker det.** • Etterlatenskaper skal fjernes **umiddelbart.**
GRØNTAREAL 	• Sykling, bruk av rulleskøyter e.l. i parken er forbudt, da dette skader plenen. • Parken skal ikke brukes når kjettinger er hengt opp. • Sand-lekearealet ved Siebkes gt. 1 kan benyttes hele året. • Vern om plen og beplantning.
AVFALL 	• Søppelkassene er kun til ordinært husholdningsavfall. • Alt av papp og papir brettes flatt og plasseres i papircontainerne i bakgården. • **Alt annet avfall er beboeren selv ansvarlig for å transportere bort.** • Det finnes gjenvinningsdunker for glass og metall i krysset Lakkegata/Siebkes gt., og gjenvinningsstasjon for visse typer spesialavfall i Sofienbergparken.
RO 	• **Det skal være ro i parken mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 alle dager. Dette gjelder også balkongene. Husk at lyden bærer svært godt i bakgården.** • Med ro menes det f.eks. at høylytte samtaler, bruk av radio, fjernsyn, musikkanlegg ikke må sjenere naboene i dette tidsrommet.
BALKONG 	• Det er kun tillatt å bruke elektriske- eller gassgrill på balkongene. • Montering av parabolantenner o.l. på fasade er ikke tillatt. • Det er ikke tillatt å riste eller banke tepper, sengetøy o.l. fra balkongene. • Merk at reglene for ro i bakgården også gjelder for bruk av balkongene. • Lukk dør til balkong hvis det er høylytt samtale, musikk o.l.

Vedlegg 6 – Branninstruks.

Branninstruks

Ved Brannalarm

Forsøk å finne ut i hvilken røykvarsler alarmen har slått ut.

Har røykvarsleren slått ut i en av leilighetene, prøv å få kontakt med folk i den aktuelle leiligheten. Oppnås kontakt, og det viser seg at det ikke er behov for brannvesen eller lege, sørge for å lufte godt ut.

Noter dato, klokkeslett, hvilken oppgang/leilighet og hva som har skjedd, og gi beskjed til styret.

Oppnås ikke kontakt, må man anta at det er brann i leiligheten og handle deretter.

Når det brenner

Varsle: Meld ifra til personer som er i umiddelbar fare.
Meld ifra til brannvesenet på telefon 110.
Gi også beskjed om noen er savnet eller om det er behov for ambulanse.
Sørg for å evakuere.

Redde: Lukk alle vinduer og dører i oppgangen.
Sørg for at alle kommer seg ut og møter opp på oppmøteplassen (krysset Lakkegata/Siebkes gt, utenfor elektrobutikken på hjørnet.
Informer brannvesenet når de kommer, gi beskjed hvis noen er savnet.

Slokke: Prøv å slokke brannen med tilgjengelig slukkeutstyr.
Det er også plassert ut slukkerutstyr i kjeller.
Ikke spill helt, kom deg ut i tide.

Hold deg alltid orientert om rømningsveier fra din leilighet.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Didrik Gundersen
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: d.gundersen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0390/25 . Vår ref.: 7009-1-27 Dato: 26.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	BRL JENS BJELKESG./SIEBKESG.
Organisasjonsnr:	950294663
Andelseier:	Eriksen, Kaja
Medeier:	Ovnerud, Eirik Nilsen
Leilighetsnummer:	27
Adresse:	Jens Bjelkes Gate 16 A, 0562 OSLO
Andelsnummer:	27
Gnr.	229
Bnr.	59
Borettsinnskudd:	Kr. 71 250,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 589202.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Se vedtekter mht regler for oppussing av bad, viktig regler som må følges. Kun gateparkering. Varmtvann er inkludert i felleskostnadene for alle, bortsett fra andel 47,48,49,50,51 og 52. Opplysninger om selskapets lån: Det minste lånet fordeles kun på de andelseiere som har balkong. Kapitalkostnader for balkonglånet fremkommer som egen post under felleskostnader for den enkelte bolig, mens kapitalkostnader for det store lånet er inkludert i felleskostnader. De av andelseierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av borettslaget. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig, og følger terminene til kommunale avgifter (mars, mai, august og oktober). kategori 101 Felleskostnader og 107 sekjonertelokaler øker 15% fra 01.01.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11463886910
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,07%
Restsaldo	2 867 387,00
Innfrielsesdato:	01.07.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11463886920
Lånetype:	Annuitetslån

Rentesats:	4,07%
Restsaldo	741 059,00
Innfrielsesdato:	01.01.2029
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 273,80,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Tillegg balkong lån	568,00	
Felleskostnader	4 705,80	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	0,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 242,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	80 733,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11463886910
Restsaldo:	51 857,43
Kapitalkostnader:	4 060,11
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11463886920
Restsaldo:	19 909,83
Kapitalkostnader:	3 561,65
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 71 767,26,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martina Helene Baldacchino pr. e-post: martina.helene.baldacchino@obos.no eller telefon: 22 86 54 36.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Per Wehus, e-post:jensbjelkesgate.siebkesgate@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7009
BORETTSLAGET JENS BJELKES GT 16/18-SIEBKESGT 1

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET JENS BJELKES GT 16/18-SIEBKESGT 1

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

Dato for årsmøtet:

9. april 2026 kl. 18:00, Møtelokalet til Siebkesgt. 6..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET JENS BJELKES GT 16/18-SIEBKESGT 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino (OBOS) er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. ÅRSRAPPORT FOR 2025.pdf
2. 7009 Regnskap 2025.pdf
3. 7009 BRL JENS BJELKESG.SIEBKESG..pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Det er avholdt 4 styremøter i perioden. Styret, beboere og OBOS har kommunisert mye via Vibbo.

