

Jens Bjelkes gate 80A



Velkommen til

Jens Bjelkes gate 80A



Salgsoppgaven produsert 10. oktober 2025

TØYEN

Innbydende 2(3)-roms toppleilighet m/balkong | Separat kjøkken | Lekkert bad fra 2023 | Vinduer 2024 |Akonto v.v./fyring

Prisantydning	4 500 000,-
Fellesgjeld	283 986,-
Omkostninger	120 950,-
Totalpris	4 904 936,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 376,-
BRA-i	51 kvm
Totalt BRA	57 kvm
Soverom	1

Etasje	5
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1939

Ansvarlig megler	Bjørnar Hagerup Nilssen
Telefon	466 61 850
E-post	b.nilssen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Jens Bjelkes gate 80A!

- Svært innbyende 2-roms toppleilighet i 5. etasje med balkong, god takhøyde og store vindusflater. Boligen har en luftig og romslig planløsningen med separat kjøkken, en delikat stue, et innbydende soverom og pent bad. Hele leiligheten holder en gjennomgående god standard med flere oppgraderinger de siste årene.

- Leiligheten har attraktiv og sentrumsnær beliggenhet på populære Tøyen, med gåavstand til kollektivtrafikk, grønne parker og koselige kafeer/spisesteder.

- Hjørneleiliget med gode lysforhold
- God takhøyde på 2,68 meter
- Sydøstvendt balkong på ca. 2 m²
- Malt i nydelig fargetoner
- Nypusset originale tregulv
- Nytt bad fra 2023
- Nye vinduer i 2024
- Á-konto varmtvann og fyring
- Gangavstand til Tøyenparken, nye Tøyenbadet og Botanisk hage

Arealer og innhold

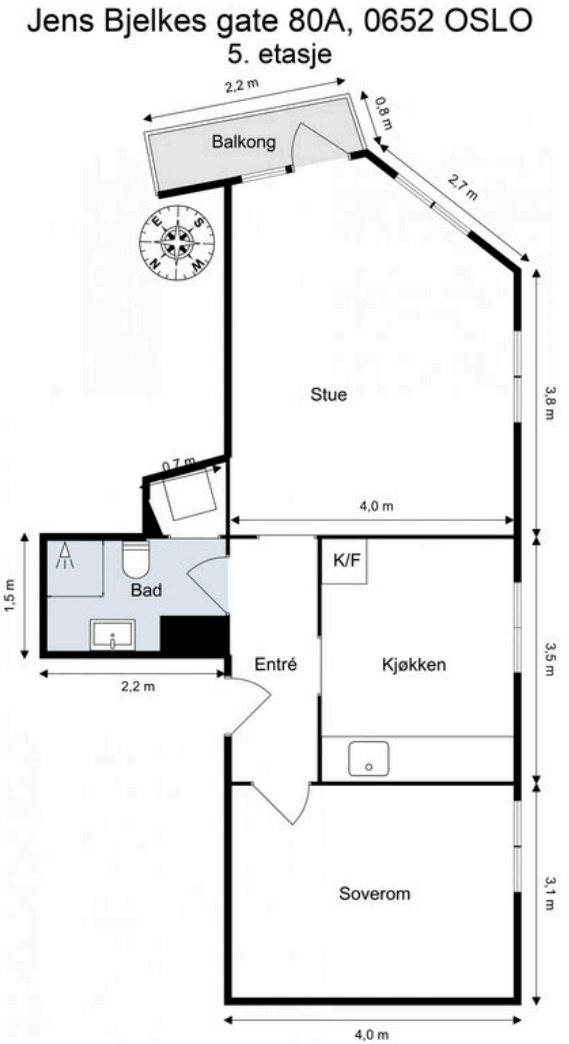
BRA-i:	51 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	57 kvm
TBA:	2 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og soverom
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 2 kvm.

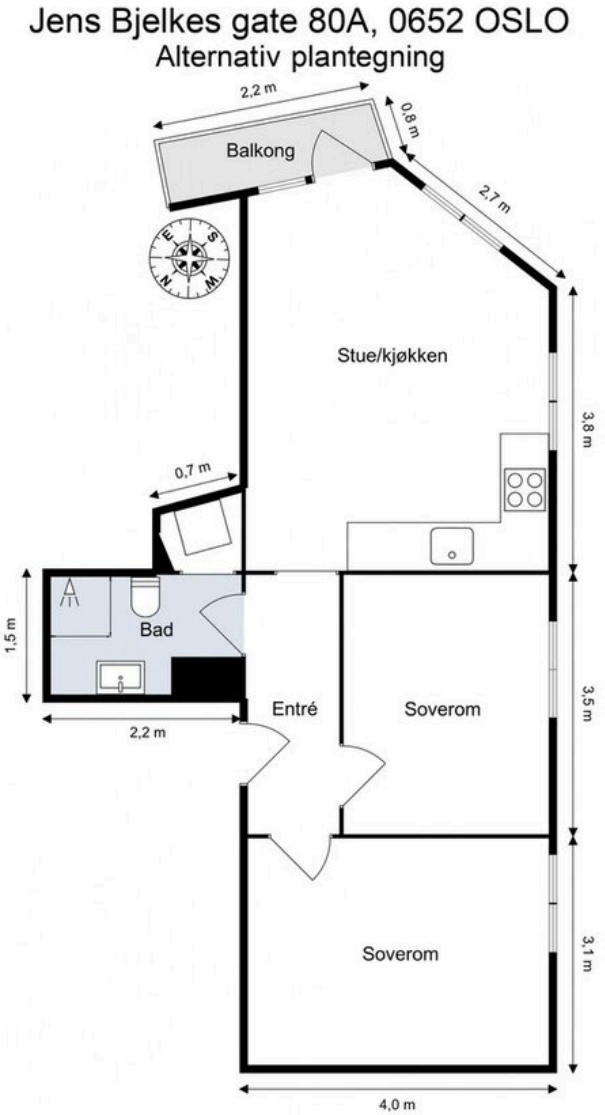
Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod
Total BRA: 3 kvm.



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Slik boligen fremstår i dag.



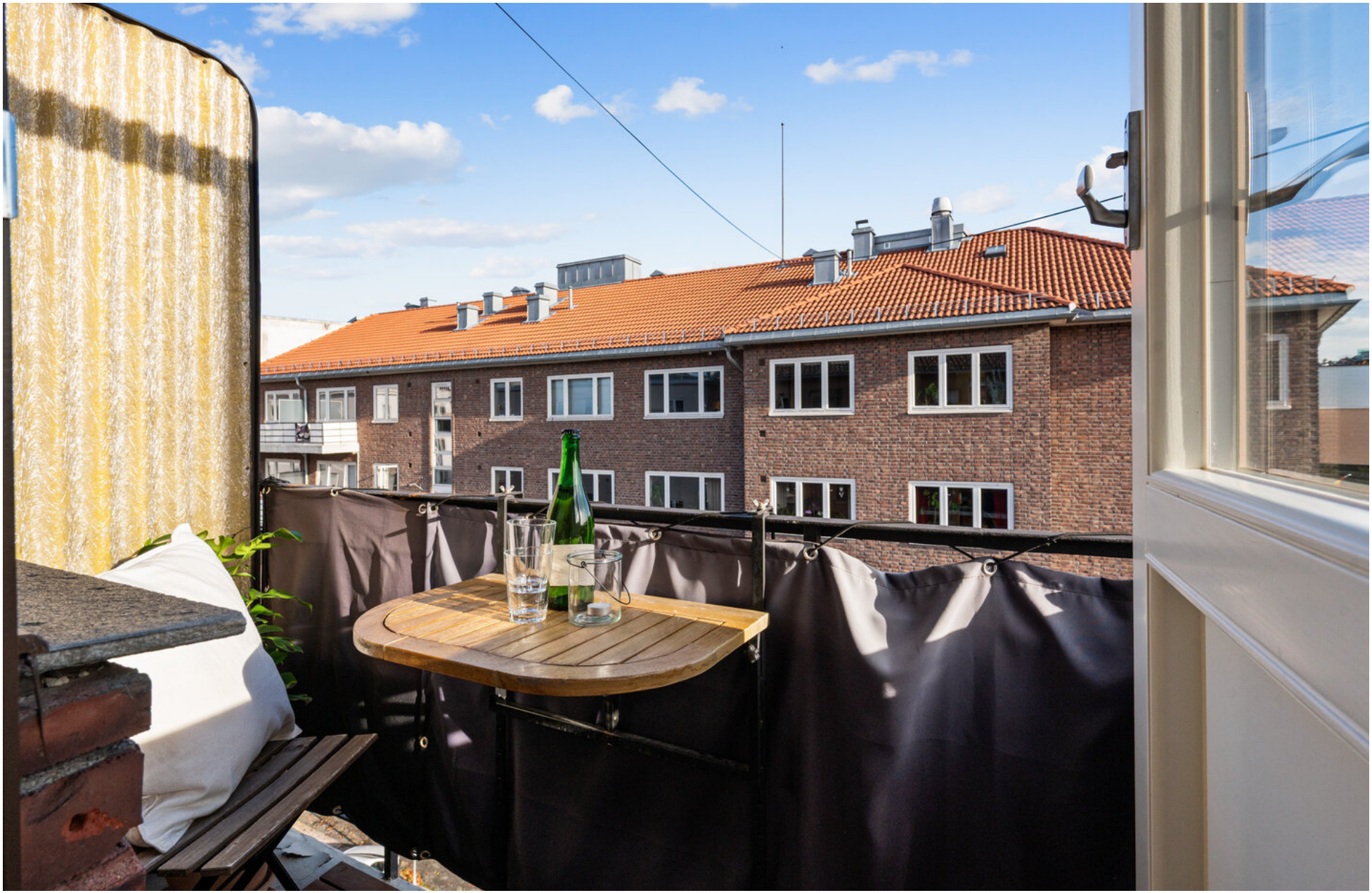
Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Alternativ planløsning, dersom man ønsker å gjøre den om til 3-roms.























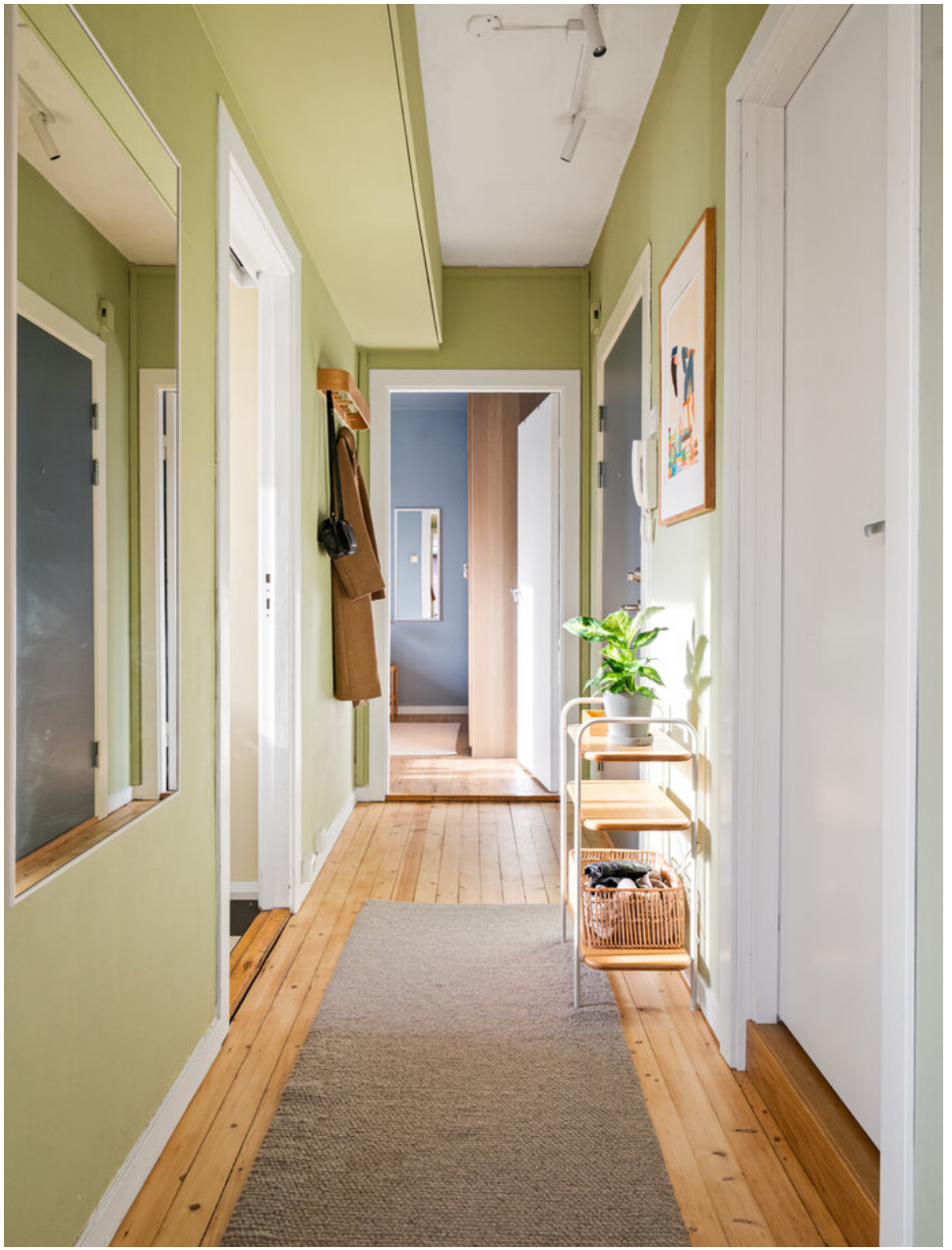















When taste
Tavern Mat
Lyca
DVT AS


CUBE
CUBE
CUBE

Informasjon

Jens Bjelkes gate 80A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0173/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Jens Bjelkes gate 80A, 0652 OSLO
Gnr 231, bnr 223, snr 19 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Morten Rustad
Mathilde Bålsrud Mjelva

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)
283 986,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 783 986,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
119 570,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
120 950,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
133 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 904 936,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 917 636,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1939

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 57 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og soverom
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 2 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod
Total BRA: 3 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 fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
- En loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 5 m².
- En kjellerbod på ca. 3 m².

