

Jonas Reins gate 6

2 soverom | 98 kvm | Selveierleilighet





Velkommen til

Jonas Reins gate 6

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
155	Kontaktinfo
158	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
161	Forbrukerinformasjon om budgivning
162	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Lekker og moderne toppleilighet på populære Jessenløkken | Høy standard | Gjennomgående | Sjelden mulighet!

Prisantydning	11 500 000,-
Omkostninger	288 880,-
Totalpris	11 788 880,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 780,-
BRA-i	98 kvm
Soverom	2
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	1922
Eierform	Eierseksjon

Kort fortalt

Velkommen til Jonas Reins gate 6 - en lys og lekker 3-roms beliggende på populære Jessenløkken! Leiligheten ligger i byggets 4. og øverste etasje og har en gjennomgående høy standard, god planløsning og store vindusflater som slipper inn mye lys. Leiligheten har de siste årene blitt vesentlig oppgradert med blant annet nytt kjøkken, modernisering av EL-anlegg, pusset opp bad, samt gulv og vegger er slipt/malt. Leiligheten fremstår lys, moderne og romslig med god takhøyde.

- * Ettertraktete Jessenløkken!
- * Toppetasje med høy standard
- * Gjennomgående
- * Lekker og moderne kjøkken fra KVIK
- * Store vindusflater med hyggelig utsyn
- * God takhøyde (målt til 2,8 m i stue)
- * Varmtvann og fyring inkludert i FK
- * Veldrevet sameie med god rehabiliteringshistorikk

Velkommen på visning!



Jonas Reins gate 6

4.Etasje



Les mer om
arealberegninga

BO 3D



Jonas Reins gate 6

4.Etasje
Alternativ.



Les mer om
arealberegninga

BO 3D

Stuen er stor med god plass til sofagruppe. Hyggelig og velfungerende ildsted i hjørne, perfekt for kalde høst- og vinterkvelder.



Leiligheten har de siste årene blitt vesentlig oppgradert med blant annet nytt kjøkken, modernisering av EL-anlegg, pusset opp bad, samt gulv og vegger er slipt/malt.







Hyggelig spiseplass med god plass til utvidelse av bord ved større sosiale sammenkomster.



Kjøkkenet er gjennomført med solide materialvalg.





Lekker, lyst og tidløst bad fra 2018. Nåværende eier har fornyet badet med microsement, inkl. smøremembran i 2024



Leilighetens hovedsoverom er av meget god størrelse med god plass til dobbeltseng, garderobeløsninger og annet møblement.



Et hyggelig sted å våkne!





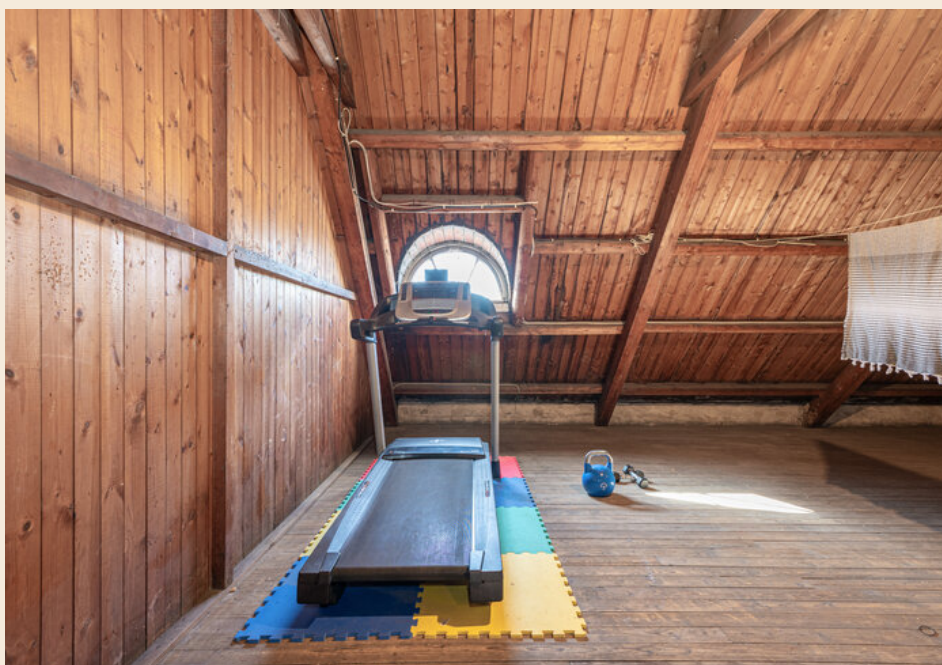
Meget romslig gang/entrè -
velkommen inn!



Innebygget hylleløsning.



Hyggelig og velholdt
trappeoppgang.



Loftet er fellesareal som
deles med 7 andre
seksjoner. Her kan det både
trenes og tørkes klær.

Her bor du høyt og fritt med
kun loft over deg.









Her kan man invitere venner og familie til hyggelige sammenkomster i idylliske omgivelser.



Det er 17 mai-feiringer, julegrantenning, jubileer med mer som feires i felleskap i sameiet. Her får du et fantastisk bomiljø hvor folk blir boende i generasjoner.

Sameiet er veldrevet med god økonomi og god vedlikeholdshistorikk. Det er totalt 30 parkeringsplasser som leies ut etter ansiennitet.



Gårdene ble tegnet av Harald Hals og stod ferdig i 1922.



Flotte, ærverdige bygninger, brede gater og en attraktiv beliggenhet har gjennom mange år gjort dette til et svært populært sted å bo.

Lille Jacob, en hyggelig liten park på Jessenløkken, her på et bilde fra 1920-tallet. .



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0404/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Jonas Reins gate 6, 0360 OSLO
Gnr 216, bnr 21, snr 152 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Morten Dragland Knutzen
Anne-Marte Salhus Johnsen

Kjøpesum og omkostninger
11 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
287 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

288 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
301 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

11 788 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 801 880,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1922

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 98 kvm
BRA-e: 19 kvm
Totalt BRA: 117 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Soverom 1, soverom 2, entré /gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken, bod (intern)
BRA-e: 1 kvm. Bod 1 (deles med nabo)
Total BRA: 99 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 11 kvm. Bod 2, bod 3
Total BRA: 11 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Bod 4 (totalt gulvareal er 10kvm)
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer, sammen med 7 andre seksjoner, en del av loftet som i dag brukes til trening og tørking av klær.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Leiligheten disponerer totalt fem boder:
- To boder i kjelleren på henholdsvis ca. 6,5 m² og 3,6 m².
- Én bod på loftet med et bruttoareal på 9,6 m², hvorav ca. 6,5 m² er målbart.
- En bakgangsbod som deles likt med naboseksjonen. Bodene er oppmålt til 2,88 m², hvorav 1,44 m² (avrundet til 1 kvm) tilhører denne seksjonen.

Leiligheten er oppmålt til 97,5 m² og avrundet til 98 m².

Ikke målbare arealer:

3 m², lav takhøyde loft. Totalt gulvareal er dermed 10 m².

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder entré/gang, to soverom, bad/vaskerom, intern bod, samt et romslig kjøkken/spisestue med åpen løsning mot stuen. Lagring er godt ivaretatt gjennom fire boder: to i kjelleren, én på loftet og én som deles med nabo i bakgangen. Ved behov for et 3. soverom kan dette lages i den ene enden av stuen. Se alternativ planløsning.

Standard

Gjennomgående leilighet i byggets 4. etasje. Boligen har to trappeganger som leder opp til leiligheten, med inngang fra begge sider av bygget. Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt, med omfattende renovering i 2018 og med jevnlig vedlikehold av samtlige overflater siden da. Boligen har meget gode lagringsmuligheter gjennom fire eksterne boder og én intern bod. Det er god takhøyde i alle rom. Overflatene holder en god standard med lite slitasje. Kjøkkenet fra Kvik er fra 2019 og er romslig, med gode detaljer, fliser på vegg og designlamper. En leilighet som fremstår med god standard.

Selger har arkitekttegninger på innlemming av loftsareal. De har pr. i dag ikke fått dette godkjent av sameiet/PBE. Se tegninger vedlagt i salgsoppgave.