Utover vanlig drift vil vi nevne følgende saker:

Oppfølging av brannsikring av fellesområder etter pålegg fra Oslo Brann- og redning. Viktige ting som gjennomføres kommende mnd. er brannsikring av boder i oppganger. Starter etter planen med Siebkesgt. 1. Utarbeidelse av O-plan i samarbeid med Schneider Electric.

Regnskap 2025 og budsjett 2026.

Brudd i hovedrør fra JB 18 til kommunalt hovedrør i Jens Bjelkesgt. Har vært en omstendelig prosess, men ferdigstilles i løpet av mars / april.

Utbedring av fuktskader / skifte av vinduer i noen loftsleiligheter.

Diverse oppfølging vedr. beboere som har pusset opp bad, kjøkken. Samt pipeløp.

Fukt i kjellere. Vil bli fulgt opp 1 halvår.

Skifte av vaskefirma. Oppsigelse av TV avtalen med Telenor. F.o.m. 1.4.2026.

I tillegg har Hanne og Per deltatt i alle kvartal styremøter i Gråbeinkvartalet.

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Wehus
Styremedlem	Hanne Cecilie Andre-Danielsen
Styremedlem	Lene Sandvik
Styremedlem	Vibeke Skovly
Styremedlem	Thor Nielsen
Varamedlem	Katja Mlodzianowska

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post jensbjelkesgate.siebkesgate@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Brl Jens Bjelkesg./Siebkesg.
Borettslaget består av 50 andelsleiligheter.
Brl Jens Bjelkesg./Siebkesg. er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950294663, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
229 59 60 68

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Brl Jens Bjelkesg./Siebkesg. har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er BDO AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

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

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
I Oslo kommune er det lagt inn 18 % økning i vann- og avløpsavgiften og 4 % økning i renovasjonsavgiften i tråd med forslaget fra Oslo kommune. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2026, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2025.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 15 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i boligselskapet.

Lån
Boligselskapet har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BRL JENS BJELKESG./SIEBKESG.
ORG.NR. 950294663, KLIENTNR. 7009

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**636 405**	**985 577**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		172 611	166 577
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-265 540	-515 748
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-92 929**	**-349 171**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**543 476**	**636 405**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		656 461	934 999
Kortsiktig gjeld		-112 985	-298 594
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**543 476**	**636 405**

BRL JENS BJELKESG./SIEBKESG.
ORG.NR. 950294663, KLIENTNR. 7009

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 053 824	2 880 254	2 872 000	3 476 911
Andre inntekter	3	40 000	5 933	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 093 824**	**2 886 187**	**2 872 000**	**3 476 911**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-9 000	-9 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-12 425	-9 747	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-112 180	-107 055	-113 000	-118 085
Konsulenthonorar		-7 318	-7 215	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	7	-369 267	-292 175	-166 000	-166 480
Forsikringer		-497 599	-473 677	-576 000	-645 120
Kommunale avgifter	8	-660 813	-611 723	-671 000	-704 645
Kostnader sameie		-115 875	-196 913	-200 000	-200 000
Energi/fyring	9	-212 846	-197 537	-212 000	-212 000
TV-anlegg/bredbånd		-387 888	-346 541	-198 000	-203 940
Andre driftskostnader	10	-210 527	-203 830	-180 000	-180 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 655 197**	**-2 514 872**	**-2 407 000**	**-2 521 570**
DRIFTSRESULTAT		**438 627**	**371 315**	**465 000**	**955 341**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 608	3 599	0	0
Finanskostnader	12	-268 624	-208 337	-201 000	-201 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-266 017**	**-204 738**	**-201 000**	**-201 000**
ÅRSRESULTAT		**172 611**	**166 577**	**264 000**	**754 341**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		172 611	166 577		

BRL JENS BJELKESG./SIEBKESG.
ORG.NR. 950294663, KLIENTNR. 7009

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	14 159 828	14 159 828
Tomt		1 624 766	1 624 766
SUM ANLEGGSMIDLER		**15 784 594**	**15 784 594**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		7 000	140 194
Driftskonto OBOS-banken		648 331	788 447
Sparekonto OBOS-banken		1 129	6 358
SUM OMLØPSMIDLER		**656 461**	**934 999**
SUM EIENDELER		**16 441 055**	**16 719 593**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 50 * 100		5 000	5 000
Opptjent egenkapital		9 010 221	8 837 610
SUM EGENKAPITAL		**9 015 221**	**8 842 610**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 882 849	4 148 389
Borettsinnskudd	15	3 415 000	3 415 000
Annen langsiktig gjeld	16	15 000	15 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 312 849**	**7 578 389**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		25 890	19 479
Påløpte renter		87 094	18 480
Påløpte avdrag		0	260 634
SUM KORTSIKTIG GJELD		**112 985**	**298 594**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**16 441 055**	**16 719 593**
Pantstillelse	17	16 415 000	16 415 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2026
Styret i Brl Jens Bjelkesg./siebkesg.