Innhold

Leiligheten ligger i 5 . etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

Standard

Entré - Velkommen hjem!
Vel inne ankommer du en flott entré med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Entréen gir et godt førsteinntrykk og inviterer til å utforske boligen videre.

Stue
Den lyse og romslige stuen er et naturlig samlingspunkt for både hverdag og fest. Den gode takhøyden skaper en luftig atmosfære, og rommet har god plass til sofagruppe, spisebord og annet møblement etter eget ønske. Stuen har en attraktiv hjørnebeliggenhet med flere store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet er malt i en nydelig fargetone, og gulvet er dekket med originalt tregulv. Oppvarming skjer via radiator. Fra stuen er det utgang til en flott sydøstvendt balkong på ca. 2 m² med trefliser på gulvet. Her er det plass til utemøbler, og man får et hyggelig utsyn over nabolaget.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger separat, med en funksjonell og praktisk utforming der plassen er godt utnyttet med smarte oppbevaringsløsninger. Den plassbygde skapløsningen med benk er bygget i 2023. Det er plass til spisebord i rommet.
Kjøkkeninnredningen består av lekre fronter, fliser på bakveggen og heltre benkeplate, og er utstyrt med integrert oppvaskmaskin. Det er plass til frittstående komfyr og kjøl/fryseskap. Over stekesonen er det kjøkkenventilator med kullfilter. Kjøkkenet er fra 2014/15, ifølge tidligere salgsoppgave. Rommet er malt i en nydelig fargetone, og gulvet er dekket med belegg. Oppvarming skjer via radiator.

Bad
Nyoppusset i 2023 med moderne fliser og lekre fargevalg. Baderomsinnredningen består av nedfelt servant med underskap, speil, vegghengt toalett og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin i en praktisk nisje med hylleløsning. Rommet har naturlig ventilasjon via lufteluke.

Soverom

Romslig soverom malt i en flott blåfarge - perfekt for en god natts søvn. Soverommet er av god størrelse, og kan enkelt innredes med dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Oppvarming skjer via radiator.

Innvendig overflater:
Himlinger med malt betong. Vegger med malt mur. Gulv med originalt tregulv, parkett og belegg på kjøkkenet. Takhøyden ble målt i entré til: 2,68 m

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

- Totaloppusset bad i 2023. Arbeider er utført av VINDEREN BAD OG VÅTROM AS, Org.nr: 923 761 136
- Skiftet vinduer og ytterdør i regi av sameiet i 2024 og 2025.
- Utført rørfornying i regi av sameiet i 2023. Arbeidere er utført av TT-Teknikk AS.
- Sliping av gulv i stue og gang i 2025
- Ny stekeovn i 2021
- Helsparkling av vegger i stue i 2022
- Plassbygde skap på kjøkken og gang i 2023
- Utskiftning av garderobe på soverom i 2023

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Badet ble totalrenovert og utvidet i 2023 av Vinderen Bad og Våtrom AS.

1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert og utvidet i 2023 av Vinderen Bad og Våtrom AS.

1.2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, fra Vinderen Bad og Våtrom AS.

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: Det ble byttet vinduer og ytterdører i sameiet i 2024 og 2025.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det var rørfornying i sameiet i 2023, gjort av TT-Teknikk AS.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja, sjekk av radiatorer og sentralfyr gjort av sameiet i 2023, ble byttet pumpe.

Feil og mangler
19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja, sirkulasjonspumpen for vannbåren varme sentralt i bygget ble byttet i 2023 pga. en feil med pumpen.

Offentlige og private forhold
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 var oppgitt i salgsoppgave da boligen ble solgt til oss i 2020.

Bygningssakkyndig

Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

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:

Byggemåte:
Boligblokk bygget i 1939. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein. Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2024. Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull. Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2024.

Sydøstvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 2 m^2, trefliser er på lagt på gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 89 cm.

Bygningsdeler som har fått TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- Våtrom > Bad > Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

- Kjøkken > Overflater og innredning:
Det registreres at benkeplaten på kjøkkenet bærer preg av slitasje.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales vedlikehold eller utskifting av benkeplaten på grunn av synlig slitasje og bruksmerker.

- Kjøkken > Avtrekk:
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 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.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
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. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Prosjektor, fastmonterte høyttalere og lampe i stue
- Knagger i gang
- Vaskemaskin

Følgende følger med: Bokhylle 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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.
Utleie av bruksenhet skal meldes til styret for registrering. Eier av seksjonen som ikke bor i bruksenheten, må melde sin egen eller kontaktpersons bopeladresse til styret.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn
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 varmes opp av av vannbåren varmes tilknytte radiatorer.
Elektrisk gulvvarme på bad.
Naturlig ventilasjon av boligen med åpning av vinduer

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruket for 2024 var på 2380 kWh.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 376,- pr. mnd.
Inkluderer: De totale felleskostnadene pr. 07.10.25 utgjør kr. 7.376,- pr md.

Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter, vaktmester ette avtale, tv/bredbånd, oppvarming, felles byggforsikring, trappevask, felles strøm, forretningsfører, regnskap og revisor samt kostnader betjening av lån.

Forbruk varme avregnes etter innbetalt á-konto en gang pr år.

Fellesutgifter vurderes løpende etter sameiets behov for drift og vedlikehold samt økning av kostnader på faste avtaler og gebyrer.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.
Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 156 106,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 624 423,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på

SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Jens Bjelkesgate 80, orgnr. 914436583

Om sameiet

Sameiet Jens Bjelkesgate 80.

Seksjonene 1 og 4 - 20 kan kun benyttes til boligformål, og seksjonene 2 – 4 kan kun benyttes til næringsformål.

Sameiet tok i 2024 opp et lån på kr. 4 MNOK til dekning av vedlikeholdskostnader forbundet med utskiftning av vinduer og dører, låsbytte og brannsikring.

Utdrag fra årsmøte 2025:

Anvendelse av eventuell overskuddslikviditet
Det ble vedtatt at styret innhenter tilstandsrapport for gården med forslag til prioritert vedlikeholdsplan

Innkommet forslag:
- Årsmøtet ga styret fullmakt til å vurdere og inngå avtale med Global Connect for innleggelse av fiber for TV og bredbånd
- Årsmøtet ga tilslutning til at det kan benyttes midler til beplantning
- Tiltak til etablering av sykkelparkering utsettes

Forretningsfører

NOR Forvaltning AS

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper. Ny eier av bruksenhet skal meldes til styret for registrering.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 283 986,-pr. 07.10.2025

Sameiet har to lån:

DNB - 1636.71.83180
Saldo: 538.175,-
Ned.bet dato: 2038
Rentesats: 6,7%
Lån tatt opp 2023 er benyttet til rørfornying.

DNB - 1636.94.10915
Saldo: 2.055.523,-
Ned.bet. dato: 2044
Rentesats: 7,4%
Lån tatt opp 2024 er benyttet til rehabilitering av gården, utskifting av vinduer og dører, brannsikring og bytte av låser.

Sameiets totale formue: 4.768.184,-

Høy formue skyldes individualiserte lån som blir en fordring for sameiet og da formue.

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Sameiets lån er individualisert, snr 19 har ikke innfridd sin andel av felles lån. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 237 200,- pr. 07.10.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr. 1.996.952,-. Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 3.740.899 ,-.

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.
Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyr som er til sjenanse for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. For hundehold gjelder politivedtektene. Beboere med ansvar for dyr plikter å fjerne ekskrementer fra eiendommen. Det på ingen måte lov å lufte dyr i oppgang eller andre innendørs fellesarealer.

Sameiets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 5656813

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 322 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.
Boligen ligger minimum 3 etg. over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på Tøyen, et pulserende og mangfoldig område i Gamle Oslo. Her bor du med umiddelbar nærhet til alt du trenger i hverdagen, inkludert dagligvarebutikker som Joker og Rema 1000, apotek og det varierte tilbudet på Tøyen Torg. For barnefamilier finnes det flere skoler og barnehager i gangavstand, blant annet Tøyen skole og Langleiken barnehage, som begge er kun noen få minutter unna.

Området tilbyr et rikt og variert servicetilbud. Tøyen Torg er et naturlig samlingspunkt med sine butikker og spisesteder, og du finner lokale favoritter som blant annet Postkontoret og Skatten. Dersom man ønsker en skikkelig god pizza, er ZZ pizza å anbefale og ligger en kort spasertur unna boligen. Nærliggende Vålerenga og Kampen byr på sjarmerende trehusbebyggelse og anerkjente spisesteder som Kampen Bistro og Smia Galleri. For et bredere utvalg av kunst og kultur ligger MUNCH-museet i Bjørvika kun en kort tur unna.

Kollektivtilbudet er utmerket, og gjør det enkelt å reise til og fra alle deler av byen. Tøyen T-banestasjon, et knutepunkt for fem linjer, ligger kun fem minutters gange fra boligen. I tillegg er det flere bussforbindelser i umiddelbar nærhet, og det tar under 20 minutter å gå til Oslo S for tilgang til tog og flytog. Denne sentrale plasseringen gjør hverdagslogistikken svært effektiv, enten du reiser med kollektivtransport, sykkel eller til fots.

For rekreasjon og fritid er det kort vei til flere grønne lunger. Den anerkjente Botaniske hage er en fredelig oase for turer og avslapning. Tøyenparken, kjent for Øyafestivalen, tilbyr store gressletter for piknik og lek. Området har også flere treningssentre som Tøyen Fitness og Fresh Fitness Grønland, samt balløkker som ved Schubelersgate, som gir gode muligheter for en aktiv livsstil. Sentral beliggenhet i et populært boligområde. Gangavstand til Oslo sentrum og Bjørvika.

Store grøntarealer i nærområdet med fine rekreasjonsmuligheter ved Tøyenbadet, Botanisk hage, Tøyenparken og Middelalderparken. Ca. 15 minutter å gå til hyggelige turområder på Ekeberg og i Svartdalsparken. Nydelige Kampen Park kan nytes sommer som vinter. Her er det flotte muligheter for tur og rekreasjon, så vel som lek og moro, og en nydelig utsikt over Oslo. Kampen Økologiske Barnebondegård ligger også i nærheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus datert 1938. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for utskifting av vinduer og dører, datert 27.06.2025.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Badet er utvidet i forbindelse med oppussing.

Megler kan ikke finne en søknad på inngrepet eller godkjennelse/ferdigattest hos Oslo kommune. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg eller krav om tilbakeføring til opprinnelig planløsning fra det offentlige eller borettslaget. Dette omfatter også risikoen for om søknad om godkjennelse av inngrepet og alle kostnader i den forbindelse

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Eiendommen er regulert til boligområdet (tidligere plan s-2255). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:

Jens Bjelkes gate 76 A - Fasade- og bruksendring - Saksnr: 202457182
Mottatt sak: 11.06.2024
Status: Igangsettingstillatelse gitt
Tiltaket omfatter bruksendring av felles bodareal og loftareal. Arealet innlemmes i eksisterende bolig. I forbindelse med bruksendring søkes det om et takvindu. Tiltaket er allerede utført.

Kolstadgata 17 A-D - bruksendring av lokaler til bolig og innvendig rehabilitering - Byggesaken er satt i bero - Saksnr: 2025/08519
Mottatt sak: 29.09.2023
Status: Under behandling
Det søkes om bruksendring til bolig i 2. og 3. etasje + stallbygningen, og 1.etasje vil beholdes som næringsarealer. Skuret i bakgården rives.