INNVENDIG

Leiligheten har parkett på samtlige gulv, med unntak av badet som har microsement. Veggene er slette og malte, med microsement på badet. Det er noe knirk i gulvet, men dette anses ikke som unormalt. Himlingen er slett og malt. Etasjeskillet består av trebjelkelag. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmålinger anses derfor ikke som relevante. Boligen er tilknyttet sameiets mursteinspipe, og det står en vedovn i stuen. Felles trappegang har malte veggflater og trapp i betong med terrazzo. Baktrappen er i malt trekonstruksjon. Boligen har innvendige originale, malte fyllingsdører.

VÅTROM

Badet er ifølge salgsoppgaver fra 2019 renoveret i 2018. Nåværende eier har fornyet badet med microsement, inkludert smøremembran, i 2024. Badet er vurdert etter byggteknisk forskrift av 2017. På veggene er det microsement, og himlingen er malt. Belysningen består av lys i speilet samt taklampe. Gulvet har microsement med varmekabler. Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen i sluket. Innredningen består av helstøpt benkeplate med servant og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det speilskap med lys. Det er veggmontert toalett og håndklevvarmer tilknyttet sentralvarmeanlegget. Dusjsonen har innfelte dusjvegger, og dusjen er utstyrt med regnfallsdusj og håndholdt spylehode. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate. Badet har naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

Kjøkkenet er fra 2019, og kjøkkeninnredningen er fra Kvik. Gulvet har slipt parkett, og veggene er slette og malte.

Himlingen er slett og malt, med taklamper og pendler som belysning. Kjøkkenvinduet slipper inn godt med dagslys. Kjøkken og spisestue har god plass og en åpen løsning mot stuen. Benkeplaten er i kompositt med underlimt vask og ettgreps kjøkkenarmatur. Over benkeplaten er det montert fliser. Kjøkkenet fremstår moderne og har god skap- og benkeplass. Kjøkkenet har induksjonsplate med innebygget kullfilter fra produsenten Bora. Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert i felleskjelleren. Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene er tilknyttet hovedavløpet, som består av soilrør i støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert radiatorer i stuen, på kjøkkenet og på begge soverommene, samt håndklevvarmer på badet, tilknyttet felles varmeanlegg fra byggets varmesentral. Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Sikringsskapet har automatsikringer, og hovedsikringen er på 40 ampere. Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat i samsvar med gjeldende krav. Sameiet har røykvarslere i fellesarealene.

BODER

Boligen har meget gode lagringsmuligheter gjennom fire eksterne boder og én intern bod.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- * Utvendig/ Vinduer
- * Våtrom/ Bad/vaskerom/ Sanitærutstyr og innredning
- * Våtrom/ Bad/ vaskerom/ ventilasjon

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

P-plasser i sameiet fordeles etter ansiennitet etter søknad til styret. Det er 22 p-plasser og 8 garasjeplasser for bil og 3 garasjeplasser for motorsykler til utleie. Pr. 5.4.2026 er det to ledige parkeringsplasser i felles garasjeanlegg (v/Fagerborggata 28). Disse parkeringsplassen av mindre størrelse og koster kr. 1800,- pr. mnd.

Det er et garasjeanlegg på andre siden av Kirkeveien (under bensinstasjonen). Det er pr. 23/3- en plass til salg og det er også ofte mulig å leie plass. Megler/selger tar ikke ansvar for ledighet. Ta kontakt for mer info.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Tidligere eier brukte Christiana rørlegger bedrift ifm. bytte av soilrør. Annet arbeid på badet ble gjort av en annen aktør. Dette skjedde før nåværende eier tok over. Trolig rundt 2017/2018. Nåværende eier brukte Balnor Entreprenør AS i 2024 til å legge microcement på badet. Samtidig ble dusjvegger og overskap byttet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I salgsopgaven fra 2019 ble det oppgitt at forrige eier utførte dette.

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

Nei

Eventuell kommentar: Utført av forrige eier. Microcementen er dokumentert.

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: Kokksjakten tilknyttet leiligheten ble innlemmet av Øst Entreprenør AS i 2020.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker Gruppen AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2025 av Elvia

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført i regi av Sameiet.

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: Soilrør byttet av Christiania Rørleggerbedrift. Ny stoppekran på radiatorkursen i kjelleren ble byttet i 2025.

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

Ja

Beskriv: Kun et pipeløp er godkjent for fyring. Øvrige pipeløp er p.t. er ikke godkjent for fyring.

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

Eventuell kommentar: Fukt i enkelte kjellere, men ikke den som tilhører leiligheten

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

Nei

Eventuell kommentar: Garasjen tilhørende sameiet ble renovert i 2025

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel

skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det har blitt funnet møll i denne og andre leiligheter i sameiet. Leiligheten og naboileilighetene har vært behandlet for majorstubiller.

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, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere salgsdokument fra 2018.

Byggemåte

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste

masser eller fjell. Grunnmuren består av mur og naturstein. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert. Taket er av saltak takkonstruksjon i tre, antatt tekket med takstein. Yttervegger i teglsteinsmur med pussede fasader. Koblede vinduer i malte trerammer med tolags isolerglass og en ytre ramme med enkelt glass og sprosser. Nytt vindu på kjøkken fra 2025. Vinduer med sprosser. Hoveddøren er en brann- og lydisolert entrédør med frosted glass. Døren mot baktrappen er en malt hovedytterdør, brannklassifisert B30. Leiligheten disponerer flere eksterne boder.

Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke. Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Følgende tilbehør medfølger ikke:

- Pendellampene på soverom (Hue taklampe i klesskapet medfølger)
- Pendellampene i gangen og på badet
- Pendellampene i stuen
- Bokhyllen i stuen

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. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - grønn

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Fjernvarme (ink. i felleskostnader). Varmekabler på bad. Vedovn i stue.

Informasjon om strømforbruk

I 2025 brukte selger 3886 kWh.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.

Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 780,- pr. mnd.

Inkluderer: Fyring, varmtvann, bredbånd, trappevask, komm.avg., generelt vedlikehold.

Det vil komme en ekstra innkalling av kapital i juni 2026. Den er estimert til rundt kr. 6 500,-.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig innboforsikring hos storebrand kr 167,- pr mnd

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

Eiendomsskatt

Kr 2 336,- pr. 01.01.2025

Info fra styreleder vedr. eiendomsskatt:

I festeavtalen står det at kommunen er ansvarlig for skatter og avgifter knyttet til tomten. Dette løses i praksis ved at kommunen først krever inn eiendomsskatt, og så betaler tilbake ca 47% av de innkrevde beløpet til sameiet. Dette bruker sameiet som driftsmidler og bidrar til å holde felleskostnadene nede.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistedene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 240 841,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 8 963 365,- pr. 2024

Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.

Jessenløkken Boligsameie, orgnr. 983698204

Om sameiet

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

Sameie består av fire kvartaler med. Adressene er:

Kirkeveien 81 – 87, 93 – 95

Jacob Aalls gate 48 – 54, 58 – 62

Schwachs gate 1 – 4

Suhms gate 7 – 11

Jonas Reins gate 2 – 6

Hertzbergs gate 6 – 8

Fagerborggata 26 – 34

Styrets e- post: styret@jessenlokken.no

Boligsameiet har egen nettside: www.jessenlokken.no

Utleieleilighet : Sameiet har en utleieleilighet i Jacob Aalls gate 60 som kan reserveres når man får besøk av familie og venner. Den koster 750,- pr. døgn. Informasjon finner du på Vibbo.

Større vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider:

2025 - Hele garasjenalegget ferdig rehabilitert

2025 - Tak montert på tørkeskur (Det ble montert tak på tørkeskurene for å gi mer plass til sykler)

2025 - Nye stoppekraner i kv 2

2025 - Nye sikringsskap i kv 2

2024 - Nye garasjeporter

2023 - Nye sikringsskap i kv 3 og kjeller i kv 4

2023 - Oppussing oppgang, Schw.gt. 4

2022 - Nytt nøkkelsystem. iLOQ nøkkel system ble installert i januar 2022.

2020 - (Asbestsanering) Alle kjellere sanert for asbest, og ryddet for søppel

2020 - (Vinduene i oppgangene) Vinduene malt utvendig. Innvendig maling gjennomføres i 2021.

2020 - (Uteareal kvartal 3) Flere større trær fjernet. Hekker plantet.