Per Wehus/s/ Thor Nielsen/s/ Hanne Cecilie Andre-Daniel

Lene Sandvik/s/ Vibeke Skovly/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	2 692
Refusjon varmtvann	-7 752
Felleskostnader	2 714 184
Tillegg balkong lån	253 608
Tillegg bad	18 432
Felleskostander næring	72 660
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 053 824**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Forsikring	40 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**40 000**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-60 000
SUM STYREHONORAR	**-60 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 425
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 425**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-59 235
Drift/vedlikehold VVS	-43 676
Drift/vedlikehold elektro	-5 542
Drift/vedlikehold brannsikring	-260 814
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-369 267**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 405
Vann- og avløpsgebyr	-397 776
Feie- og tilsynsgebyr	-12 393
Renovasjonsgebyr	-248 239
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-660 813**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-212 846
SUM ENERGI / FYRING	**-212 846**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-3 177
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 399
Renhold ved firmaer	-176 695
Andre driftskostnader	-10 724
Kontor- og datarekvisita	-828
Andre kontorkostnader	-8 267
Bank- og kortgebyr	-2 437
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-210 527**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 837
Renter av sparekonto i OBOS-banken	771
SUM FINANSINNTEKTER	**2 608**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Rentekostnad banklån 11463886910	-204 628
Rentekostnad banklån 11463886920	-63 996
SUM FINANSKOSTNADER	**-268 624**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi		14 159 828
SUM BYGNINGER		**14 159 828**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,08 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2003	-8 400 000	
Nedbetalt tidligere	5 373 696	
Nedbetalt i år	154 460	
		-3 027 384
Husbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,08 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2003	-4 600 000	
Nedbetalt tidligere	3 633 455	
Nedbetalt i år	111 080	
		-855 465
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 882 849**

NOTE 15
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-3 415 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-3 415 000**

NOTE 16
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum lokaler/leiligheter	-15 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-15 000**

NOTE 17
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 415 000
Pantelån	3 882 849
TOTALT	**7 297 849**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	14 159 828
Tomt	1 624 766
TOTALT	**15 784 594**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET JENS BJELKES GT 16/18-SIEBKESGT 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET JENS BJELKES GT 16/18-SIEBKESGT 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 81M2Y-U5GGC-8FSV6-1X1II-ENFT4-8YD16

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-06 13:36:16 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 81M2Y-U5GGC-8FSV6-1X1II-ENFT4-8YD16

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 9.04.26
Selskapsnummer: 7009 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET JENS BJELKES GT 16/18-SIEBKESGT 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET JENS BJELKES GT 16/18-SIEBKESGT 1

Organisasjonsnummer: 950294663
Møtet ble avholdt 9. april kl. 18:00, Møtelokalet til Siebkesgt. 6..

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Martina Helene Baldacchino (OBOS) er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Katja Mlodzianowska Steen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 60 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 60 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Per Wehus

Følgende stilte til valg:
Per Wehus

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Terje Rene Ekelund Nilsen
Vibeke Skovly