Sigurds gate 16 A - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel loft og fasadeendring - Saksnr: 202551492
Mottatt sak: 20.02.2025
Status: Rammetillatelse gitt
Det søkes om utvidelse av eksisterende loftsetasje i Sigurds gate 16 A.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/231/223/19:
08.02.1921 - Dokumentnr: 925069 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:223
Gjelder denne registerenheten med flere

06.01.1939 - Dokumentnr: 400198 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:223
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.1975 - Dokumentnr: 508182 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV 1. KJØPESUM
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

08.02.1921 - Dokumentnr: 900066 - Opprettelse av matrikkelenheten
Gjelder matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:231 Bnr:223
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

29.04.1975 - Dokumentnr: 508182 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 49/1100
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 20 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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. 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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 839,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 905,-
Utlegg boligstyling - Interiørveiledningstime kr. 2 000,-
Utlegg foto - Dagbilder kr. 4 500,-
Utlegg Takstmann - tilstandsrapport med plantegning kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 143 004,- 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 11. oktober 2025

Ansvarlig megler

Bjørnar Hagerup Nilssen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46661850

Meglerforetaket

Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO

Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

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

Vedlegg

Jens Bjelkes gate 80A

Jens Bjelkes gate 80A

Nabolaget Tøyen - vurdert av 232 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	**5 min** 0.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	**8 min** 0.6 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	**11 min** 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	**11 min** 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	**16 min** 1.3 km
Hersleb videregående skole	**11 min**
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	**21 min** 1.6 km

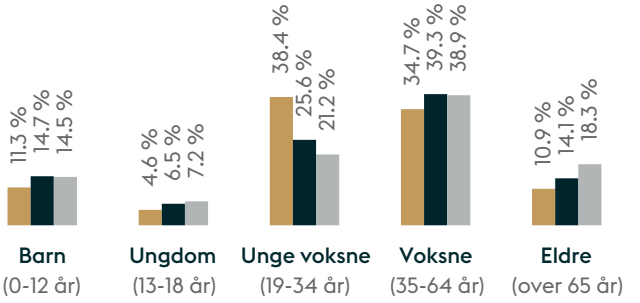
Offentlig transport

Kjølberggata Linje 20	**4 min** 0.3 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	**6 min** 0.5 km
Heimdalsgata Linje 17	**14 min** 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**16 min** 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**19 min** 1.5 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 70/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Kvalitet på skolene

Bra 53/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Gående

Sport

Sverresgate park balløkke	3 min
Schubelersgate friområde balløkke	5 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	5 min
Fresh Fitness Grønland	7 min

«Alle slags muligheter :D»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Jens Bjelkes gate 80A, 0652 OSLO
OSLO kommune
gnr. 231, bnr. 223, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 02.10.2025 **Rapportdato:** 09.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22372-1371 **Referansenummer:** PQ6497

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen

kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

Jens Bjelkes gate 80A, 0652 OSLO
Gnr 231 - Bnr 223
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Jens Bjelkes gate 80A, 0652 OSLO
Gnr 231 - Bnr 223
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1939. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2020 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Totaloppusset bad i 2023. Arbeider er utført av VINDEREN BAD OG VÅTROM AS, Org.nr: 923 761 136
- Skiftet vinduer og ytterdør i regi av sameiet i 2024 og 2025.
- Utført rørfornying i regi av sameiet i 2023. Arbeidere er utført av TT-Teknikk AS.

Opplysninger er hentet fra egenerklæring.

Selveierleilighet - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Sydøstvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 2 m², trefliser er på lagt på gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 89 cm.

Boligblokk bygget i 1939. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malt mur. Gulv med originalt tregulv, parkett og belegg på kjøkkenet. Takhøyden ble målt i entré til: 2,68 m

- Det registreres enkelte bruksmerker på gulvoverflater. Dette anses som mindre avvik sett mot alder og bruk.

VÅTROM Gå til side

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

- Badet ble totalopusset og utvidet i 2023. Arbeider ble utført av Vinderen bad og våtrom AS.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Plate e.l over benkeplaten. Integrert oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Opplegg for komfyr. Kullfilterventilator over kokeplass.

- Det opplyses i prospekt hentet fra Eiendomsverdi at kjøkkenet er fra 2014/15.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av av vannbåren varmes tilknytte radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

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

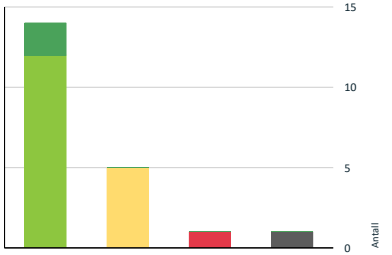
Avvik: Eier har i sin tid utvidet badet.

Jens Bjelkes gate 80A, 0652 OSLO
Gnr 231 - Bnr 223
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens 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 sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 5. etasje > bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 5. etasje > kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 5. etasje > kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1939

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull. Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2024.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydøstvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 2 m², trefliser er på lagt på gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 89 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden er 89 cm, rekkverk er for lavt i henhold til referansenivå på 120 cm som er kravet til rekkverk når fallhøyden er over 10 m.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1939. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malt mur. Gulv med originalt tregulv, parkett og belegg på kjøkkenet. Takhøyden ble målt i entré til: 2,68 m

- Det registreres enkelte bruksmerker på gulvoverflater. Dette anses som mindre avvik sett mot alder og bruk.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Jens Bjelkes gate 80A, 0652 OSLO
Gnr 231 - Bnr 223
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av av vannbåren varmes tilknytte radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

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

- Badet ble totalopusset og utvidet i 2023. Arbeider ble utført av Vinderen bad og våtrom AS.

Årstall: 2023 **Kilde:** Andre opplysninger: FDV-dokumentasjon

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

5. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.





5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i slukrenne og smøremembran med dokumentert utførelse.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Plate e.l over benkeplaten. Integrert oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Jens Bjelkes gate 80A, 0652 OSLO
Gnr 231 - Bnr 223
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Opplegg for komfyr. Kullfilterventilator over kokeplass.

- Det opplyses i prospekt hentet fra Eiendomsverdi at kjøkkenet er fra 2014/15.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres at benkeplaten på kjøkkenet bærer preg av slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales vedlikehold eller utskifting av benkeplaten på grunn av synlig slitasje og bruksmerker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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
• Tiltak:

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør) og 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.



Tilstandsrapport

TG 1 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.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon av boligen med åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang. 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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei

Generell kommentar

Det ble utført el-kontroll den 03.02.2022. Saken er avsluttet.

Jens Bjelkes gate 80A, 0652 OSLO
Gnr 231 - Bnr 223
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

2. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

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

Jens Bjelkes gate 80A, 0652 OSLO
Gnr 231 - Bnr 223
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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

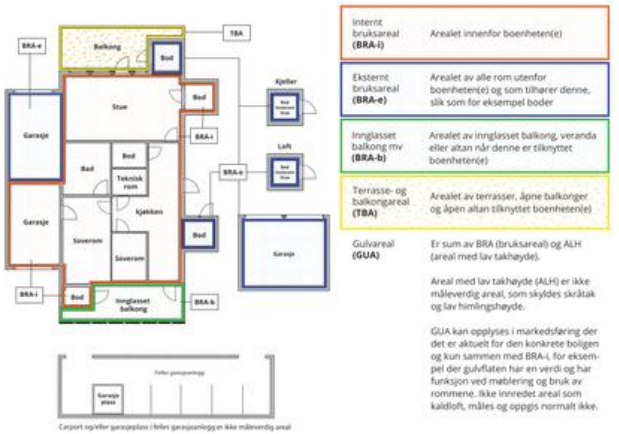
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Jens Bjelkes gate 80A, 0652 OSLO
Gnr 231 - Bnr 223
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		3		3		2	5
5. etasje	51			51	2		51
Kjeller		3		3			3
SUM	**51**	**6**			**2**	**2**	**59**
SUM BRA	**57**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftsbod	
5. etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesarealer:

- En loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 5 m².
- En kjellerbod på ca. 3 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 godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Avvik: Eier har i sin tid utvidet badet.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	51	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2025	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Morten Rustad	Kunde
	Mathilde Bålsrud Mjelva	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	223		19	317.1 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Jens Bjelkes gate 80A, 0652 OSLO

Hjemmelshaver
Mathilde Bålsrud Mjelva og Morten Rustad

Eierandel
49 / 1100

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	56568131			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Jens Bjelkes gate 80A, 0652 OSLO
Gnr 231 - Bnr 223
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Jens Bjelkes gate 80A, 0652 OSLO
Gnr 231 - Bnr 223
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Jens Bjelkes gate 80A, 0652 OSLO
Gnr 231 - Bnr 223
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PQ6497

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mjelva, Mathilde Bålsrud	9578-5999-4-3118019	2025-10-06 20:54:34
Rustad, Morten	9578-5998-4-2928643	2025-10-06 20:56:15

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
6. okt. 2025

Oppdragsnummer
34-0173/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jens Bjelkes gate 80A, 0652 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Morten Rustad, Mathilde Bålsrud Mjelva

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. juli 2020

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: 56568131
Forsikret i: Gjensidige

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: Badet ble totalrenovert og utvidet i 2023 av Vinderen Bad og Våtrom AS.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert og utvidet i 2023 av Vinderen Bad og Våtrom AS.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, fra Vinderen Bad og Våtrom AS.

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: Det ble byttet vinduer og ytterdører i sameiet i 2024 og 2025.

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?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det var rørfornying i sameiet i 2023, gjort av TT-Teknikk AS.

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?
Ja

Beskriv: Sjekk av radiatorer og sentralfyr gjort av sameiet i 2023, ble byttet pumpe.

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?
Nei

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

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

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

Beskriv: Sirkulasjonspumpen for vannbåren varme sentralt i bygget ble byttet i 2023 pga. en feil med pumpen.

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?

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal var oppgitt i salgsoppgave da boligen ble solgt til oss i 2020.

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: 34-0173/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Rustad, Morten	**2025-10-06**	**Mjelva, Mathilde Bålsrud**	**2025-10-06**

Identifikasjon

bankID Rustad, Morten

Identifikasjon

bankID Mjelva, Mathilde Bålsrud

Signicat

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

NORDVIK nordvikbolig.no

ERLANDSEN EIENDOMSFORVALTNING AS

Vår ref: 34-0173/25
Oslo, 02.10.2025

Megleropplysninger på Jens Bjelkes gate 80A - gnr. 231, bnr. 223, snr. 19 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Morten Rustad	Jens Bjelkes gate 80A, 0652 Oslo	24.09.1993
Mathilde Bålsrud Mjelva	Jens Bjelkes gate 80A, 0652 Oslo	07.06.1994

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn: Geir Erikstad	Tlf.: 40242025	E-post.: erikstad@gmail.com	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 231	Bnr.: 223	Snr.: 19	Kommune: Oslo
Sameiets org.nr:	914436583	Tomten er [x] eiet [ ] festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet? Ingen kjente		
Foreligger det ferdigattest?	[x] Ja [ ] Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	[x] Ja [ ] Nei Se vedtekter	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Gjensidige 5656813			
Har sameiet hussoppforsikring?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		

NORDVIK nordvikbolig.no

PARKERING OG GARASJE					
Medfølger det p-/garasjeplass?	[ ] Ja [x] Nei	Plassens nummer:			
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	[ ] Ja [ ] Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr		
DYREHOLD					
Er dyrehold tillatt?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Se vedtekter			
FREMLEIE/GODKJENNELSE					
Er fremleie tillatt?	[x] Ja [ ] Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Styret varsles		
Kreves styregodkjenning av ny eier?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? Styret varsles			
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 DNB 16367183180	538 175,-	2038	6,7 %		2023
2 DNB 16369410915	2 055 523,-	2044	7,4 %		2024
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? Saldo lån pr 31.12.2024			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode? 2023 / 2024				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 283 986,-				
Har sameiet formue?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 4 768 184,-	Seksjonens andel formue? Kr 237 200,-		
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 7 376,-	Er det restanse?	[ ] Ja [ ] Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato: 1. pr mnd	Fellesutgiftene inkluderer: xKom avg, vaktmester etter avtale, tv / bredbånd, oppvarming, forsikring, trappevask, felles strøm, forretningsfører, regnskap og revisor samt kostnader betjening av lån.				
Avregnes fellesutg.?	[x] Ja [ ] Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	[ ] Ja [x] Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN					
Seksjonens renteinntekter kr:	524,-	Seksjonens renteutgifter kr:	9 210,-		

NORDVIK

Nordvik Bjørvika
Org.nr: 930359815
Dronning Eufemias gate 14, 0191 Oslo

NORDVIK

nordvikbolig.no

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja, kr	6 570,-	Kontonummer for betaling: 15202442363
Tas det et gebyr for opplysningene?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja, kr	5 905,-	Kontonummer for betaling: 15202442363
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr		Kontonummer for betaling:

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her: Se under.