2019 - (Uteareal kvartal 3) Påbegynt oppgradering av uteområder/beplantning

2019 - (Sikkerhetslister) Satt på sikkerhetslister på inngangsdører i baktrapper

2019 - (Flyttet søppelcontainere) J.A. 59 flytting av søppelcontainere og fjerning av busker

2019 - (Dreneringsrør) Skifte av dreneringsrør til kum, Jacob Aalls gate 48. Lagt ned dreneringsrør og isolert grunnmur, samt lagt ned nye rør til kum, Kirkeveien 93.

2019 - (LED) Utskifting til LED-lys i trappeoppganger

2019 - (Flere benker i parken)

2019 - (Kundetoalett Oslo K) Sameiet har bekostet WC

2019 - (Renovering av butikklokaler) Renovering av rør, elektrisitet, reparasjon og avretting av gulv etter lekkasje, nye vinduer.

2018 - (Utskifting av leilighetsdører) Utskifting av de leilighetsdørene som ikke tilfredsstilte brannvernkravene.

2018 - (Oppgradering av parken – Lille Jacob) Oppsparte midler og tilskudd fra kommune mm. til en stor oppgradering av inkl. bl.a. beplantning og krakker.

2017 - (Nytt nøkkelsystem) Systemnøkler fra Certego

2016 - (Maling av baktrappeoppganger)

2016 - (Murerarbeid av balkonger og karnapper)

2015 - (Sikring og maling av vinduer i trappeoppganger)

2013 - (Brannsikringstiltak) Utskifting av brannalarmanlegg og brannsikre baktrappedører. De som allerede hadde brannsikre dører fikk dørlukkere.

2013 - (Utskifting av baktrappedører) Gjenmongående utskifting av baktrappedører og dørlukkere. De som allerede hadde skiftet dør fikk nye dørlukkere. Finansiert gjennom ekstraordinær innkreving av kapital.

2011 - (Kloakk)

2002 - 2010 (Tak) Totalrehabilitering av samtlige tak i sameiet.

2007 - 2009 (Rør) Omlegging av rør. Sameiet skifter ut rør løpende når beboere gjennomfører våtromsrehabilitering.

2005 - (Vindusutskifting)

2004 - 2011 - (Oppussing av trappeoppganger)

2001 - 2002 - (Utendørsanlegg)

1999 - 2002 - (Fasaderehabilitering) Ferdigbefaring vår

2001. reklamasjon og etterarbeid utført fram til 2002.

1996 - 1999 - (Planlegging av rehabilitering)

Tilstandsrapport for tak, fasader og utendørsanlegg

1976 - (Stigeledninger)

Planer i sameiet, svar fra styreleder (selger):

"Det er ikke noen videre planer som vil kreve at vi tar på oss ny gjeld".

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har felles lån i OBOS-banken AS. Spesifikasjon av lån: (den aktuelle leiligheten har nedbetalt sin andel av lånet og har dermed 0,- i fellesgjeld)

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207677426
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,44%
Restsaldo 16 680 038
Innfrielsesdato: 30.12.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Ja

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

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

Seksjonen har ikke fellesgjeld.

Fellesformue

Kr 69 831,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 1 368 260,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 2 489 969,-

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

Vedtekter og husordensregler

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

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

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 1630199

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 20 303 kvm (Festetomt)
Festet tomt. Tomten er fellesareal.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 1 500 000,- pr. år
Regulering av festeavgift: Festekontrakten skal fornyes 20.4.2060. Eiendomsskatt som innbetales av sameierne går til fradrag på festeavgiften på grunn av en bestemmelse i festeavtalen. Dette utgjør ca kr 500.000,- slik at reell festeavgift for tiden er ca kr 1 000 000,-.

Adkomst

Det vil bli skiltet til visning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Svært attraktiv og ettertraktet beliggenhet på Fagerborg, skjermet og rolig - og en del av populære Jessenløkken. Jessenløkken-kvartalene er i tillegg til sin flotte arkitektur kjent for sine prisbelønnede, barnevennlige og vakre gårdsrom. Disse store, grønne fellesarealene mellom bygningene utgjør en fredfylt, avslappende oase midt i Oslo. Her er store gressplener omkranset av blomsterbed, prydbusker og trær, gruslagte adkomstveier med kantstein, brosteinsfelt, sittegrupper, lekeapparater og overbygd sykkelparkering. Strøket har flere elegante bygårder fra 1880- og 1890-årene og man har klart å bevare det meste av bygårdsbebyggelsen.

Umiddelbar nærhet til alt av servicefasiliteter. Kort vei til en av Norges mest populære handlegater, Bogstadveien. Her med sitt mylder av hyggelige fortauskafeer, trendy restauranter og ikke minst et fantastisk godt utvalg av populære moteforretninger. Følger man Bogstadveien og Hegdehaugsveien fra Majorstuen ned forbi Slottet ankommer man Karl Johans gate og de øvrige handlegatene i Oslo sentrum på ca. 20 min.

Adressen sokner til Marienlyst skole som ligger kun 600 meter fra leiligheten. Det er også flere barnehager i området. Sameiet er ettertraktet for barnefamilier, mye grunnet de skjermede bakhagene som er et samlingspunkt for store og små både vinter og sommer.

Majorstuen er et viktig kollektivknutepunkt i Oslo. Det er svært god offentlig kommunikasjon med buss i Kirkeveien, nr. 20, 25 og 28 i tillegg til flybussen. Kort vei også til Majorstuen T-bane med alle T-banens 5 linjer med forbudelse til store deler av Oslo. Det er videre trikk i Bogstadveien hvor du kan ta trikk nr. 11, 12 og 19.

Kort vei til flotte grønne parker som Marienlystparken, Frognerparken og Stensparken med meget gode tur og rekreasjonsmuligheter. Leiligheten ligger få minutters gange fra Blindern, hvor det går sti og skiløype til Gaustad og videre opp mot Båntjern og Sognsvann.

Området rundt byr på kunstgressbane, Marienlyst minigolfpark, skøyteis på Frogner stadion om vinteren, Frognerbadet, Frogner tennisanlegg samt flere treningsentre som gjør området til et attraktivt sted å bosette seg. Forøvrig har man Colosseum kjøpesenter innen gangavstand. Dette ligger vis a vis Colosseum Kino med et variert utvalg av butikker, post, bank, apotek, helsekost, vinmonopol, kafeer, restauranter, lege, tannlege etc.

Velkommen til et hyggelig og innholdsrikt nabolag!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 22.07.1920.

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 fjerning av kossjakt datert 9.12.2020. Dokumentet ligger vedlagt.

Selger har arkitekttegninger på innlemming av loftsareal. De har pr. i dag ikke fått dette godkjent av sameiet/PBE. Kontakt megler for å få oversendt tegninger.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/216/21/152:

14.10.1920 - Dokumentnr: 900621 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 19,352

BEST. OM VARIGHET

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Nye vilkår

Nye vilkår

11.06.2014 - Dokumentnr: 470936 - Bestemmelse om bebyggelse

Gjelder feste

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:21 Snr:122

Bestemmelse om flytting av kjøkken, omlegging av

infrastruktur for tappevann/avløpsrør

Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.1920 - Dokumentnr: 900621 - Festekontrakt - vilkår

ÅRLIG AVGIFT NOK 19,352

BEST. OM VARIGHET

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Nye vilkår

Nye vilkår

14.10.1920 - Dokumentnr: 901647 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:21

Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.1923 - Dokumentnr: 993629 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra gnr 214 bnr 55.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

04.09.1984 - Dokumentnr: 544187 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 152
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 9243/2094996
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 211 SEKSJONER

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

Reseksjonering
Areal overføres fra fellesareal til snr. 191

10.06.2010 - Dokumentnr: 422386 - Resek/ending
formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 152
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 9243/2096496

10.06.2010 - Dokumentnr: 422386 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 212
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 5881/2102377
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 152
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 9243/2102377

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert 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=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker - avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår:

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken

er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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.