Følgende stilte til valg:
Terje Rene Ekelund Nilsen
Vibeke Skovly

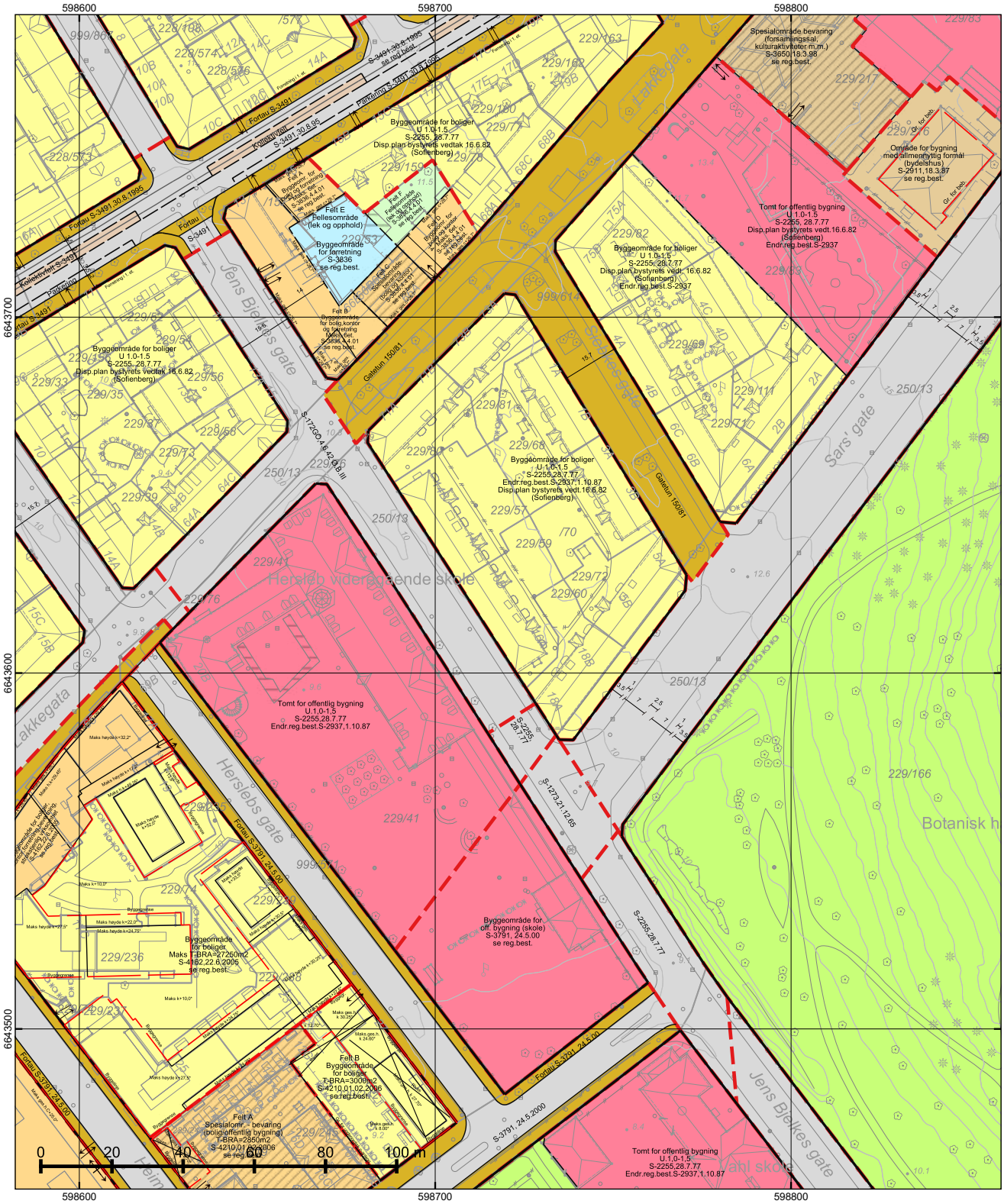
Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Katja Mlodzianowska Steen

Følgende stilte til valg:
Katja Mlodzianowska Steen

Martina Helene Baldacchino/s/
Møteleder

Katja Mlodzianowska Steen/s/
Protokollvitne



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

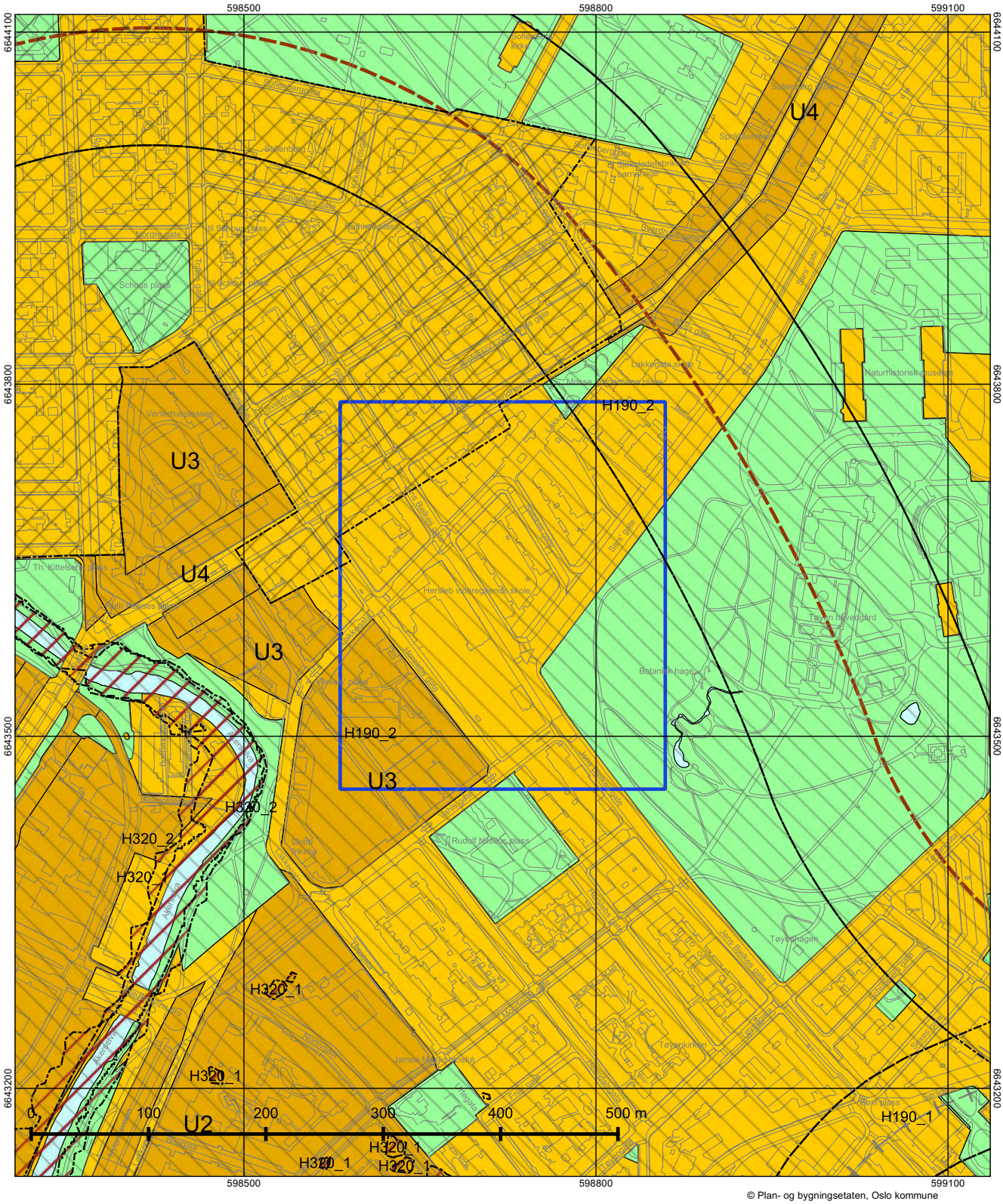
PlottID/Best.nr: 158432/ 86533558
Deres ref.:
Adresse: Jens Bjelkes gate 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/59