For ERLANDSEN EIENDOMSFORVALTNING AS

Oslo, 07.10.2025
Sted, dato

Signatur

Nor Forvaltning AS
FORRETNINGSFØRSEL OG
EIENDOMSDRIFT
Alnaparkveien 11, 1081 Oslo
tlf. 22 16 45 30
post@forvaltning.no
www.norforvaltning.no
Paul Normann (sign)
For Erlandsen Eiendomsforvaltning AS

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post t.lunde@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Thea Smedheim Lunde
Eiendomsmegler / Backoffice
+47 907 08 591 / t.lunde@nordvikbolig.no

Sameiets lån er individualisert, snr 19 har ikke innfridd sin andel av felles lån. Høy formue skyldes individualiserte lån som blir en fordring for sameiet og da formue. Fellesutgifter vurderes løpende etter sameiets behov for drift og vedlikehold samt økning av kostnader på faste avtaler og gebyrer. Forbruk varme avregnes etter innbetalt a `konto en gang pr år.
Lån tatt opp 2023 er benyttet til rørfornying.
Lån tatt opp 2024 er benyttet til rehabilitering av gården, utskifting av vinduer og dører, brannsikring og bytte av låser.

ADVOKAT ERLANDSEN EIENDOMSFORVALTNING AS
Org.nr. 983 181 872 mva

Statsaut. Regnskapsfører Dag Erlandsen
Ullernfaret 14c, N- 0281 Oslo
Telefon: (+47) 934 33 780
E-mail: dag.erlandsen@ader.no

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE
I
SAMEIET JENS BJELKESGATE 80

Årsmøte avholdes torsdag 8. mai 2025 kl. 18:00 på Teams
Invitasjon til deltakelse vil bli sendt seksjonseierne i forkant av møtet

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering,**
   Godkjennelse av innkalling og dagsorden, valg av møteleder, referent og representant til å undertegne protokollen
2. **Sameiets årsoppgjør 2024**
   Resultatregnskap 2024 og balanse pr. 31.12.24 følger vedlagt
3. **Fastsettelse av honorarer.**
   Styrets forslag er å øke styrehonoraret med kr. 10 000,- til kr. 50 000,-. I tillegg kommer arbeidsgiveravgift.
4. **Budsjett 2025**
   Budsjettforslag vedlegges.
5. **Anvendelse av eventuell overskuddslikviditet**
   - *Nedbetaling på felles lån*
   - *Innhenting av tilstandsrapport for gården med forslag til prioritert vedlikeholdsplan*
   - *Eventuelt andre forslag*
6. **Valg av styre.**
   Valg av tre styremedlemmer og ett varamedlem. Helene Nilsen og Magnus Ottesen har sagt seg villig til gjenvalg som styremedlemmer om ikke andre melder seg. Ny styreleder etter Helene Nilsen må velges. Surangkana Hærum har sagt seg villig til å fortsette som varamedlem til styret om ikke andre melder seg.
7. **Innkommet forslag.**
   - *Bytte av leverandør for bredbånd og TV. Forslag vedlegges. Tilbud fra Global Connect legges ved som eget bilag*
   - *Avsetning av midler på neste års budsjett til tiltak i bakgården, Forslag vedlegges*

Oslo, den 25.04.2025
For styret i SE Jens Bjelkesgate 80
Dag Erlandsen
Forretningsfører

Seksjonseiere som ikke har anledning til å delta kan gi fullmakt til andre. Fullmakten sendes på e-post til forretningsfører; dag.erlandsen@ader.no

SE Jens Bjelkes gate 80 **Org.nr. 914 436 583**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DRIFTSINNTEKTER:			
A-konto innbetaling fellesutgifter		-629 592	-572 306
A-konto innbetaling antenneavgifter		-116 892	-106 703
Innbetaling lån		-146 856	-712 023
Innbetaling lån - 2024		-1 975 609	0
Innbetaling vinduer og dører		-27 395	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**-2 896 344**	**-1 391 032**
DRIFTSKOSTNADER			
Styrehonorar og arb. avgift		45 640	45 640
Antenneavgifter		123 790	117 974
Strøm		10 325	7 689
Kommunale avgifter		171 321	147 038
Renhold		54 990	54 990
Reparasjon og vedlikehold bygninger	1	43 708	131 664
Rørfornying		0	1 622 091
Utskifting vinduer og dører		23 611	0
Andre kostnader	2	88 342	63 824
Vaktmesterkostnader		77 947	71 204
Forr.fører honorar	3	64 000	62 500
Andre honorarer	3	24 375	33 125
Forsikringer		96 755	7 936
SUM DRIFTSKOSTNADER		**824 804**	**2 365 675**
DRIFTSRESULTAT:		**-2 071 540**	**974 643**
ANNEN RENTEINNTEKT			
Renteinntekter		-1 408	-7 343
Utbytte Gjensidige		-9 123	-7 976
Sum annen inntekter		**-10 531**	**-15 319**
ANNEN RENTEKOSTNAD			
Renter og gebyr kostnader lån 2023		46 487	39 030
Renter og gebyr kostnader lån 2024		38 632	0
Sum annen rentekostnad		**85 119**	**39 030**
ÅRSRESULTAT		**-1 996 952**	**998 355**

Dokumentet er signert digitalt av:
- Jansson, Jonas (30.07.1990), 01.03.2025
- Hærum, Surangkana J (28.07.1973), 26.02.2025
- Nilsen, Helene Isabell (02.04.1982), 26.02.2025
- Ottesen, Magnus (13.04.1978), 26.02.2025

Forseglet av
Posten Norge

SE Jens Bjelkes gate 80 **Org.nr. 914 436 583**

BALANSE

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
Restanse omk.tilskudd		7 847	0
Forskuddsbetalte kostnader		50 675	46 819
Varmeregnskap - kostnader påløpt		138 847	194 780
Innestående bank		4 180 489	119 317
Sum omløpsmidler		**4 377 858**	**360 916**
SUM EIENDELER		**4 377 858**	**360 916**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	4	1 341 123	-655 829
Sum egenkapital		**1 341 123**	**-655 829**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Lån 2023	5	538 175	628 068
Lån 2024		2 055 523	0
Sum annen langsiktig gjeld		**2 593 699**	**628 068**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		101 939	65 751
Forskudd omk.tilskudd		66 858	69 056
Mellomværende bestyrer		0	1 541
Varmeregnskap - innbetalt a konto		274 239	252 329
Sum kortsiktig gjeld		**443 036**	**388 677**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**4 377 858**	**360 916**

Oslo, den 2025

Helene Isabel Nilsen	Surangkana Hærum	Jonas Jansson
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er signert digitalt av:
- Jansson, Jonas (30.07.1990), 01.03.2025
- Hærum, Surangkana J (28.07.1973), 28.02.2025
- Nilsen, Helene Isabell (02.04.1982), 26.02.2025
- Ottesen, Magnus (13.04.1978), 26.02.2025

Forseglet av
Posten Norge

SE Jens Bjelkes gate 80 **Org.nr. 914 436 583**

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

Regnskapsprinsipper

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

a) Driftsinntekter

All omkostningstilskudd og annen inntekt inntektsføres etter hvert som de faktureres.

b) Omløpsmidler/kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld (leverandører) omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelige verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

c) Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Note 1 – Reparasjon og vedlikehold bygninger

Spesifikasjon er gitt i eget vedlegg.

Note 2 – Andre kostnader

Spesifikasjon er gitt i eget vedlegg

Note 3 – Ytelser/godtgjørelse til forretningsfører

	2024	2023
Forretningsførerhonorar	64 000	62 500
Honorar ekstra bistand	24 375	33 125
Alle beløp er inkl mva		

Det er ingen ansatte i sameiet og er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 – Endringer i Egenkapitalen

	2024	2023
Annen Egenkapital 01.01	-655 829	342 526
Resultat 31.12.	1 996 952	998 355
Sum egenkapital 31.12	*1 341 123*	*-655 829*

Note 5 - Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld med forfall < 5 år	366 000
Langsiktig gjeld med forfall > 5 år	2 227 699
Sum langsiktig gjeld	2 593 699

Dokumentet er signert digitalt av:
- Jansson, Jonas (30.07.1990), 01.03.2025
- Hærum, Surangkana J (28.07.1973), 28.02.2025
- Nilsen, Helene Isabell (02.04.1982), 26.02.2025
- Ottesen, Magnus (13.04.1978), 26.02.2025

Forseglet av
Posten Norge

SE Jens Bjelkes gate 80 **Org.nr. 914 436 583**

Säkkerhet for langsiktig gjeld ligger i sameiets legalpant (2G pr. seksjon)

Note 1
Reparasjon og vedlikehold av bygning

Service Lås og Nøkkel - porttelefon	10 490
Bygårdsservice - vedlikehold gården	10 051
VVS Gruppen -anlegg radiator	21 667
Turan - vinduspuss	1 500
Sum	**43 708**

Note 2
Andre kostnader

Medlemsskap HL	2 130
Bygårdsservice - drift	234
Lås & Nøkler	209
Solid E - rasfare	32 775
Omkostninger vedr. likningsoppgaver	6 875
Plan- og bygningsetaten	24 430
Faktura fellesutgifter, inkasso,	9 375
Kontoromkostninger, regnskapssystem	11 579
Bankomkostninger	735
Sum andre kostnader	**88 342**

Dokumentet er signert digitalt av:
- Jansson, Jonas (30.07.1990), 01.03.2025
- Hærum, Surangkana J (28.07.1973), 28.02.2025
- Nilsen, Helene Isabell (02.04.1982), 26.02.2025
- Ottesen, Magnus (13.04.1978), 26.02.2025

Forseglet av
Posten Norge

SAMEIET JENS BJELKESGATE 80, OSLO

	BUDSJETT 2024	BUDSJETT 2025	Forslag
DRIFTSINNTEKTER			
A-konto innbetaling til fellesutgifter	629 548	692 551	10 %
A-konto innbetaling til antenneavgifter	123 800	123 800	økes
Innbetaling nytt lån fra 2024		360 000	
Innbetaling til lån	85 956	76 800	
SUM DRIFTSINNTEKTER	**839 304**	**1 253 151**	
LØNNSKOSTNAD			
Styrehonorar	-40 000	-50 000	
Arbeidsgiveravgift	-5 640	-7 050	
Sum lønnskostnad	**-45 640**	**-57 050**	
ANNEN DRIFTSKOSTNAD			
Kollektiv TV og bredbånd	-123 800	-123 800	
Kommunale skatter og avgifter	-160 000	-180 000	5 %
Forsikring	-95 232	105 000	5 %
Strøm	-7 000	-9 000	
Honorar forretningsfører	-64 000	-67 200	
Vaktmester	-45 000	-50 000	
Vaktmester søppelhåndtering	0	-63 000	
Skifte dører og vinduer, brannskringstiltak	0	-4 000 000	
Renhold	-55 800	-60 000	
Drift og vedlikehold	-100 000	-100 000	
Andre driftskostnader	-50 000	-50 000	
	-700 832	**-4 598 000**	
SUM DRIFTSUTGIFTER	**-746 472**	**-4 655 050**	
DRIFTSRESULTAT	**92 832**	**-3 401 899**	
FINANSPOSTER			
Annen renteinntekt	0	0	
Rentekostnad for lån fra 2024	0	-288 000	
Annen rentekostnad	-54 756	-51 000	
SUM FINANSPOSTER	**-54 756**	**-339 000**	
RESULTAT	**38 076**	**-3 740 899**	
Avdrag på lån fra 2024	0	-72 000	
Avdrag på lån	-31 200	-25 800	
Likviditetsunderskudd etter avdrag	**6 876**	**-3 838 699**	

Dag Erlandsen

Fra: Akram, Mohammad Suleman <msakram@online.no>
Sendt: fredag 11. april 2025 13:52
Til: Dag Erlandsen
Emne: VS: Sameiet Jens Bjelkesgate 80 - Fibernett kostnadsfritt ettablert fra Global Connect
Vedlegg: Tilbud_Sameiet Jens Bjelkesgate 80_GlobalConnect.pdf

---

Fra: Akram, Mohammad Suleman <msakram@online.no>
Sendt: fredag 11. april 2025 12:48
Til: 'mailto:dag.erlandsen@ader.no' <mailto:dag.erlandsen@ader.no>
Emne: VS: Sameiet Jens Bjelkesgate 80 - Fibernett kostnadsfritt ettablert fra Global Connect

Hei,

Forslag til bytte av leverandør da disse har høyere hastighet og bedre produkt.

Forslag til vedtak: Styret får i oppdrag i å sammenligne kvalitet og pris for dette produktet samt det fra telia som vi har nå.