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 eiendomsmedling § 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 deknings salg 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 80 500,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-

Markedspakke Basis inkl. trykket salgssoppgave kr. 25 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Utlegg interiørrådgivning kr. 2 250,- Samlet skal selger

betale kr. 165 010,- 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 salgssoppgaven

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

Status salgssoppgave

Salgssoppgaven er sist endret 5. april 2026

Megler

Janne Jæger-Amland, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91779993

Megler 2

Eystein Garathun Næss, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95169623

Meglerforetaket

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C

1357 BEKKESTUA

Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 919159863

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). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Jonas Reins gate 6

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 187 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	8 min ⚡ 0.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	13 min ⚡ 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	15 min ⚡ 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	6 min ⚡ 0.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	16 min ⚡ 1.2 km
Heltberg Bislett	15 min ⚡
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	16 min ⚡ 1.2 km

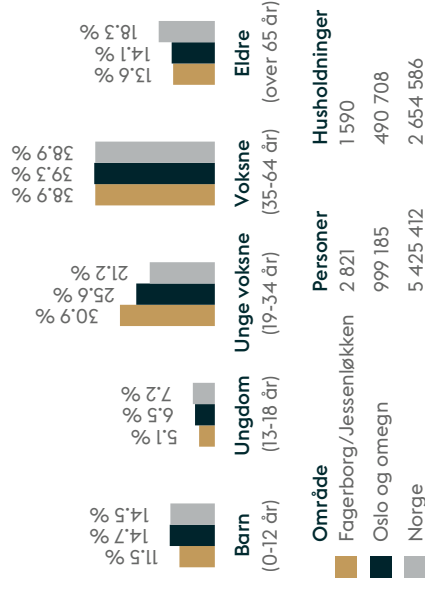
Offentlig transport

Marienlyst Linje FBI, 20, 25, 28	2 min ⚡ 0.1 km
Ullevål sykehus i Sognsveien Linje 17, 18	8 min ⚡ 0.6 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min ⚡ 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	9 min 🚶 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 🚶 5.7 km

Barnehager

Fagerborg menighetsbarnehage (...) 68 barn	3 min ⚡ 0.2 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 ...) 70 barn	5 min ⚡ 0.4 km
Marienlyst Gård barnehage (1-5...) 30 barn	7 min ⚡ 0.5 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Trikk

Sport

- 🏫 Marienlyst skole 5 min ⚡
- 🏫 Fagerborg videregående 6 min ⚡
- 🏊 Fresh Fitness Ullevål 7 min ⚡
- 🏊 SATS Fagerborg 10 min ⚡

«Kjempekoselig på Fagerborg.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

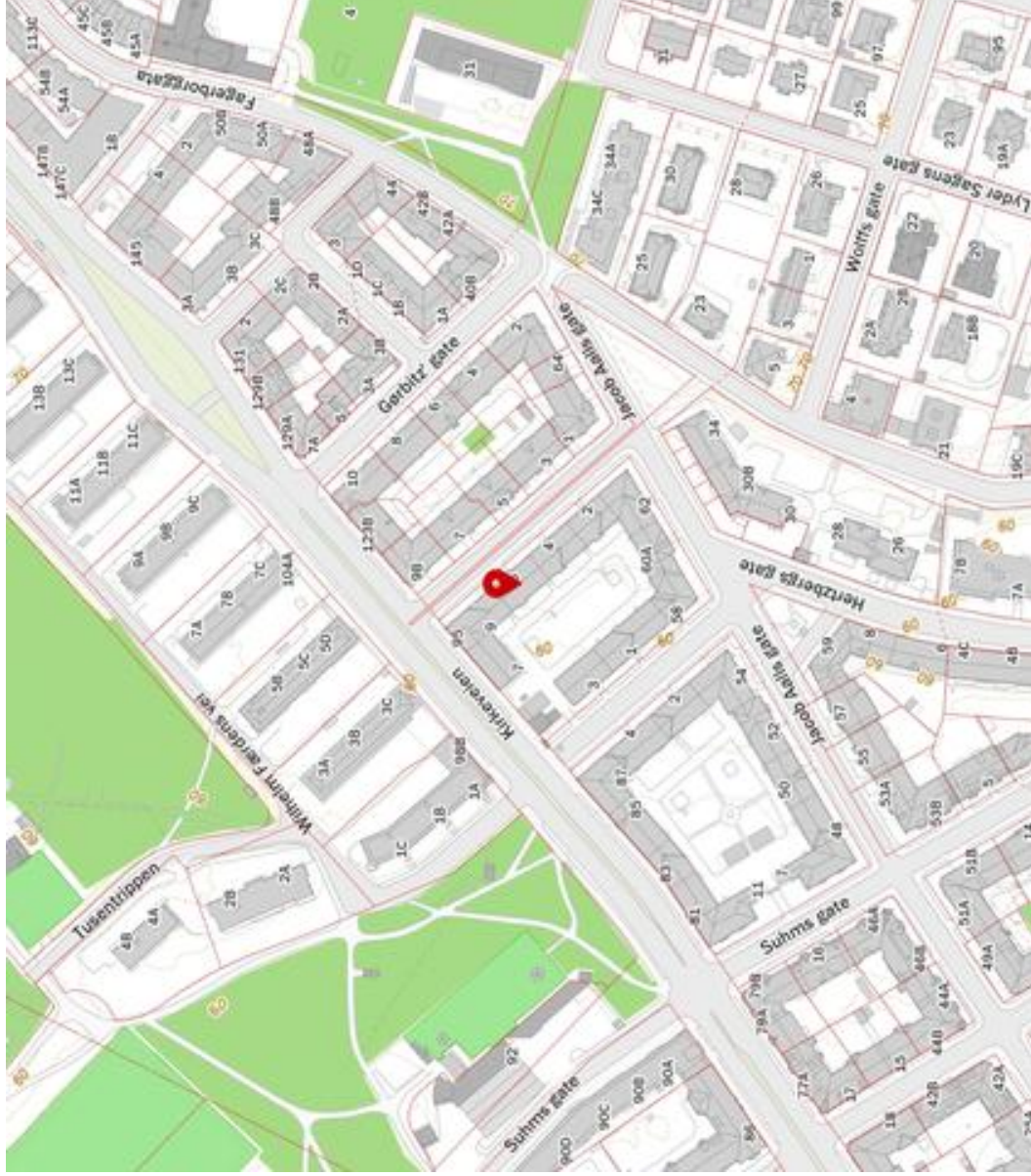
Veldig bra 90/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100




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


Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Jonas Reins gate 6, 0360 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 216, bnr. 21, snr. 152

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 02.12.2025

Rapportdato: 24.03.2026

Oppdragsnr.: 22136-1624

Eiendomsverdi ref nr: QV1620

Foretak: EK Takst AS

Takstingeniør: Thomas Espolin-Kahrs



Medlem av



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

EK Takst AS



Rapportansvarlig



Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktspøk.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støtemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Gjennomgående leilighet i byggets 4. etasje. Boligen har to trappeganger som leder opp til leiligheten, med inngang fra begge sider av bygget. Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt, med omfattende renovering i 2018 og med jevnlig vedlikehold av samtlige overflater siden da.

Boligen har meget gode lagringsmuligheter gjennom fire eksterne boder og én intern bod. Det er god takhøyde i alle rom. Overflatene holder en god standard med lite slitasje. Kjøkkenet fra Kvik er fra 2019 og er romslig, med gode detaljer, fliser på vegg og designlamper. En leilighet som fremstår med god standard.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1922

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er av saltak takkonstruksjon i tre, antatt tekkt med takstein. Yttervegger i teglsteinsmur med pussede fasader.

Koblede vinduer i malte treframmer med tolags isolerglass og en ytre ramme med enkelt glass og sprosser. Nytt vindu på kjøkken fra 2025. Vinduer med sprosser.

Hoveddøren er en brann- og lydisolert entrédør med frosted glass. Døren mot baktrappen er en malt hovedytterdør, brannklassifisert B30.

Leiligheten disponerer flere eksterne boder.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har parkett på samtlige gulv, med unntak av badet som har microsement. Veggene er slette og malte, med microsement på badet. Det er noe knirk i gulvet, men dette anses ikke som unormalt. Himlingen er slett og malt.

Etasjeskillet består av trebjelkelag.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmålinger anses derfor ikke som relevante.

Boligen er tilknyttet sameiets mursteinspipe, og det står en vedovn i stuen.

Felles trappegang har malte veggflater og trapp i betong med terrazzo.

Baktrappen er i malt trekonstruksjon.