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 26.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158432/86533558
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Wang-Norderud AS
Rådhusgata 20
0151 OSLO

Dato: 26.08.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201108060-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Tore Syvert Haga	Arkivkode: 531

Byggeplass:	JENS BJELKES GATE 16A	Eiendom:	229/59/0/0
Tiltakshaver:	Jørgen Eskerud	Adresse:	Jens Bjelkes gate 16 A, 0562 OSLO
Søker:	Wang-Norderud AS	Adresse:	Rådhusgata 20, 0151 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - JENS BJELKES GATE 16 A

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 04.08.2011, med tillegg av 19.08.2011.

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.

Pålegget om ferdigstillelse av 26.07.2011 er med dette oppfylt.

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

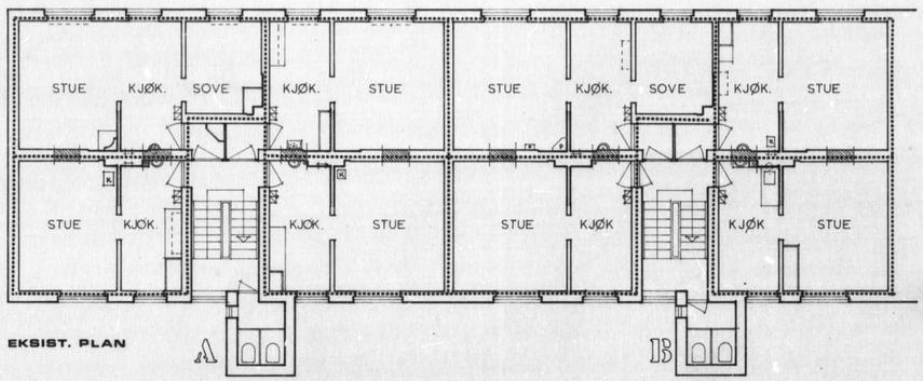
Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

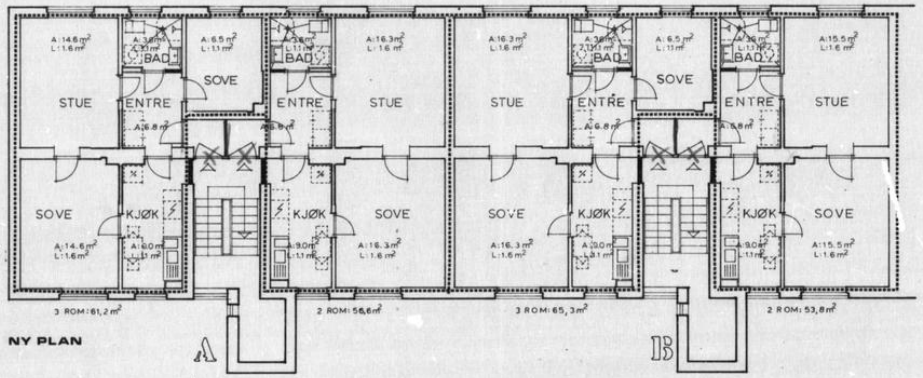
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.08.2011 av:

Tore Syvert Haga - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Mirjana Rakic

Kopi til: Jørgen Eskerud, Jens Bjelkes gate 16 A, 0562 OSLO, jorgen.eskerud@gmail.com



EKSIST. PLAN



NY PLAN

TEGNFORKLARING

EKSISTERENDE PLAN:

- riving av vegger, hull-taking i vegger ect.
- riving / demontering av fast inventar, lett-vegger ect.