Fra: Vetle Krokstad <vetkro@globalconnect.no>
Sendt: fredag 11. april 2025 09:13
Til: msakram@online.no
Emne: Sameiet Jens Bjelkesgate 80 - Fibernett kostnadsfritt ettablert fra Global Connect

Hei,

Tillater meg å sende dere en e-post.

Sender dere her et tilbud på fibernett kostnadsfritt installert til Sameiet Jens Bjelkesgate 80 og deres 17 boenheter. **Se vedlegg.**

Global Connect leverer i dag fibernett over hele landet og til et tusentalls av borettslag over hele Norge. Vi er Norges raskest voksende fibernett-aktør.

Vi leverer allerede til Jens Bjelkes gt 72, 74, 76 og 78. Vi har dermed fiber vegg-i-vegg.

I kraft av dette vil det ikke medføre noen kostnader for dere å få fibernett installert.
I korte trekk vil hver enkelt beboer få et raskere, mer stabilt og rimeligere fibernett installert i sin leilighet.

Samtlige 17 boenheter får en kostnadsfri installasjon.

Er man bundet i en lengre periode med Telia er det uproblematisk å sette ønsket oppstart, lenger frem i tid. Tidligst mulige ferdigstillelse er pr nå 01.06.25. Eller 3-4 mnd fra avtaleinngåelse.

Vi vil sørge for en sømløs overgang, der ingen vil havne i en situasjon hvor man dobbelt faktureres eller står uten nett i overgangen.

Fibernett er i ferd med å bli allemannseie, og dette er en infrastruktur som gården med tiden uansett blir nødt til å gå til anskaffelse av.

Det er viktig å legge dagens oppgraderings-priser fra Telia i den totale sammenlikningen, og ikke kun fellesutgiften. Mange ser seg nødt til å oppgradere til disse.

Dette ender ofte med en høy utgift, og liten forskjell i rekkevidde, fart og stabilitet. Deres nåværende løsning er ikke forenlig med dagens eller kommende tids krav og behov.

De fleste fibernett-aktører leverer fiber inn i kjelleren, og derfra cat-kabler. Her gir vi gården et dedikert punkt til punkt fibernett inn i hver leilighet, som sørger for at beboernes bruk ikke påvirkes av naboens.

Telia-prisene har de siste årene økt opptil flere ganger årlig.
Senest i april varslet de ny prisøkning.

Vi vil IKKE justere opp prisene underveis, for utenom vanlig justering etter konsumprisindeksen.

"Hva med TV-en?"

Flere og flere sameier avvikler i disse dager den kollektive avtalen for TV.
Dette da færre og færre ser lineær-tv. Vi åpner heller for at de som ønsker TV, kan bestille dette. På den måten skaper vi valgfrihet og lave felleskostnader.

Individuelle avtaler kan gjøres via våre samarbeidspartnere, RIKS-TV og Viasat (Nå Allente).

Om det foreligger en kollektiv TV-løsning, færre og færre bruker, anmodes det om å vurdere nødvendigheten av denne. Individuelle priser er ikke lenger dyrere enn kollektive avtaler.

Vi gir dere her to konkurrerende og valgfrie TV-tilbydere i gården. Både Viasat og RiksTV leverer TV via fiber hos dere fra 349,-
Om dere likevel ønsker kollektiv tv, kan Allente levere dette fra 269,-

Sameiet Jens Bjelkesgate 80 vil sitte igjen med verdien og eierskapet til fibernettet etter avtaleperioden. Sameiet kan da inngå avtale med andre fiberaktører, om dette er tilgjengelig etter avtaleperioden.

Tilbudsprisen fordrer 72 mnd avtaleperiode.

Fiber er en infrastruktur som skal og bør ligge til grunn i mange, mange å fremover.
Vi kan både gå opp og ned i avtaleperiode, dette vil kun gjøre sitt utslag i prisen.

Vi vil ta oss av all informasjonsflyt mot beboerne.
Prosjektleder vil befare bygget underveis og svare på alt av spørsmål.

Tilbudene : **(Se vedlegg for oversikt)**

Tilbud 1:
100/100mbps. Kun 299,- via felleskostnadene.
Valgfrie oppgraderinger til 500 og 1000 som da faktureres beboerne direkte.

Tilbud 2:
1000/1000mbps. Kun 329,- pr mnd/pr boenhet via felleskostnadene

Uavhengig av tilbud:
Inkludert alt av nødvendig utstyr. Som ruter og vårt mesh-system "Wifi Premium" som bestående av 2 ekstra signal-forsterkere garanterer nett i hele leiligheten.

Dere går altså vesentlig ned i pris ut ifra dagens situasjon, samtidig som hastighetene går opp. Vi gir dere synkrone fiber-hastigheter.
Dyre oppgraderinger utgår, og stabilitet og rekkevidde i leilighetene blir tilfelle.

Alt av nødvendig utstyr følger med og kobles opp av oss.
Merk at nevnte mesh-system kan ekskluderes fra tilbudet, og derfor oppnå en lavere pris.

Vi har nå koblet opp 150-200 liknende bygårder og garanterer et pent utrykk i etterkant.

Det vil ikke bli sjenerende bygg-messige-inngrep og det foreligger befaring i etterkant av avtaleinngåelse der man sammen med entreprenør og prosjektleder legger opp en tilfredsstillende løsning.

Det er en gjengs enighet om at fiber øker attraktiviteten til gården, og gir den en helt nødvendig oppgradering av infrastrukturen. Vi utplasserer det lille som må til av nødvendig utsyr i kjelleren.

Si ifra ved spørsmål.
Ser frem til høre fra dere.

Bytt.no 2025:

GlobalConnect 2.9

Altibox Bredbånd 2.5

Telenor Bredbånd 2.1

Telia Bredbånd 1.8

Med vennlig hilsen
Vetle Nikulaus Krokstad
Boligselskaper

48 17 57 21
vetkro@globalconnect.no

GlobalConnect

Dag Erlandsen

Fra: Jens Bjelkes gate 80 <jb80styret@gmail.com>
Sendt: torsdag 24. april 2025 12:41
Til: kari sommerseth
Kopi: Dag Erlandsen
Emne: Re: Årsmøte 8. mai

Hei Kari,

Takk for innspill og ideer til bakgården. Budsjettet for 2025 er allerede vedtatt, men jeg foreslår at dette er noe vi kan ta opp på årsmøtet neste måned og hvis dette er noe sameiet ønsker så kan vi se hva vi har av tilgjengelig budsjett i 2025 og sørge for å sette av budsjett til 2026. Jeg har tatt med Dag på kopi her så vi kan ta det med i agendaen.

Hilsen Helene

ons. 23. apr. 2025 kl. 12:55 skrev kari sommerseth <karisom@yahoo.no>:

Hei

Jeg har fått innkallingen. Usikker på om jeg kommer meg på teams med kinesisk billig tlf. Tester på forhånd og gir beskjed om det funker.

Kan jeg forresten få noen liten budsjettpost for neste sommer til å bygge stabile plantebedd av i bakgården? Jeg kan tegne det opp og kalkulere hva det koster å kjøpe materialer. Trenger noe jord å ha på toppen og noe stein å bygge en liten mur av. Kan hente endel fylljord på kampen gård gratis og bygge opp breddene med stokker i bunn som holder fukten.

Har plantet ut mye ulike stauder i bakgården for å teste hva som tåler stå der i skygge og variert fukt/tørke. Det er allerede endel hagestorkenebb og andre stauder som overlever under harde forhold. Tenkte sette ned Hosta, flere bregner som liker tørke og noen prydbusker som tåler skygge og tørke. Jeg får planter via noen gartnere.

Jeg kan evt tegne opp noe ny løsning for sykler pluss søppel og beregne materialkostnader til neste møte i høst.

Jeg kan gjerne hjelpe til i styret fra neste år. Men kan ikke formelt sitte i styret så lenge jeg er under utredning og behandling med denne autoimmune kroppen.

Mvh

Kari Sommerseth

Yahoo Mail: Search, Organize, Conquer

On Wed, Apr 16, 2025 at 11:39, Jens Bjelkes gate 80

Signering av årsmøteprotokoll for SE Jens Bjelkes gate 80

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Erlandsen, Dag (27.11.1954), signert 10.05.2025 med Signicat Sign BANKID
- Erikstad, Geir Arveschoug (04.10.1983), signert 12.05.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

År 2025, den 8. mai ble det avholdt ordinært sameiermøte i SE Jens Bjelkes gate 80

Møtet ble avholdt på Teams
7 av 20 seksjoner var representert, ingen v/fullmakt
Videre møtte:
Forretningsfører advokat Dag Erlandsen

Møtet ble åpnet av forretningsfører advokat Dag Erlandsen som ønsket velkommen, og man gikk over til å behandle:

Sak 1 – Konstituering m.v.
Det var ingen bemerkninger til innkalling. Dagsorden ble godkjent. Møtet ble erklært for lovlig satt.
Som møteleder og referent ble Dag Erlandsen valgt
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Geir Erikstad valgt

Sak 2 – Sameiets årsoppgjør for 2024
Erlandsen gjennomgikk sameiets resultatregnskap 1.1 – 31.12.24 og balanse pr. 31.12.24 m/noter. Det fremkom ingen bemerkninger og regnskapene ble fastsatt som sameiets årsoppgjør 2022.

Sak 3 – Fastsettelse av honorarer
Styrets forslag om å øke styrehonoraret med kr. 10 000,- til kr. 50 000,- ble bifalt
Honoraret ble deretter fastsatt til kr. 50 000,- som fordeles etter styrets egen beslutning. I tillegg kommer arbeidsgiveravgift

Sak 4 – Budsjett 2025
Styrets forslag til driftsbudsjett ble gjennomgått og tatt til etterretning

Sak 5 – Anvendelse av eventuell overskuddslikviditet
Det ble vedtatt at styret innhenter tilstandsrapport for gården med forslag til prioritert vedlikeholdsplan

Sak 6 – Valg av styre
Etter valg består styret av

Geir Erikstad	Styrets leder (valgt for 1 år)
Helene Isabel Nilsen	Styremedlem
Magnus Ottesen	Styremedlem
Surangkana Hærum	Varamedlem

Sak 7 – innkomne forslag:
- Årsmøtet ga styret fullmakt til å vurdere og inngå avtale med Global Connect for innleggelse av fiber for TV og bredbånd
- Årsmøtet ga tilslutning til at det kan benyttes midler til beplantning
- Tiltak til etablering av sykkelparkering utsettes0

Noe mer forelå ikke til behandling, og møtet ble hevet.

Dag Erlandsen
Møteleder

Geir Erikstad
Protokollvitne

Dokumentet er signert digitalt av:
- Erlandsen, Dag (27.11.1954), 10.05.2025
- Erikstad, Geir Arveschoug (04.10.1983), 12.05.2025

Forseglet av
Posten Norge

Signering av årsmøteprotokoll for SE Jens Bjelkes gate 80

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Erlandsen, Dag (27.11.1954), signert 05.06.2024 med Signicat Sign BANKID
- Ottesen, Magnus (13.04.1978), signert 05.06.2024 med Signicat Sign BANKID

Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer

Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

År 2024, den 4. juni ble det avholdt ordinært sameiermøte i SE Jens Bjelkesgate 80

7 av 20 seksjoner var representert
Videre møtte:
Remi Amundsen fra VD Montasje AS
Forretningsfører advokat Dag Erlandsen

Møtet ble åpnet av forretningsfører advokat Dag Erlandsen som ønsket velkommen, og man gikk over til å behandle:

Sak 1 – Konstituering m.v.
Det var ingen bemerkninger til innkalling og dagsorden som ble godkjent. Møtet ble erklært for lovlig satt.
Som møteleder og referent ble forretningsfører Dag Erlandsen valgt
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Magnus Ottesen valgt

Sak 2 – Tilbud fra VD Montasje AS angående bytting av vinduer og dører
Remi Amundsen fra VD Montasje AS redegjorde for tilbudet. Det ble opplyst at det også foreligger et oppgradert tilbud som bl.a. i større grad hensyntar brannkrav. Opprinnelig tilbud er gitt for 3-lags vinduer, oppgradert tilbud er gitt for 2-lags vinduer. Prisøkningen i oppgradert tilbud utgjør ca. kr. 25 000,-.

VD Montasje AS legger, på bakgrunn av erfaring fra tidligere prosjekter i området, til grunn at vinduene det er gitt tilbud om vil kunne godkjennes også av Byantikvaren i Oslo. Det er søkt om tillatelse for ca. 2 uker siden og det antas at saksbehandlingstiden er om lag 4 uker. Da skal også uttalelse fra Byantikvaren foreligge. Dersom Byantikvaren har innsigelser, må tilbudet fra VED Montasje AS revideres og ny søknadsprosess må igangsettes.