Boligen har innvendige originale, malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er ifølge salgsoppgaver fra 2019 renoveret i 2018. Nåværende eier har fornyet badet med microsement, inkludert smøremembran, i 2024. Badet er vurdert etter byggeteknisk forskrift av 2017.

På veggene er det microsement, og himlingen er malt. Belysningen består av lys i speilet samt taklampe.

Gulvet har microsement med varmekabler.

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen i sluket.

Innredningen består av helstøpt benkeplate med servant og ettgrens blandebatteri. Over servanten er det speilskap med lys.

Det er veggmontert toalett og håndkvarmer tilknyttet sentralvarmeanlegget.

Dusjonen har innfelte dusjvegger, og dusjen er utstyrt med regnfallsdusj og håndholdt spylehode. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate.

Badet har naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra 2019, og kjøkkeninnredningen er fra Kvik. Gulvet har slipt parkett, og veggene er slette og malte. Himlingen er slett og malt, med taklamper og pendler som belysning.

Kjøkkenvinduet slipper inn godt med dagslys.

Kjøkkenet og spisestue har god plass og en åpen løsning mot stuen.

Benkeplaten er i kompositt med underlimt vask og ettgrens kjøkkenarmatur. Over benkeplaten er det montert fliser.

Kjøkkenet fremstår moderne og har god skap- og benkeplass.

Kjøkkenet har induksjonsplate med innebygget kullfilter fra produsenten Bora.

Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert i felleskjelleren.

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene er tilknyttet hovedavløpet, som består av soilrør i støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert radiatorer i stuen, på kjøkkenet og på begge soverommene, samt håndkvarmer på badet, tilknyttet felles varmeanlegg fra byggets varmesentral. Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg.

Sikringsskapet har automatsikringer, og hovedsikringen er på 40 ampere.

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med gjeldende krav. Det finnes også et sentralt brannvarslingsanlegg i bygget, administrert av sameiet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av mur og naturstein. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.

Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

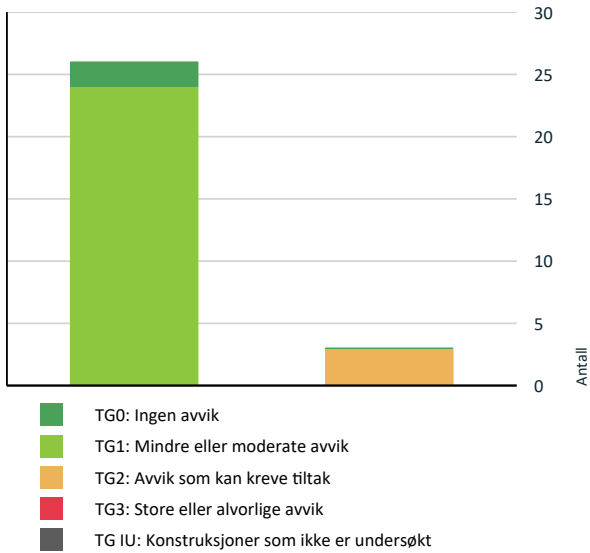
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger ferdigattest for fjerning av kokssjakt datert 09.12.2020

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

1 TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1922

Standard

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder entré/gang, to soverom, bad/vaskerom, intern bod, samt et romslig kjøkken/spisestue med åpen løsning mot stuen. Lagring er godt ivare tatt gjennom fire boder: to i kjelleren, én på loftet og én som deles med nabo i bakgangen. Leiligheten har god standard og normal slitasjegrad.

Vedlikehold

Vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Sadlet takkonstruksjon i tre, antatt tekket med papp, folie eller takstein. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er derfor ikke inspisert eller vurdert.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i teglsteinsmur med pussede fasader. Rehabilitering av fasadene ble gjennomført i 1999/2000. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og veggkonstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke inspisert eller vurdert.

Vinduer

Beskrivelse

Koblede vinduer i malte trerammer med tolags isolerglass fra 1984 og en ytre ramme med enkelt glass og sprosser. Nytt vindu på kjøkken fra 2025. Vinduer med sprosser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduernes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.

Dører

Beskrivelse

Hoveddøren er en brann- og lydisolert entrédør med frosted glass. Døren mot baktrappen er en malt hovedytterdør, brannklassifisert B30.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Boder

Beskrivelse

Leiligheten disponerer fire boder: to boder i felles bodkjeller, én bod på felles loft (med skråtak) og én bod i bakgangen som deles likt med naboeksjonen. Alle bodene har låsbare dører og fremstår som tørre.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leiligheten har parkett på samtlige gulv, med unntak av badet som har microsement. Veggene er slette og malte, med microsement på badet. Det er noe knirk i gulvet, men dette anses ikke som unormalt. Himlingen er slett og malt. I 2019 ble det utført overflateoppussing, herunder sliping av gulv og maling av alle flater i stue, kjøkken, gang og soverom.

Overflatene er vurdert skjønnsmessig ut fra forventet normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må påregnes i en brukt bolig og kommenteres ikke særskilt. Noe overflateoppussing må normalt forventes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag.

To utvalgte rom er kontrollert punktvis ved bruk av laser for å måle høydeforskjeller og eventuelle skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis fanges opp ved slike målinger. Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert.

I denne boligen er kjøkken og hovedsoverom kontrollert.

På hovedsoverommet ble det målt 6 mm avvik på 2 meter, og totalt 8 mm gjennom hele rommet.

På kjøkkenet ble det målt 6 mm avvik på 2 meter, og totalt 7 mm gjennom hele rommet.

Kravet er maksimalt 10 mm på 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet (i henhold til NS 3600).



TG 1 Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet sameiets mursteinspipe (vedlikehold ivaretas av sameiet), og det står en vedovn i stuen. Vedovnen har glassplate i forkant.

Det foreligger rapport fra feietilsyn datert 08.11.2015 alt ok.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Felles trappegang har malte veggflater og trapp i betong med terrazzo.

Det er terrazzo i felles korridorer.

Baktrappen er i malt trekonstruksjon.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige originale, malte fyllingsdører. Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.

Tilstandsrapport



VÅTROM

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge salgsoppgaver fra 2019 renoveret i 2018 (den gang med våtromsbevis), men dokumentasjon på dette er ikke fremlagt. Nåværende eier har fornyet badet med microsement, inkludert smøremembran, i 2024 (det foreligger kvitteringer på dette arbeidet) Badet er vurdert ut fra byggt teknisk forskrift av 2017.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Uten slik dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det microsement, og himlingen er malt. Belysningen består av lys i speilet samt taklampe. Det er enkelte utenpåliggende rør til håndkvarmer.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt microsement med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 31 mm fra toppen av slukristen til toppen av gulvet ved badedøren.

I henhold til forskriften skal det vannrette sjiktet i våtrommets ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk på badet, og det er observert membran under klemringen i sluket. Dokumentasjon (datert 21.01.2024) på utførelse av arbeidet er fremlagt og membran er av 2 komponent membran over fliser, med fiberremse i hjørner og sluk (hele gulvet og dusj vegg). Sluket antas å være fra 2018, mens membranen er fra 2024.

Årstall: 2024 Kilde: Faktura e.l



4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning bestående av helstøpt benkeplate med servant og ettgrep blandebatteri, over vask er det speilskap med lys.

Det er veggmontert toalett og håndkvarmer tilknyttet sentralvarmeanlegget.

Dusjsonen har innfelte dusjvegger, og dusjen er utstyrt med regnfallsdusj og håndholdt spylehode.

Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at det vegghengte toalettet er av type med godkjent lekkasjesikring og vannrett kappe, som for eksempel SafetyBag eller tilsvarende. Tilstandsgrad 2 settes.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon på badet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

På våtrom er det krav om mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte, det skal også være tilluft til badet. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende mekanisk avtrekk og tilluft fra luftespalter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket, men det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser mot nabo/fellesområder og består av utforede murvegger. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon og ikke kan oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulvet.



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

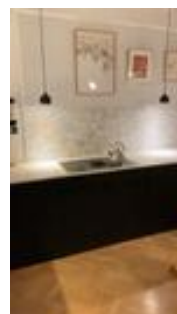
Kjøkkenet er fra 2019, og kjøkkeninnredningen er fra Kvik. Gulvet har slipt parkett, og veggene er slette og malte. Himlingen er slett og malt, med taklamper og pendler som belysning. Kjøkkenvinduet slipper inn godt med dagslys. Kjøkkenet og spisestue har god plass og en åpen løsning mot stuen.