NY PLAN:

- 1,2,3 romtype (ref. romskjema)
- plass for eks. kamin vedovn
- nye vegger og igjenkledning av hull
- eks. dør
- platekledning av vegg s = spon g = gips
- ny dør
- gips i tak n = nedforing, spikerslag
- ny wc
- spon på gulv 12mm/22mm
- ny servant
- ny horisontal ventilasjonskanal
- ny dusj
- ny vertikal ventilasjonskanal
- plass for badekar
- ny reguleringsventil i vegg
- plass for vaskemask.
- avløpsrør, vannledn, sluk
- ny oppvaskbenk
- lejlighetsavgrensning
- plass for komfyr og kjøleskap
- dobbelt stikkontakt
- eks. elovn
- ny elovn
- lampepunkt vegg/tak
- sikringsskap/stigeledn.

4

INDEKS	ANTALL		DATO	SIGN

UTBEDRING AV: JENS BJELKES GATE 16

3. ETASJE

BYGGHERRE: OSLO BYFORNYELSE A·S

TRULS THORENFELDT — ARKITEKT MNAL
RAGNHILD THORENFELDT — LANDSKAPSARKITEKT MNLA
FREDENSBORGVEIEN 11 — OSLO 1 — TELEFON: 114044

MÅL 1:100 — DATO: 25.02.81 — TEGN. NR. 0.35



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Sana Bygg AS
Holmlia Sentervei 1 B
1255 OSLO

Dato: 14 MAY 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200010365-15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	JENS BJELKES GATE 18	Eiendom:	229/59/0/0
Tiltakshaver:	Brl. Jens Bjelkesgt.16/18 v/A. Johnsen	Adresse:	Jens Bjelkes gate 16B, 0562 OSLO
Søker:	K.E.Larsson A/S	Adresse:	Postboks 5284 Majorstua, 0303 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

for Pål Ravnsborg-Gjertsen
Avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Sana Bygg AS
Holmlia Sentervei 1 B
1255 OSLO

Dato: 14 MAY 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200010364-15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	JENS BJELKES GATE 16	Eiendom:	229/59/0/0
Tiltakshaver:	Brl. Jens Bjelkes gt.16/18 v/A. Johnsen	Adresse:	Jens Bjelkes gate 16B, 0562 OSLO
Søker:	K.E.Larsson A/S	Adresse:	Postboks 5284 Majorstua, 0303 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
Avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Wang-Norderud AS
Rådhusgata 20
0151 OSLO

Dato: 26.08.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201108060-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Tore Syvert Haga	Arkivkode: 531

Byggeplass:	JENS BJELKES GATE 16A	Eiendom:	229/59/0/0
Tiltakshaver:	Jørgen Eskerud	Adresse:	Jens Bjelkes gate 16 A, 0562 OSLO
Søker:	Wang-Norderud AS	Adresse:	Rådhusgata 20, 0151 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - JENS BJELKES GATE 16 A

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 04.08.2011, med tillegg av 19.08.2011.

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.

Pålegget om ferdigstillelse av 26.07.2011 er med dette oppfylt.

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 26.08.2011 av:

Tore Syvert Haga - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Mirjana Rakic

Kopi til: Jørgen Eskerud, Jens Bjelkes gate 16 A, 0562 OSLO, jorgen.eskerud@gmail.com

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[KD] *11 50 60

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelsen

Arbeidssted (gate-nr.) (eiendom)	Jens Bjelkes gate 16	Journalnr. 81/588
Arbeidets og bygningens art	Sammenslåing leil.,innr. bad/w.c. m.m.	Mottatt 6.3.81
Byggherre	Oslo Byfornyelse A/S, Fredensborgveien 11, Oslo 1	
Arkitekter	Ark.ene Ragnhild og Truls Thorenfeldt,Fredensborgveien 11,Oslo 1	

SAS/RJ

Oslo, den 24. april 1981

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5-6-7-8-9- approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vedlagte gjenpart av byantikvarens, brannvesenets og planleggingsavdelingens uttalelser datert 12.3., 17.3. og 30.3.81. De stilte betingelser må følges.
Rørleggerarbeidet må anmeldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.
Etasjeskillere og leilighetsbegrensende vegger bes lydisolert så langt dette er praktisk mulig.
Sammenslåing av leiligheter krever også samtykke etter husleielovens § 41, nr.3. I denne forbindelse bes De henvende Dem til boligdirektørens kontor, Akersgt. 55, Oslo 1.

Gjenpart sendt boligformidlingsnemnda.

For byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter merk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.
Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

I. Sundve.
fung. sjefarkitekt.

Sven Sandberg.