VD Montasje AS legger til grunn at arbeidene vil kunne igangsettes 8-12 uker etter bestilling. Det antas at man vil bruke en arbeidsdag pr. leilighet, i alt 25 arbeidsdager. Før bestilling vil det bli foretatt oppmåling i alle leiligheter som må gjøres tilgjengelige. De enkelte seksjoner må gjøres tilgjengelige den eller de dager utskifting skal gjennomføres. Dette er den enkelte seksjonseiers ansvar.

Styret anser det som realistisk at arbeidene kan starte omkring 1. oktober 2024

Remi Amundsen ble takket for orienteringen, og han forlot deretter møtet.

Etter orienteringen drøftet man finansieringen. Styret har fullmakt til å anta et tilbud innenfor kr. 4 mill. som uansett ligger innenfor kostnadene. Det ble presisert at utskifting av vinduer og dører er sameiets ansvar og kostnadene er felleskostnader som skal fordeles etter sameiebrøken uavhengig av hvor mange vinduer og dører som byttes ut i de enkelte seksjoner. Dersom enkelte seksjonseiere ønsker høyere standard enn det som er tilbudt, må ekstrakostnadene dekkes av den enkelte. Det er tidligere vedtatt at kostnadene skal finansieres ved ekstraordinær innbetaling fra seksjonseierne. Det ble vist til oversikten over fordeling av kostnader som var vedlagt innkallingen. Årsmøtet ga uttrykk for den risiko som foreligger om ikke alle innbetaler sine andeler, og at det derfor ville innebære en større sikkerhet om sameiet kunne utvide sitt eksisterende lån for å finansiere prosjektet. Forretningsfører vil undersøke lånemulighetene.

Styret vil ta stilling til tilbudet fra VD Montasje AS og vil fremlegge forslag for ekstraordinært årsmøte ta opp lån til finansiering. Ekstraordinært årsmøte kan innkalles med minst 3 dagers varsel og forventes å kunne avholdes digitalt på Teams så tidlig som mulig i 2ndre halvpart av juni måned '23

Sak 3 – Utskifting av låser i fellesområdene

Det ble redegjort for behovet som ble drøftet. En del innvendige dører til fellesarealer bør skiftes da de uansett ikke er innbruddsikre heller ikke med nye låser. Styret vil vurdere at også disse dørene skal skiftes i forbindelse med den øvrige vindus- og dørutskiftning. Det ble derfor vedtatt å utsette saken til det det foreligger en avgjørelse i saken om utskifting av vinduer og dører.

Sak 4 – Sameiets årsoppgjør for 2023
Erlandsen gjennomgikk sameiets resultatregnskap 1.1 – 31.12.23 og balanse pr. 31.12.23 m/noter. Det fremkom ingen bemerkninger og regnskapene ble fastsatt som sameiets årsoppgjør 2023.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Erlandsen, Dag (27.11.1954), 05.06.2024
- Ottesen, Magnus (13.04.1978), 05.06.2024

Forseglet av
Posten Norge

Sak 5 – Fastsettelse av honorarer

Styrets honorar for perioden fra årsmøtet 2023 til årsmøtet 2024 fastsatt til kr. 40 000,- som fordeles etter styrets beslutning. I tillegg kommer arbeidsgiveravgift.

Sak 6 – Budsjett 2024

Styrets forslag til driftsbudsjett ble gjennomgått og tatt til etterretning.

Sak 7 – Valg av styre

Etter valg består styret av

- Helene Isabel Nilsen - styrets leder
- Surangkana Hærum - styremedlem
- Magnus Ottesen - styremedlem
- Jonas Jansson - styremedlem

Sak 8 – Innkommet forslag; vilkår for utsetting av søppeldunker

Forslaget ble referert. Årsmøtet tiltrådte forslagsstillers begrunnelse, men det var usikkerhet om hvorledes foreslått løsning kunne gjennomføres.

Styret vil undersøke med Renholdsetaten hvilke muligheter det er for at søppeldunker kan hentes ut og settes tilbake i forbindelse med tømming. Forretningsfører vil undersøke hva som ligger til grunn av avtaler o.a. for dagens løsning.

Noe mer forelå ikke til behandling, og møtet ble hevet.

Dag Erlandsen Magnus Ottesen

Dokumentet er signert digitalt av:

- Erlandsen, Dag (27.11.1954), 05.06.2024
- Ottesen, Magnus (13.04.1978), 05.06.2024

Forseglet av

Posten Norge

Signering på protokoll styremøte i SE Jens Bjelkes gate 80

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Hærum, Surangkana J (28.07.1973), signert 25.06.2024 med Signicat Sign BANKID
- Jansson, Jonas (30.07.1990), signert 25.06.2024 med Signicat Sign BANKID
- Nilsen, Helene Isabell (02.04.1982), signert 25.06.2024 med Signicat Sign BANKID
- Ottesen, Magnus (13.04.1978), signert 25.06.2024 med Signicat Sign BANKID

År 2024, den 25. juni ble det avholdt styremøte i SE Jens Bjelkes gate 80

Til stede var:

Helene Isabel Nilsen Surangkana Hærum
Magnus Ottesen Jonas Jansson

Det samlede styre var dermed representert

Man behandlet sak om å ta opp lån til dekning av vedlikeholdsutgifter

Det ble vist til vedtak i ekstraordinært årsmøte 19. juni 2024 hvor styret ble gitt fullmakt til å søke og ta opp lån på inntil kr. 4 000 000,- til dekning av vedlikeholdskostnader forbundet med utskiftning av vinduer og dører, låsbytte og brannsikring.

Indikativt lånetilbud fra DNB av 24.06.2024 ble fremlagt.

Det ble truffet slikt enstemmig vedtak:

Sameiet Jens Bjelkes gate 80 vedtar med dette å ta opp et lån på kr 4.000.000,-, med 20 års løpetid til dekning av vedlikeholdsutgifter i forbindelse med utbedring av eiendommen Jens Bjelkes gate 80 i overenstemmelse med tilbud fra DNB av 24.06.24

Noe mer forelå ikke til behandling og møtet ble hevet.

Helene Isabel Nilsen Surangkana Hærum

Magnus Ottesen Jonas Jansson

Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer

Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Hærum, Surangkana J (28.07.1973), 25.06.2024
- Jansson, Jonas (30.07.1990), 25.06.2024
- Nilsen, Helene Isabell (02.04.1982), 25.06.2024
- Ottesen, Magnus (13.04.1978), 25.06.2024

Forseglet av
Posten Norge

Signering på protokoll for ekstraordinært årsmøte i SE Jens Bjelkes gate 80

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Erlandsen, Dag (27.11.1954), signert 19.06.2024 med Signicat Sign BANKID
- Ottesen, Magnus (13.04.1978), signert 19.06.2024 med Signicat Sign BANKID

År 2024, den 19. juni ble det avholdt
ekstraordinært årsmøte i SE Jens Bjelkesgate 80

7 av 20 seksjoner var representert. Det var ingen fullmakter
Viere møtte forretningsfører advokat Dag Erlandsen

Møtet ble åpnet av forretningsfører advokat Dag Erlandsen som ønsket velkommen, og man gikk over til å behandle:

Sak 1 – Konstituering m.v.
Det var ingen bemerkninger til innkalling. Dagsorden ble godkjent. Møtet ble erklært for lovlig satt.

Som møteleder og referent ble Dag Erlandsen valgt. Magnus Ottesen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Sak 2 – Sikkerhetstiltak og brannvern
Det ble vedtatt å inkludere i planlagt oppgradering av vinduer og dører, oppgradering av dører til kjeller og loft, samt bytte låser i tillegg til å bytte låser på inngangsdørene. Videre ble det vedtatt å inkludere oppfølging av nødvendige tiltak i brannteknisk rapport, herunder installering av ledelys

Sak 3 – Finansiering av oppgradering av vinduer og dører / Sikkerhetstiltak og brannvern
Styret fikk årsmøtets fullmakt til å søke om og akseptere låneavtale med bank om lån på inntil kr. 4 mill.

Alle vedtak ble truffet enstemmig. Noe mer forelå ikke til behandling, og møtet ble hevet.

Dag Erlandsen Magnus Ottesen

Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer

Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Husordensregler for eiendommen Jens Bjelkesgate 80

1. Det skal være ro på eiendommen fra kl. 23.00 til 07.00 på hverdager og til kl. 09.00 på lørdag- søndag, samt helligdager. Skal det ved spesielle anledninger foregå selskapelighet utover kl. 23.00 skal dette varsles tilstøtende naboer på forhånd, og minst 3 dager før aktuell dato. Med tilstøtende naboer forstås naboer i samme etasje, samt naboer i nærmeste etasje under og over.

2. Spesielt støyende virksomhet i forbindelse med oppussing og lignende skal ikke forekomme etter kl.22.00 på hverdager og kl. 20.00 på lørdager og søndager.

3. Husholdningsavfall skal emballeres forsvarlig før det legges i avfallsbeholdere i bakgård. Knyt igjen posene godt slik at ikke matavfall etc renner ut. Husholdningsavfall må ikke hensettes i de gamle avfallsrommene eller andre fellesarealer. Avfallssjakter er stengt og må ikke benyttes.

4. Vaskeriet kan benyttes alle dager i tidsrommet 07.00 - 23.00. Tid reserveres på tavle ved hjelp av "låsblokk" med leilighetens seksjonsnummer. Nærmere bestemmelser for bruken er satt opp i vaskeriet.

5. Banking og risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er ikke tillatt.

6. Dyr som er til sjenanse for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. For hundehold gjelder politivedtektene. Beboere med ansvar for dyr plikter å fjerne ekskrementer fra eiendommen. Det er på ingen måte lov til å lufte dyr i oppgang eller andre innendørs fellesarealer.

7. Det må ikke legges ut mat til duer, katter eller andre dyr.

8. Næringsvirksomhet og hjemmearbeid som kan være til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt.

9. Utgangsdører, loft- og kjellerdører, samt leilighetens loft- og kjellerbod skal alltid være låst.

10. Lufting av leiligheter gjennom trappeoppgang er ikke tillatt.

11. Sykler for daglig bruk kan plasseres i sykkelstallen i bakgården, ikke i oppgangen eller andre fellesarealer.

12. Alle fellesarealer, dvs trappeoppganger og -reposer, samt kjeller og loft, utenom bodene, skal holdes fri for gjenstander tilhørende beboerne. Dette er for å ivareta brannsikkerheten. Vaktmester har fullmakt til å fjerne slike gjenstander for eierens regning.

13. Bensin, olje og andre brannfarlige væsker må ikke lagres på loft eller i kjeller.

14. Ringeklokkeskilt og postkasseskilt skal anbringes av alle beboere. Skiltene skal være av fastsatt kvalitet, og bestilles hos styret eller forretningsfører.

15. Trappevask utføres ukentlig av innleid vaskefirma.

16. Beboerne plikter å holde alle rom oppvarmet på en slik måte at frostskader ikke oppstår. Beboerne plikter å skjøtte det indre vedlikehold på en forsvarlig måte, slik at for eksempel vannskader unngås. Beboerne blir erstatningsansvarlige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelser av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han/hun er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av vedkommendes husstand, fremleietagere eller andre som han/hun har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Det er beboerens ansvar at leiligheten er utstyrt med forskriftsmessige brannslukningsapparat og røykvarsler.

17. Den enkelte beboer plikter å fjerne snø og is fra sin balkong.

18. Seksjonseier plikter å underrette styret om eventuell utleie og eierskifte. Seksjonseier er ansvarlig for å gjøre beboerne kjent med de til enhver tid gjeldende husordensregler, og for at beboerne følger disse. Utleie og eierskifte krever styrets forutgående godkjennelse.

19. Styret eller den styret bemyndiger har rett til å kontrollere at beboerne overholder sin plikt til å skjøtte det indre vedlikehold på en forsvarlig måte.

Henvendelser i forbindelse med disse reglene kan rettes til:
Vaktmester: Gårdreform AS Tlf. **22 38 38 38**
Styret: v/forretningsfører Alf Helle, Helle Forvaltning AS, P.b. 1 855 Vika, 0123 Oslo.
Tlf : **97120033** E-post: hellealf@online.no

Vedtatt av styret 23.08.2012 (JB80-husorden)

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET JENS BJELKESGATE 80

Organisasjonsnummer 914 436 583

Sist vedtatt i årsmøte 23. april 2019

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er SAMEIET JENS BJELKESGATE 80.

Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av Jens Bjelkesgate 80, gnr 231, bnr 223 i Oslo

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av alle eiere til bruksenhetene i sameiet Jens Bjelkesgate 80

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

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

Seksjonene 1 og 4 - 20 kan kun benyttes til boligformål, og seksjonene 2 – 4 kan kun benyttes til næringsformål

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

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

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

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

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

§ 3
FELLESKOSTNADER, FELLESINNTEKTER, HEFTELSESFORM OG PANTERETT

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

Sameiet Jens Bjelkesgate 80
Org.nr. 914 436 583

Felleskostnadene skal forfordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Styret fastsetter et à konto beløp som forfaller forskuddsvis hvert måned.
Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

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

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4
VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer og andre bruksenheter eller ulempe for de andre sameierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Sameiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater (eks. brannslukningsapparat)
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører

Sameierne skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Sameierne skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk samt membran på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, terrasse- og ytterdører til bolig. Sameierne er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte, dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader (f.eks. skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten gjelder ny seksjonseier, selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere sameieren.

Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier.

Styret kan gi den enkelte seksjonseier pålegg om å utføre vedlikehold og reparasjonsarbeider hvis dette finnes påkrevet av bygningsmessige hensyn. Dersom eventuelle pålegg ikke etterkommes, kan årsmøtet la arbeidet utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

Ombygging av leiligheten som griper inn i bærende konstruksjoner, yttervegger, tak eller skilleveggene mellom leilighetene kan kun foretas med styrets godkjenning. Det samme gjelder utvendig tilbygg eller inngrep i fasade.

Sameierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledninger, og innvendige ledninger til og med bruksenhetens sikringspunkt.

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

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

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

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 6
REGISTRERING AV SAMEIERE/LEIERE

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

§ 7
STYRET / ANDRE UTVALG

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

Årsmøte kan beslutte at sameiet skal ha valgkomite som i så fall fortrinnsvis skal bestå av avgåtte styremedlemmer.

§ 8
STYREMØTER, STYRETS OPPGAVER M.M.

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

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

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Sameiet Jens Bjelkesgate 80
Org.nr. 914 436 583

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

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

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

§ 9
ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal avholdes innen utgangen av juni måned hvert år. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for det ordinære årsmøtet, og meddele siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig etter skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annen fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

§ 10
SAKER SOM BEHANDLES PÅ ÅRSMØTET

Årsmøtet skal behandle de saker som er angitt i innkalling til møtet.

Det ordinære årsmøtet skal minst;
- Behandle styrets årsoppgjør for foregående kalenderår
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets forslag til budsjett
- Velge styremedlemmer og styreleder, og eventuelt varamedlemmer om det besluttes at styret skal suppleres med varamedlemmer.

§ 11
ÅRSMØTETS INNKALLNG OG MØTELEDELSE

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.

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

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være en sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 12
ÅRSMØTETS VEDTAK

I årsmøtet har hver seksjon én stemme.

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

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

a) Endring av vedtektene
b) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
e) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
g) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
h) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 13
REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal fremlegges på ordinært årsmøte.

§ 14
FORRETNINGSFØRER O.A.

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

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

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på sammen måte som styret.

Sameiet Jens Bjelkesgate 80
Org.nr. 914 436 583

§ 15
PÅLEGG OM SALG, FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter etter disse vedtekter eller etter husordensreglene, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 26. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

§ 16
HABILITET

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

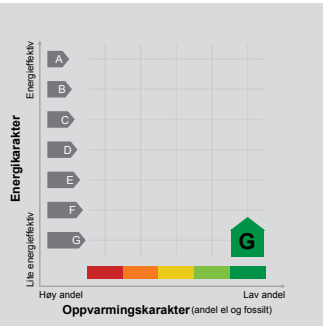
Ingen kan i årsmøtet som sameier eller fullmektig eller forretningsfører delta i noen avstemming i rettshandel overfor seg selv eller eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse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

§ 17
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

ENERGIATTEST

Adresse	Jens Bjelkes gate 80A
Postnummer	0652
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	231
Bruksnummer	223
Seksjonsnummer	19
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	80593287
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	Energiattest-2025-173315
Dato	25.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Etterisolering av yttervegg
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1939
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	51
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

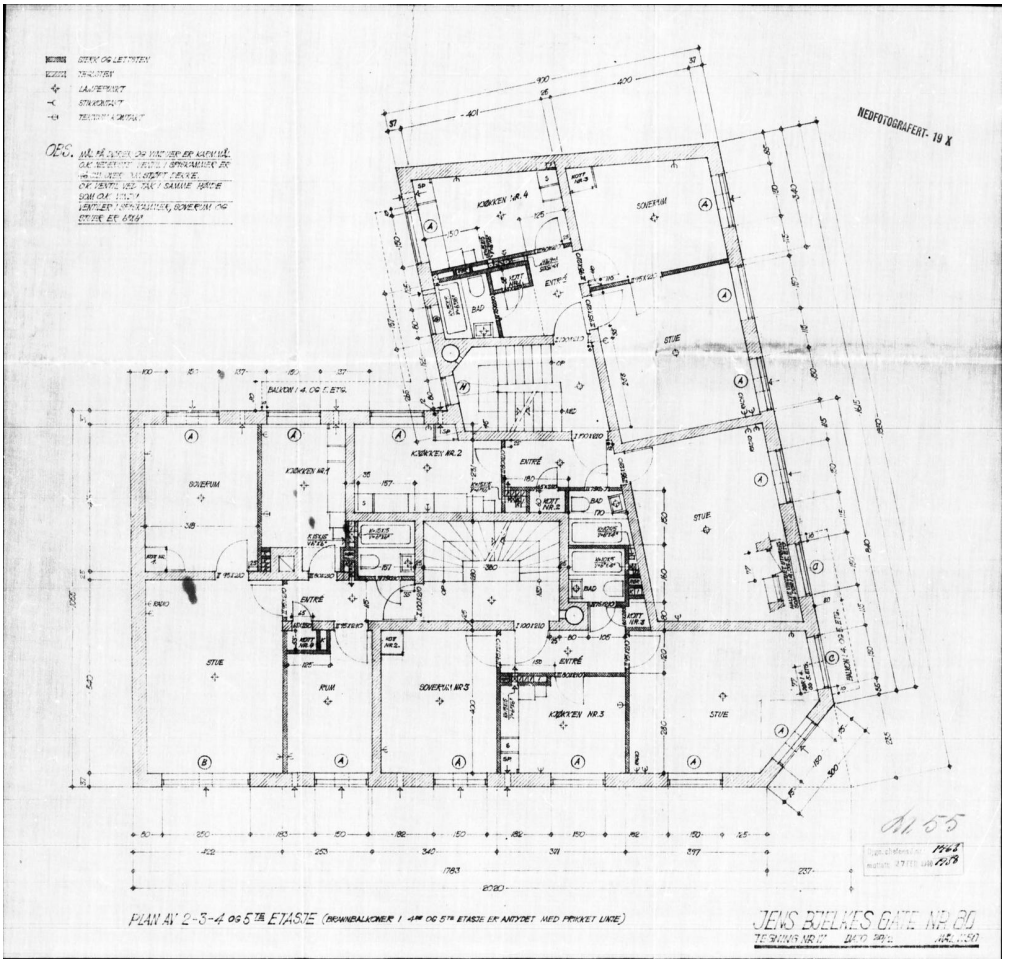
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

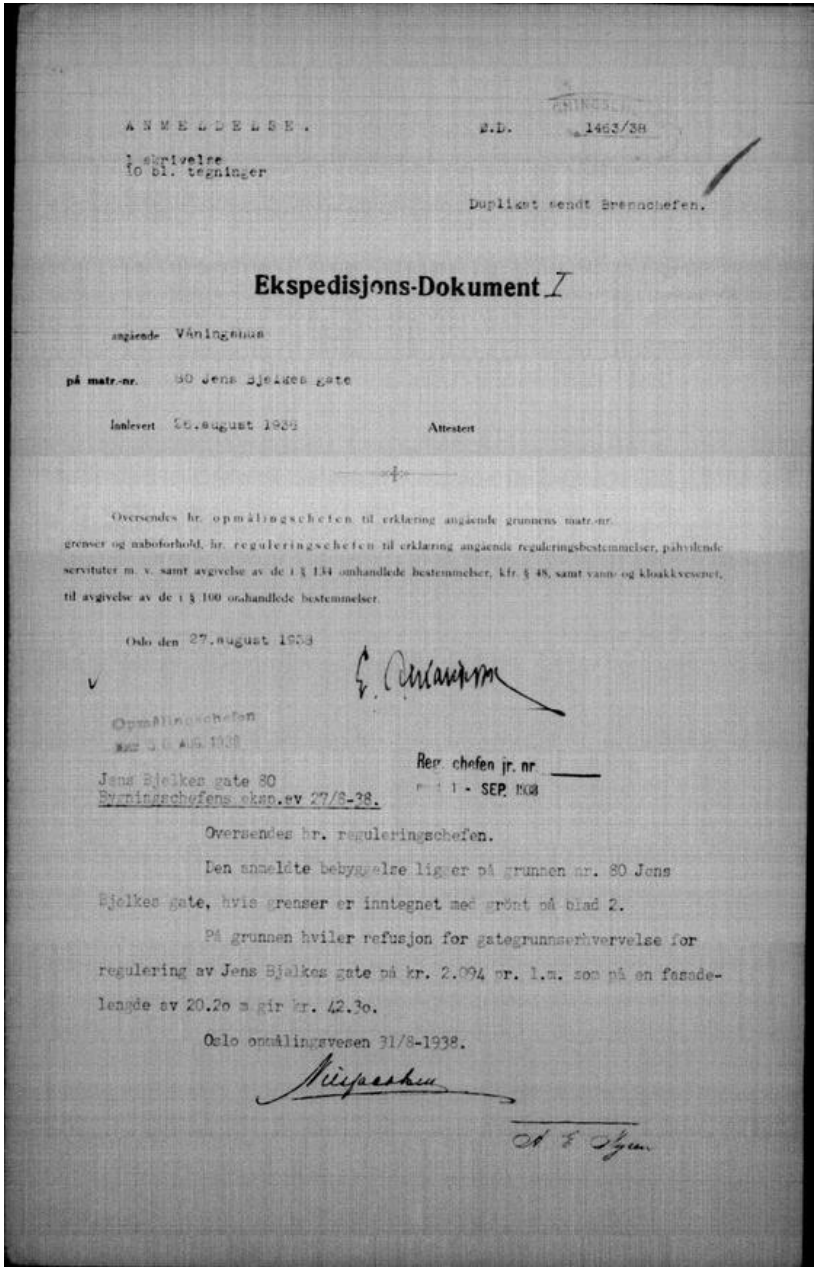
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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


NEDFOTOGRAFERT: 19 X
KJØKKEN NR. 4
SOVERUM
BAD
STUE
ENTRÉ
KJØKKEN NR. 1
KJØKKEN NR. 2
KJØKKEN NR. 3
SOVERUM NR. 3
RUM
BALKONG 1. OG 5. ETG.
PLAN AV 2-3-4 OG 5TE ETASJE (BRANNBALKONGER I 4ME OG 5TE ETASJE ER ANTYDET MED PRIKKET LINJE)
JENS BJELKES GATE NR. 80
TEGNINGS NR. 11



A N M E L D E L S E .

E.D. 1463/38

1 skrivelse
to bl. tegninger

Duplikat sendt Brannchefen.

Ekspedisjons-Dokument I

angående Våningshus

på matr.-nr. 80 Jens Bjelkes gate

innlevert 26. august 1938 Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 29. august 1938

Opmålingschefen

Mottatt 30 AUG. 1938

Reg. chefen jr. nr. ____

mottatt 1 - SEP. 1938

Jens Bjelkes gate 80
Byningschefens eksp.ev 27/8-38.

Oversendes hr. reguleringschefen.

Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen nr. 80 Jens Bjelkes gate, hvis grenser er inntegnet med grønt på blad 2.

På grunnen hviler refusjon for gategrunnserhvervelse for regulering av Jens Bjelkes gate på kr. 2.094 pr. l.m. som på en fasadelengde av 20.2o m gir kr. 42.3o.

Oslo opmålingsvesen 31/8-1938.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

absolutt arkitektur as
Vallegata 15b
0454 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 27.06.2025
	202458912 - 13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Mari Helene Slagsvold	

Adresse:	JENS BJELKES GATE 80	Eiendom:	231/223/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET JENS BJELKESGATE 80	Søker:	absolutt arkitektur as
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Jens Bjelkes gate 80

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer og dører, og oppgradering av inngangsdører til dører med brannmotstand i 1. til 5. etasje, mottatt 27.03.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202458912			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1 etasje	A3110	06.08.2024	1/16
Plan 2-5 etasje	A3120	06.08.2024	1/17
Fasade gårdsrom	A3320	06.08.2024	1/18
Fasade gate	A3310	06.08.2024	1/19
Detaljtegninger			7/2

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 27.03 og 05.05.2025.