Følgende hvitevarer er installert:

- Integrert stekeovn fra Siemens
- Integrert mikrobølgeovn fra Siemens
- Induksjonstopp med ventilator fra Bora
- Oppvaskmaskin fra Siemens
- Fryseskap under benkeplate fra Siemens
- Høyskap-kjøleskap fra Siemens
- Vinskap fra Noorcool
- Vannstoppesystem
- Komfyrvakt

Benkeplaten er i kompositt med underlimt vask og ettgrepsskjøkkenarmatur. Over benkeplaten er det montert fliser. Kjøkkenet fremstår moderne og har god skap- og benkeplass.

Årstall: 2019 Kilde: Faktura e.l



4. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har induksjonsplate med innebygget kullfilter fra produsenten Bora. Avtrekket er testet og fungerer som det skal. Filteret er ikke testet med hensyn til renseseffekt.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert i felleskjeller. Fordelerskapet er på bad og er også kontrollert.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene, samt gjennom lufteventiler i overkant vindu på kjøkken.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert radiatorer i stuen, på kjøkkenet og på begge soverommene, samt håndklevarmer på badet, tilknyttet felles varmeanlegg fra byggets varmesentral.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Vedlikehold av dette anlegget er sameiets ansvar, og det er ikke utført videre undersøkelser.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten har elektriske varmekabler på bad, samt radiatorvarme og peisovn i stuen.



TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskapet har automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere. Det ble gjennomført el-tilsyn i 09.05.2025. Avviket er utbedret og anses som lukket.

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

Seksjonens hovedsikring, plassert i kjelleren, ble fornyet til automatsikring. Begge kjellerbodene fikk lagt opp egen 16 A kurs. Det elektriske anlegget ble modernisert i 2019. Det foreligger samsvarserklæringer og kvitteringer for alt elektroarbeider dagens eier har utført.

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

Til informasjon. Bygningsakkyndig er ikke elektriker eller har elektrokompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.



📌 TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat i samsvar med gjeldende krav. Det finnes også et sentralt brannvarslingsanlegg i bygget, administrert av sameiet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser.
Støpt såle til grunn
Dette er en fellesanliggende konstruksjon.. Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

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

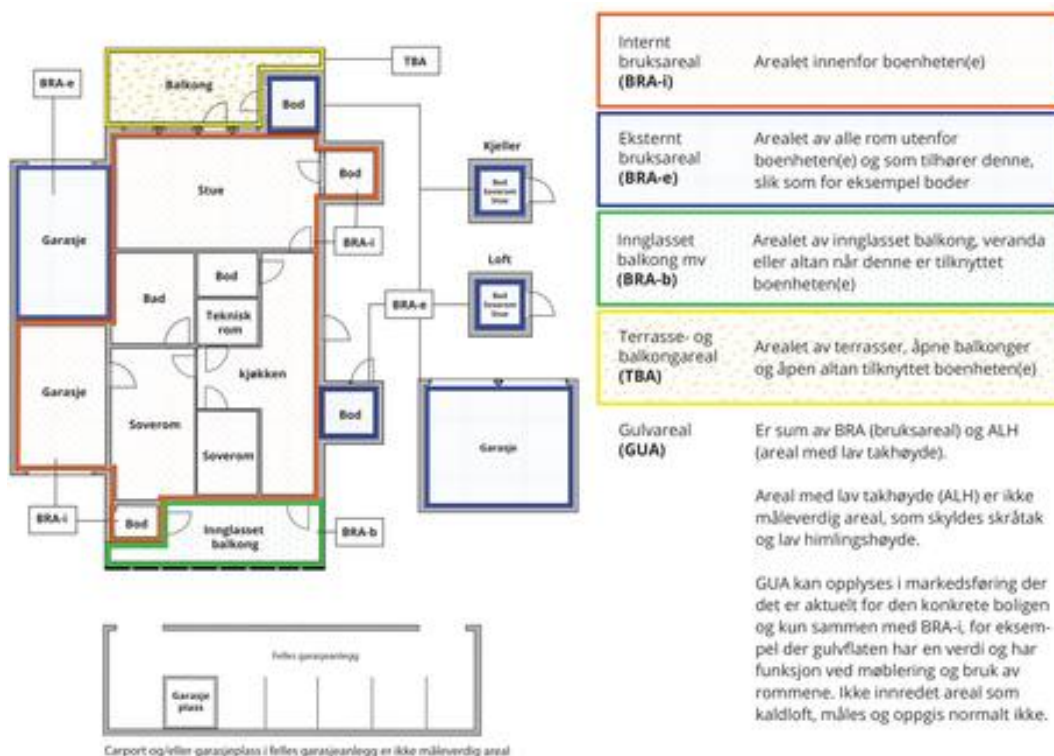
Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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.



Areal 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
4.Etasje	98	1		99			99
Kjeller		11		11			11
Loft		7		7		3	10
SUM	98	19				3	120
SUM BRA	117						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Soverom 1, soverom 2, entré /gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken, bod (intern)		Bod 1
Kjeller			Bod 2, bod 3
Loft			Bod 4

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Leiligheten disponerer totalt fem boder:

- To boder i kjelleren på henholdsvis ca. 6,5 m² og 3,6 m².
- Én bod på loftet med et bruttoareal på 9,6 m², hvorav ca. 6,5 m² er målbart.
- En bakgangsbod som deles likt med naboseksjonen. Bodene er oppmålt til 2,88 m², hvorav 1,44 m² (avrundet til 1 kvm) tilhører denne seksjonen.

Leiligheten er oppmålt til 97,5 m² og avrundet til 98 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger ferdigattest for fjerning av kokssjakt datert 09.12.2020

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar:

Det er utført flere mindre håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	94	23

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.
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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.12.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	21		152	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Jonas Reins gate 6

Hjemmelshaver

Johnsen Anne-Marte Salhus, Knutzen Morten
Dragland, Oslo Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på Fagerborg, i Jessenløkken-kvartalet. Jessenløkken (1919–1922) dekker et stort område på øvre Fagerborg og er i dag svært populært. Navnet stammer fra kjøpmann Heinrich Jessen, tidligere eier av Sorgenfriløkken, som kjøpte og utviklet området. Bebyggelsen er tegnet av arkitekt Harald Hals, som også står bak blant annet Ullevål Hageby og Lindern. Midtpunktet i bebyggelsen er plassen «Lille Jacob», som mange passerer på vei mellom Stensparken og Marienlyst. Jessenløkken-kvartalene står på Riksantikvarens gule liste.

I området finner du kafé og spesialbutikken Havens. Det er kort vei til et rikt utvalg restauranter og kafeer, blant annet Villa Paradiso, Delicatessen, Ludo og Cru. Videre er det gangavstand til to av hovedstadens mest populære handlegater, Bogstadveien og Hegdehaugsveien, som tilbyr et bredt spekter av butikker og servicetilbud, fra store motehus til små nisjeforretninger. Bogstadveien har nylig fått et estetisk løft og fremstår som en moderne og attraktiv handlegate. Her ligger også det nye Valkyrien-senteret med butikker, restauranter og vinmonopol. Det finnes flere dagligvarebutikker i nærheten, blant annet Rema 1000, Kiwi, Joker og Bunnpris. For et enda større utvalg ligger Matvarehuset Jacobs på Colosseum kun en kort tur unna.

Området er omgitt av flere parker og grøntområder. I nærheten finner du Stensparken med plaskebasseng, lekeplasser og uteservering. Det er også kort gangavstand til populære St. Hanshaugen park og til Frognerparken med sine kjente skulpturer og store grøntarealer. Marienlyst minigolfpark ligger kun et par minutter unna, med anlegg som passer både barn og voksne. Det er gode treningsmuligheter i området, blant annet hos SATS, Fresh Fitness og på Bislett stadion. For den som søker skog og mark, er det enkel tilgang med kollektivtransport til Sogsvann og Frognerseieren, med milevis av turstier året rundt.