Konferanse med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebgata 19[illegible] *88 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet: nstående leil., innr.bad/bad

Arbeidet	Matr.nr.	Nr.
[illegible] Sjølkes gate 16		61/588

Bygherre
Oslo Byfornyelse A/S
Prinsessegt.veien 11,
OSLO 1

Ansvarshavende
Kjeld Vik
c/o Johan Olsen & Sønner A/S
Storgt.26
OSLO 1

PMB/SS

Dato
16.november 1953.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per N.Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av [illegible]anlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Plan- og byggesak utskrift

Saksnr: 200008221 (B) Jens Bjelkes gate 16 - Oppføring av nye balk
Eiendom: 229/ 59/ 0/ 0 Tomt:
Byggnr: 0
Midlertidig ID: Nei Tomtedeling/endring: Nei

Saksansv: R / RBY / THR
Sone:

Saksstype: 16, Søknad i to trinn (gml lov)

Byggested: JENS BJELKES GATE 16
Poststed: 562 OSLO

Tiltakstype: BOL3, Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: 15, Fasadeendring

Lovhjemmel: PBL93B), Fasadeendring, vesentlig endring/reprasjo
Søkn.kateg.: 3
Søker: K.E.Larsson A/S
Oscars gate 52
0258 OSLO

Merknad: Nye balkonger

Tiltakshaver: Brl. Jens Bjelkes gate 16/18 v/ Arne Johnsen
Jens Bjelkes gt. 16 B
0562 OSLO

Dokumenter

Nr	Type	Dato	Tittel	Fra/Til	Avd/Kont/Saksbeh	Status
18	E	08012014	Komplett elektronisk byggesak	/	D / DA2 / ERRO	J
• 17	V	08012014	Sluttnotat byggesaker - Henleggelse -	Saken	D / DA2 / ERRO	J
~~16~~	~~U~~	~~31072003~~	~~utgår~~	Sana Bygg A/S	R / RBY / THR	U
• 15	U	04082003	Brukstillatelse	Sana Bygg A/S	R / RBY / THR	J
• 14	I	10072003	Anmodning om midlertidig brukstillate	Sana Bygg AS	R / RBY / THR	J
• 13	U	30042003	Igangsettingstillatelse	K.E.Larsson A/S	R / RBY / THR	J
• 12	U	30042003	Gebyrskjema 2003	.	R / RBY / THR	J
• 11	I	25022003	Søknad om igangsettingstillatelse for	K.E.Larsson A/S	R / RBY / THR	J
• 10	U	20022003	Gebyrskjema 2003	.	I / IBS / THR	J
• 9	U	20022003	Tillatelse til endring	K.E.Larsson A/S	I / IBS / THR	J
• 8	I	21012003	Søknad om endring av tillatelse - Jen	K.E. Larsson AS	I / IBS / THR	J
• 7	U	19022001	Rammetillatelse	K.E.Larsson A/S	I / IBS / THR	J
• 6	I	06022001	Uttalelse - Jens Bjelkes gate 16	Byantikvaren	I / IBS / THR	J
• 5	I	24102000	Vedlagt situasjonskart - Jens Bjelkes	K. E. Larsson AS	I / IBS / THR	J
• 4	I	25092000	Kopi av ny gjenpart av nabovarsel med	K. E. Larsson AS	I / /	J
• 3	U	25092000	Mottatt søknad - Jens Bjelkes gate 16	K.E.Larsson A/S	BST / BSS / MHS	A
• 2	I	28072000	Supplerende dokumenter - Jens Bjelkes	K. E. Larsson AS siv.	BST / MI /	J
• 1	I	21072000	Søknad om rammetillatelse - Jens Bjel	K.E.Larsson A/S	BST / /	A

Saksgang

Oppgave	Saksbehandler	PL start	PL slutt	Startdato	Sluttdato
01 Mottatt byggestart	Sven Sandberg			27072000	27072000
02 Silt av Byggestart	Mari Helene Slagsvold			22092000	25092000
11 Rammetillatelse	Thomas Ruyter			13022001	13022001
17 Beregne gebyr	Thomas Ruyter			13022001	21022001
14 Endret tillatelse	Thomas Ruyter			20022003	20022003
17 Beregne gebyr	Audny Haugen			20022003	24022003
27 Behandle avfallsplan	Sverre Valde			28042003	28042003
19 Igangsettingstillatelse	Thomas Ruyter			29042003	29042003
17 Beregne gebyr	Thomas Ruyter			29042003	29042003
GAB - Ikke relevant sak	Bente Hansen			07052003	07052003
22 Brukstillatelse	Thomas Ruyter			31072003	31072003

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 08.01.2014**
Fra:
Saksbehandler: Erik Rolt **Saksnr: 200008221 - 17**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Jens Bjelkes gate 16

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
X	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 [illegible] 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
Mindre arbeider

Innredning W.C.

Arbeidsted		
Jens Bjelkes gt.16	Jens Bjelkes gt.16	57, 19[illegible]/HF.

Byggherre
A/S V/ Sv.Fjelstad,
Youngstorget 5,
Oslo.

Kjøpmann Torbjørn Nilsen,
Lille Grensen 1,
Oslo.

Dato
2. mars 1960.