Klagefristen er tre uker

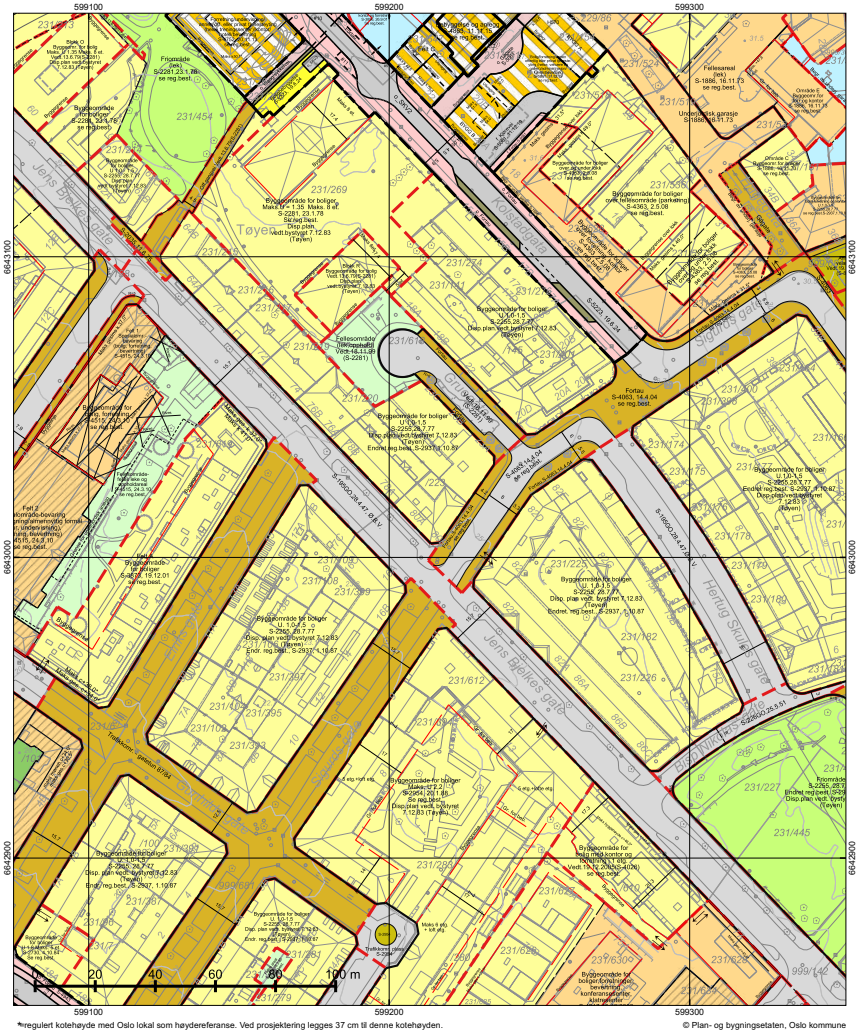
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Mari Helene Slagsvold - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - fungerende seksjonsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
SAMEIET JENS BJELKESGATE 80, c/o advokat Dag Erlandsen, Ullernfaret 14C, 0281 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

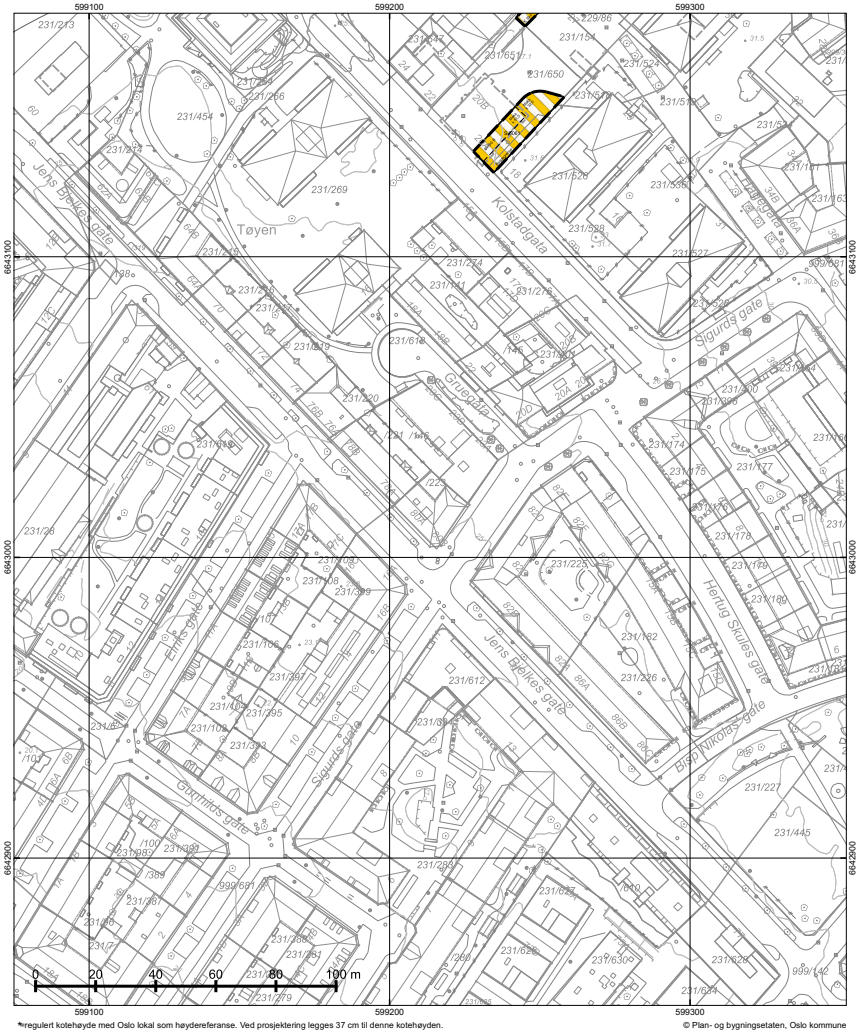
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 148120/ 86520162
Deres ref.:
Adresse: Jens Bjelkes gate 80
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/223

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 148120/ 86520162
Deres ref.:
Adresse: Jens Bjelkes gate 80
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/223

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)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

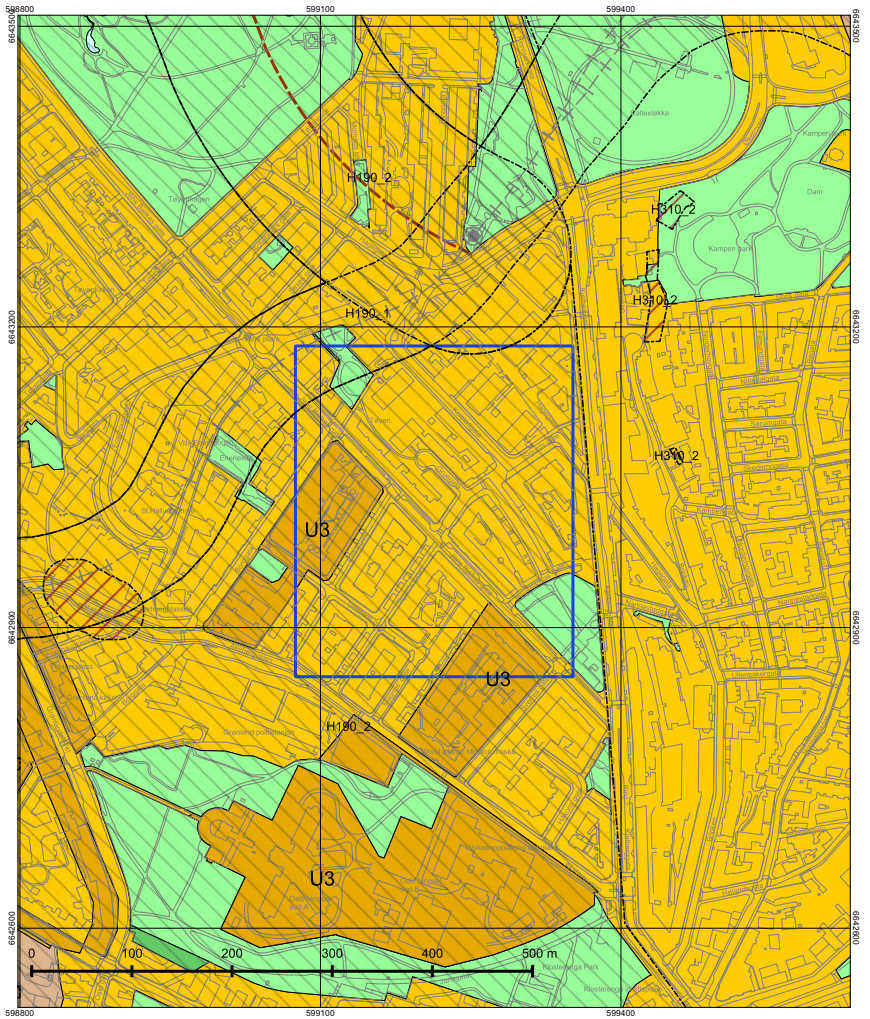
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3040 - Friområde

- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpInfrastrukturGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygning som forutsettes revet
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Regulert parkeringsfelt
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148120/86520162
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

Fakturabruker
JENS BJELKES GATE 80A

Dato: 02.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86520162
8788858

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.231 BNR. 223

Vi viser til bestilling av 20251002 for JENS BJELKES GATE 80A.

GNR. 231 BNR. 223

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.02.1921.

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

322 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

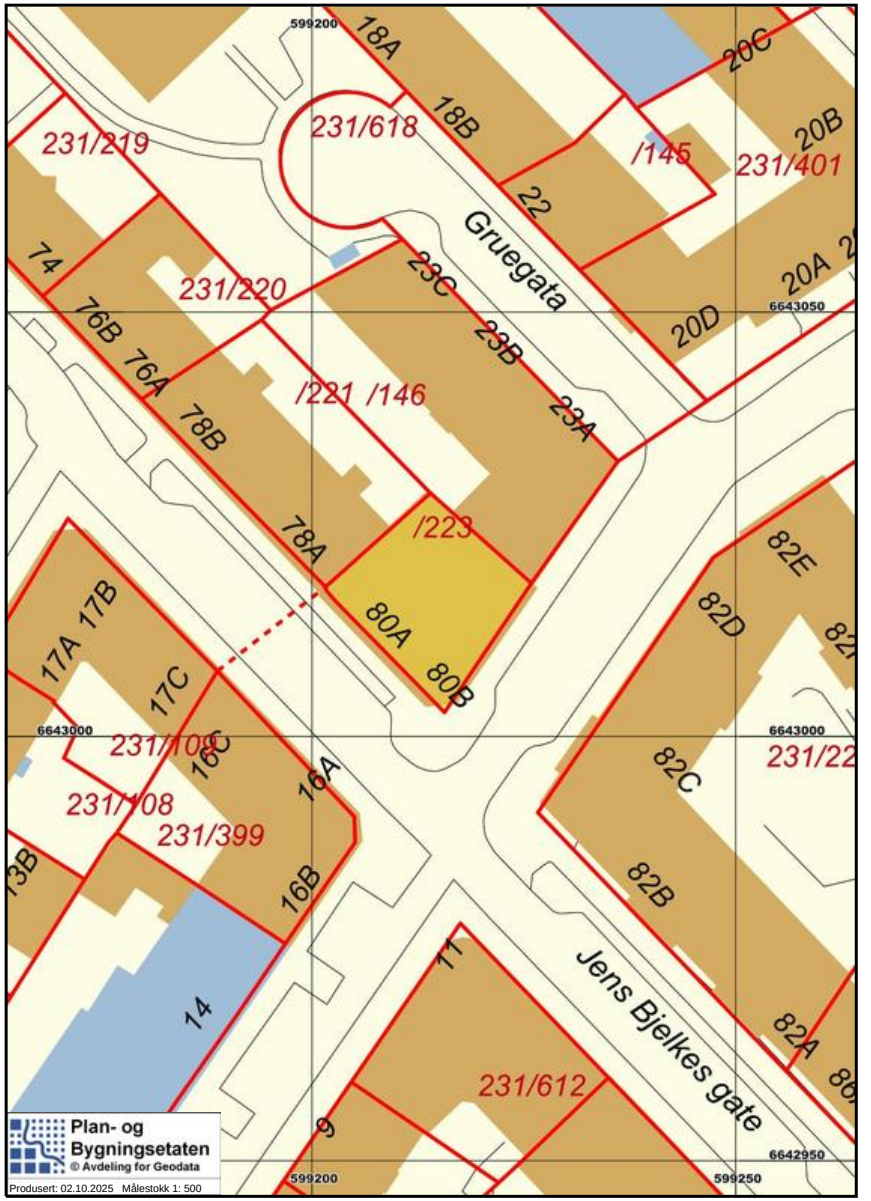
Kristin Tveit
Enhetsleder

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

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Opphevet helt eller delvis av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Dronning Eufemias gate 14, 0191 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Gamle Oslo 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 boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/bjorvika

22 04 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0173/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Jens Bjelkes gate 80A 0652 OSLO

Betegnelse: Gnr 231, bnr 223, snr 19 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no