Kollektivtilbudet er svært godt: I Kirkeveien ved Marienlyst går busslinjene 20, 25, 28 og flybussen. Bislett fungerer som et sentralt knutepunkt med trikkelinjene 17 og 18, samt buss 21 med hyppige avganger. Majorstuen T-banestasjon ligger kun 6–7 minutters gange fra leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Festet fellestomt for gnr. 216, bnr. 21 på 20 303 m² iht. elektronisk grunnbok.

Eiendommen består av 10 teiger. Meget pent opparbeidet felles bakgård. Eiendommen er beplantet med plenarealer, prydbusker og majestetiske bjerketrær. Lekeapparater, sittegrupper m.m. Bortfester/rettighetshavere til eiendomsretten er Oslo kommune

Tinglyste/andre forhold

Økonomiske forhold ved leiligheten:

Felleskostnaden ligger på 67 433 kr årlig (5612 månedlig). Inkluderer og VV, KV og fjernvarme til radiatorer. Bredbånd 1000/1000 er inkludert i felleskostnadene.

Det er vedtatt å øke felleskostnadene med 3% i 2026. Og det vil komme to ekstra innkallinger av kapital.

En over nyttår og en på høsten. Ingen fellesgjeld. Den en innløst da Sameiets lån har IN-Ordning

Strømforbruk hittil i 2025 er 3456,24 kWh. For 2024 var strømforbruk på 4194,38 kWh

Leiligheten er tilknyttet Norgespris.

Om sameiet:

Leiligheten er en del av Jessenløkken Boligsameie . Sameiet består av 208 boligseksjoner (helårsboliger) og 4 næringsseksjoner, og reguleres av vedlagte vedtekter. Med mindre annet er opplyst må kjøper påregne felles plikter som dugnad etc.

Vedlikeholdsbehov

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

Større vedlikehold og rehabilitering:

2017 - Innstallert elektronisk låsesystem på alle hoveddører.

2017 - Fjernet gamle oljetanker

2017 - Innstallert optiske røykvarslere (2 i hver leilighet)

2016 - Maling av baktrappoppganger

2016 - Balkonger/karnapper - murarbeid

2015-2016 - Sikring og maling av vinduer - trappeopp

2013 - Brannsikringstiltak

2013 - Utskifting av baktrappdører

2011 - Kloakk

2007-2010 - Tak

2007-2009 - Rør

2005 - Vindusutskifting

2004-2011 - Oppussing trappeoppganger

2001-2002 Utendørsanlegg

1999-2002 - Fasaderehabilitering

1976-1976 - Stigeledninger

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	1630199			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Feietilsyn rapport			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer Elektro			Gjennomgått		Nei
Kvitteringer for mikroement og membran bad			Gjennomgått		Nei
El kontroll datert 09.05.2025			Gjennomgått		Nei
Div kvitteringer			Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon på membran			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.12.2025	
2	17.03.2026	
3	24.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Varmekilder som varmekabler, varmpumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

Overflater er skjønsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulde feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen

rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - IVerdi](#)

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, Norgespris på

Forutsetninger

strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.



Signing Information Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Johnsen, Anne-Marte Salhus	9578-5993-4-2831622	2025-12-28 10:27:25
Knutzen, Morten Dragland	9578-5999-4-1217034	2025-12-28 16:19:46



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
28. des. 2025

Oppdragsnummer
56-0404/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Jonas Reins gate 6, 0360 OSLO	Meglerfirma Nordvik Bærum
Selgere Morten Dragland Knutzen, Anne-Marte Salhus Johnsen	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. mars 2019	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 1630199 Forsikret i: If Skadeforsikring	

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier brukte Christiana rørlegger bedrift ifm. bytte av soilrør. Annet arbeid på badet ble gjort av en annen aktør. Dette skjedde før nåværende eier tok over. Trolig rundt 2017/2018. Nåværende eier bruke Balnor Entreprenør AS i 2024 til å legge microcement på badet. Samtidig ble dusjvegger og overskap byttet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I salgsoppgaven fra 2019 ble det oppgitt at forrige eier utførte dette.

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

Nei

Eventuell kommentar: Utført av forrige eier. Microcementen er dokumentert.

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: Kokssjakten tilknyttet leiligheten ble innlemmet av Øst Entreprenør AS i 2020.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker Gruppen AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2025 av Elvia

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført i regi av Sameiet.

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: Soilrør byttet av Christiania Rørleggerbedrift. Ny stoppekran på radiatorkursen i kjelleren ble byttet i 2025.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Kun et pipeløp er godkjent for fyring. Øvrige pipeløp er p.t. er ikke godkjent for fyring.

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

Eventuell kommentar: Fukt i enkelte kjellere, men ikke den som tilhører leiligheten

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

Nei

Eventuell kommentar: Garasjen tilhørende sameiet ble renoveret i 2025

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det har blitt funnet møll i denne og andre leiligheter i sameiet. Leiligheten og naboileilighetene har vært behandlet for majorstubiller.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere salgsdokument fra 2018.

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Årlig justering av felleskostnader. Festeavgiften ble nylig justert og kan iht avtalen med Oslo Kommune ikke justeres før etter 40 år etter sist justering. Det er planlagt innkreving av ekstra kapital 2 ganger i 2026. En gang i februar og en gang til sommer /høsten.

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: 56-0404/25

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Knutzen, Morten Dragland

Dato

2025-12-28

Navn

Johnsen, Anne-Marte Salhus

Dato

2025-12-28

Identifikasjon

 **bankID** Knutzen, Morten Dragland

Identifikasjon

 **bankID** Johnsen, Anne-Marte Salhus



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



Årsmøte 2025
5303 Jessenløkken Boligsameie



Til seksjonseierne i Jessenløkken Boligsameie

Velkommen til årsmøtet 17. mars 2026 kl. 18:00 i Majorstuen Kirkes lokale: Kirkestuen.

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan kun avgis en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

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

NB! Dørene stenges kl 18.15.

Innkalling til årsmøte.

**Ordinært årsmøte i Jessenløkken Boligsameie
avholdes tirsdag 17. mars 2026 kl. 18:00 i Majorstuen Kirkes lokale: Kirkestuen.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2025

- A) Årsrapport og regnskap for 2025
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

- A) Godtgjørelse til styret
- B) Godtgjørelse til styrets leder og nestleder

4. INNKOMNE FORSLAG

Forslag A – Fra Angela Amoroso

Forslag B – Fra Angela Amoroso

Forslag C – Fra Anders Dahm

Forslag D – Fra Inger-Lise Becker, Ane Tusvik Bonde, Ingunn Finstad, Nikolaj Frobenius, Andreas Heier, Susanne Pettersen, Nicolai Skog, Tale Storsveen, Jaran Koppen Sunde og Tiril Willumsen.

Forslag E - Fra Ane Tusvik Bonde, Anders E. A. Dahm, Haakon Berg Johnsen, Siv Klevar, Susanne Pettersen, Tale Storsveen, Karl Strømme, Jaran Koppen Sunde og Tiril Willumsen.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

Oslo, 23.02.2026
Styret i Jessenløkken Boligsameie

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

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Hol	Jacob Aalls Gate 50
Nestleder	Bojan Djordjevic	Jacob Aalls Gate 52
Styremedlem	Leif Dons	Lyder Sagens Gate 28
Styremedlem	Morten Dragland Knutzen	Jonas Reins Gate 6
Styremedlem	Geir Sigurd Kuvås	Fagerborggata 26
Varamedlem	Svein Tore Haug	Jacob Aalls Gate 62
Varamedlem	Erica M. Ligner	Jonas Reins Gate 4

Valgkomiteen

Svein Tore Haug	Jacob Aalls Gate 62
Beate Ellingsen	Jacob Aalls Gate 60 A

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Jessenløkken Boligsameie

Sameiet består av 212 seksjoner.

Jessenløkken Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983698204, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: 216/21.

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

Jessenløkken Boligsameie har én ansatt (vaktmester).

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styret har i 2025 hatt 12 styremøter.

Styret kommuniserer mellom styremøtene på e-post. Dessuten har leder og nestleder møter når det er nødvendig. Styret forsøker å svare raskt på henvendelser og være til stede for beboere. Styreleder har daglig kontakt med vaktmester for oppfølging.