Det meddeles at man ved [illegible] av ovennevnte arbeid ikke har [illegible] med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Kontrollør

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ressurssenteret

Sana Bygg A/S
Postboks 64 Holmlia
1201 OSLO

Dato: – 4 AUG. 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200008221-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Thomas Ruyter | Arkivkode: 531

Byggeplass:	JENS BJELKES GATE 16	Eiendom:	229/59/0/0
Tiltakshaver:	Brl. Jens Bjelkes gate 16/18 v/ Arne Johnsen	Adresse:	Jens Bjelkes gt. 16 B, 0562 OSLO
Søker:	K.E.Larsson A/S	Adresse:	Oscars gate 52, 0258 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som er krever godkjenning etter plan - og bygningslovens § 93 i bruk

Midlertidig brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap.V.

Midlertidig brukstillatelse gjelder for hele tiltaket. I følge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal ansvarlig utførende skriftlig anmode etaten om ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Følgende dokumentasjon må følge anmodningen om ferdigattest:

- Kontrollerklæring for utførelse avkrysset for ferdigattest

Denne tillatelse skal sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ressurssenteret
Byggefagkompetanse

for Tor Valstad
Avdelingsleder

Thomas Ruyter
Saksbehandler

Kopi til:
- Tiltakshaver

AD

191.92

Expeditions-Dokument

angaaende Kjøbsforhandling og Skøde

paa Matr.-No. 16 Jens Bjelkes Gd

Indleveret Attesteret

◆•◆•◆

I Anledning af Hr. Nielsen Skjøde under
Lens Landbokommissionens Journal. — Tin-
lysning — Cfr. Stadsbaandbrevet af 24 Febr.)
Kbh. d. 7. 4 1899. Wilkinson.

Der meddeles en Frist for Udførelsen til d. 15 d. Maai,
forinvidt Lensvæsenets Skrivelse herfra af 25/2 resp. 3/3.99

O. D. J.-No. 51 91
3 Bilag. + 3
+ 1 Situationspl.

454 - 18 - 704-742 2/4
91. 2192 91. 91. 11.
91

Bygningsanmeldelse

angaaende 2de Vaaningshuse, 2de Bryggerhuse

for Matr.-No. 14. 16 Fr. Hilles Gd. (Gl. No. 69de Løkkeg.)

Indleveret 12 Marts 1891 Attesteret 27de Marts 1891.

123/91.

Overrækkes som over Skjøn ved Kommissionen.
Til Planen haves intet at bemærke, hvorfor de
indstilles til Approbation.

Christiania 17 Marts 91

774/91

Intet at bemærke
Chra 17/3 91

Sidemann-

STADSINGENIØREN
332-91 I

Sendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de i
§§ 13, 14, 15 paabudne Bestemmelser

Christiania 18de Marts 1891

18/3 91

Ærbødigst

Tilbagesendes Hr. Stadskondukteuren, idet de i
Bygningslovens §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestem-
melser vedlægges.

Christiania Stadsingeniørkontor, 4de April 1891

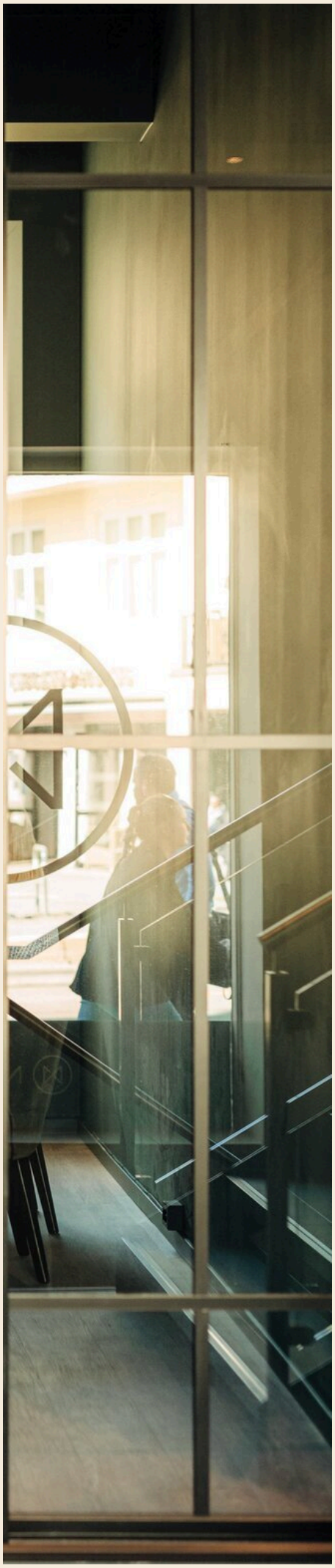
Hans Tapp

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



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: 5-0390/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Jens Bjelkes gate 16A 0562 OSLO
Matrikkel: Gnr 229, bnr 59 (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)

Denne boligen er presentert av:



Hedda Marie Larsen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
hedda.larsen@nordvikbolig.no
407 22 115

Didrik Rotbakken Gundersen

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik St. Hanshaugen
d.gundersen@nordvikbolig.no
902 59 487

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