Det ordinære årsmøtet ble avholdt den 24.3.2025

Styret har i 2025 blant annet behandlet følgende saker:**Garasjeanlegget**

Etter flerårige evalueringer og bruk av fagpersoner til å vurdere status og behov for restaurering, fikk styret i 2024 tilbakemelding på at det var risiko for at taket i garasjen kunne rase sammen. Styret fant da at det ikke lenger var forsvarlig å utsette restaureringsarbeidet, da det ble vurdert av fagkyndige at garasjen burde stenges. Etter å ha innhentet flere tilbud, hvor flere av tilbyderne forutsatte en profesjonell prosjektledelse, besluttet styret å engasjere Selvaag Prosjekt AS som hovedentreprenør. Selvaag prosjekt innhentet nødvendige tilbud fra underleverandører, og arbeidet ble igangsatt. Arbeidet omfattet nytt belegg på taket over hele garasjeanlegget, samt innvendig restaurering av garasjene og vaktmesters lokale.

Etter opprustningen har bruken av garasjene blitt noe endret og leiekostnaden har blitt justert opp fra 1300 til 2300 kr per mnd. Den største forskjellen er at Garasje 1, den nærmest trappen, har blitt gjort om til kombinert sykkelbod og avfallsrom for kv. 4. Dette har fristilt en ekstra garasje som så kunne leies ut.

Terrassedekket på garasjetaket

Rehabiliteringen av garasjene medførte at de gamle plattingene måtte fjernes (bl.a. fordi 3 lag med asfalt på taket skulle fjernes). Et nytt heldekkende terrassegulv ble lagt, både for bedre beskyttelse og vedlikehold. Tiltaket ble bekostet av de tre beboerne, som har eksklusiv bruksrett til området.

Noen sameiere klaget til Byantikvaren (BYA), Plan- og bygningsetaten (PBE) og styret med vekt på at tiltaket måtte være søknadspliktig. BYA antok at så var tilfelle, men dette ble avvist av PBE 27.10.25 (ref. PBE-sak 2025/23282). PBE er i denne typen saker besluttende myndighet.

Dette ble også påklaget. I svar av 16.02.25 opprettholder PBE sitt standpunkt om at dekket ikke var søknadspliktig og at det dermed er lovlig bygd. De peker på at området opprinnelig var tegnet med et terrassegulv/-dekke.

Beboerne og styret har beklaget at det ikke ble godt nok informert om tiltaket. I etterkant kan man se at det ville vært hensiktsmessig at tiltakshaver hadde kontaktet BYA og PBE i forkant av iverksettelse.

Tak på tørkeskur

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

Sykeloppyrdding og dugnad

Det ble igjen gjennomført en sykkeloppyrdding for å frigjøre plass. Vår vanlige vårdugnad ble også gjennomført. Vår nye gartneravtale inkluderer fjerning av løv, noe som tidligere har vært en vesentlig del av dugnadsarbeidet. Med tid frigjort fra fjerning av løv ble det, ved hjelp av oppslag, oppmuntret til annet arbeid som opprydding av fellesområder i kjeller og vask av vegger og vinduer i oppgangene.

Sikringsskapene i kjellerne

Disse skapene, som har gammel teknologi og som til dels er for dårlig sikret, er nå oppgradert i kvartalene 2, 3 og 4. Kvartal 1 vil ferdigstilles i 2026. Når kv 1. er ferdig, vil alle seksjoner ha automatsikringer med overspenningsvern. Tilsvarende vil fellesanleggene i kjellere, utearealer og loft ha automatsikringer med overspennings- og jordfeilvern. FDV informasjon ligger på Vibbo. Målerne i kjellerne er nå merket med H-nummer (leilighetsnummer).

Ny leietager av lokalet etter Rom for Ide som har sagt opp sin avtale, og fraflytter pr den 1.5.26.

Styret fikk en rekke henvendelser og vurderte to som mest interessante. Stig og Stein som allerede leier lokale hos oss og som vi har et langt og godt samarbeid med, ble valgt som ny leietager. Både sameiet og leietager må gjøre en del oppussingsarbeider. For sameiet innebærer skifte av leietager at leieinntektene på sikt vil øke vesentlig.

Ulovlig parkering i gårdsrommene

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

Sykkelparkering

Styret fikk et innspill fra Marius Renberg (se også sak D, innkomne forslag til forrige årsmøte) om at det burde gjøres noe med sykkelparkeringen fordi sykkelsturene ser ut til å være overfylte, blant annet fordi en del sykler som ikke er i bruk opptar plass. Styret ba et lite utvalg, bestående av Marius Renberg, Svein Haug og Erica M. Ligner, om å utrede hvordan sykkelparkeringen kan bli bedre og sikrere.

Både betalt tilgangsstyring og kameraovervåking ble vurdert, men utvalget landet på at dette ikke er en hensiktsmessig begrensning på et felles gode. Det planlegges et prøveprosjekt for Kvartal 2 i 2026 med innføring av kraftigere stativ som tillater låsing av sykkelrammer til en fastmontert installasjon for økt sikkerhet og struktur i sykkelboden

Utearealer

Det ble ikke gjennomført større prosjekter i 2025. Vår nye gartneravtale har fungert tilfredsstillende. De har også stått for for beskjæring av trær og fjerning av villvin.

Brannsikkerhet

Firesafe har gjennomført årskontroll på brannvarslingsanlegget i 3. kvartal syd og nord.

Sameiets økonomi

Styret søker å holde utgiftene under kontroll. I våre gamle bygninger er det imidlertid stadig behov for reparasjoner, særlig i forbindelse med lekkasjer. En utgift som styret vanskelig kan budsjettere gjelder utskifting av soilrør når sameiere moderniserer kjøkken/bad. En stor utgift i 2025 var restaureringen av garasjeanlegget. Sameiet fikk innvilget et lån på kr 5,5 mill. samtidig som det ble kalt inn kapital til dekning av kostnadene til garasjeprosjektet. Det ble hentet inn ekstra kapital i februar og juni 2025, samt at det ble varslet ytterligere innhenting i 2026. Det har ikke vært nødvendig å benytte lånet pr utgangen av 2025, da det har vært mulig å dekke kostnadene for restaureringen gjennom kapitalinnhenting.

Vibrasjonsmåling

Fartshumpene i Kirkeveien ble fjernet og erstattet med en lengre forhøyning – som et eksperiment. Vibrasjonene var allikevel for store og de nye forhøyningene ble også fjernet.

Utleieleiligheten

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

Utleieleiligheten var leid ut ca 3/4 av året 2025. Dette har bidratt til leieinntekter til sameiet på ca. kr 214 500.

Det ligger mer informasjon på Vibbo under tema Utleieleiligheten.

Informasjon

Styret har lagt vekt på god informasjon til beboerne, og legger fortløpende ut informasjon på Vibbo om aktuelle saker og oppdateringer etter styremøtene. Mange beboere har gjort seg godt kjent med vår digitale kommunikasjonskanal, og styret synes det er god dialog med sameierne.

Styret oppfordrer enda flere til å godta digital informasjon, slik at vi kan redusere utsendelse av informasjon og innkallinger på papir, noe som etter hvert har blitt kostbart. Digital kommunikasjon sparer tid, miljø og kostnader.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

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

Større vedlikehold

Styret har ikke planlagt noen større vedlikeholdsprosjekter i 2026, bortsett fra videreføringen av moderniseringen av sikringsskapene i kvartal 1.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Sameiet betaler kommunale avgifter for vann, avløp og renovasjon og feiing av pipene.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2026. Vi antar at Norgespris vil gi sameiet en betydelig innsparing, men energikost forventes like vel å utgjøre ca. 1/3 av våre felleskostnader i 2026.

Forsikring

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

Vedlikeholdsbehov

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

Sameiet står for utskifting og oppgradering av soilrør i forbindelse med modernisering av badene. Det er krevende å budsjettere for denne oppgraderingen, da dette skjer på den enkelte sameiers initiativ. En faktor som driver opp kostnadene til sameiet er når rør innkasses.. Sameiet må ha tilgang til vertikale rør, for vedlikehold og modernisering, men det å tilbakestille til samme standard etter utskifting er ofte kostbart. Alle som pusser opp oppfordres derfor til å sørge for luker slik at det vil være mulig å få tilgang til rørene.

Lån

Jessenløkken Boligsameie har et lån i OBOS-banken med IN-ordning (individuell nedbetaling). Sameiet er bevilget et nytt lån på kr 5,5 millioner som imidlertid ikke er benyttet.

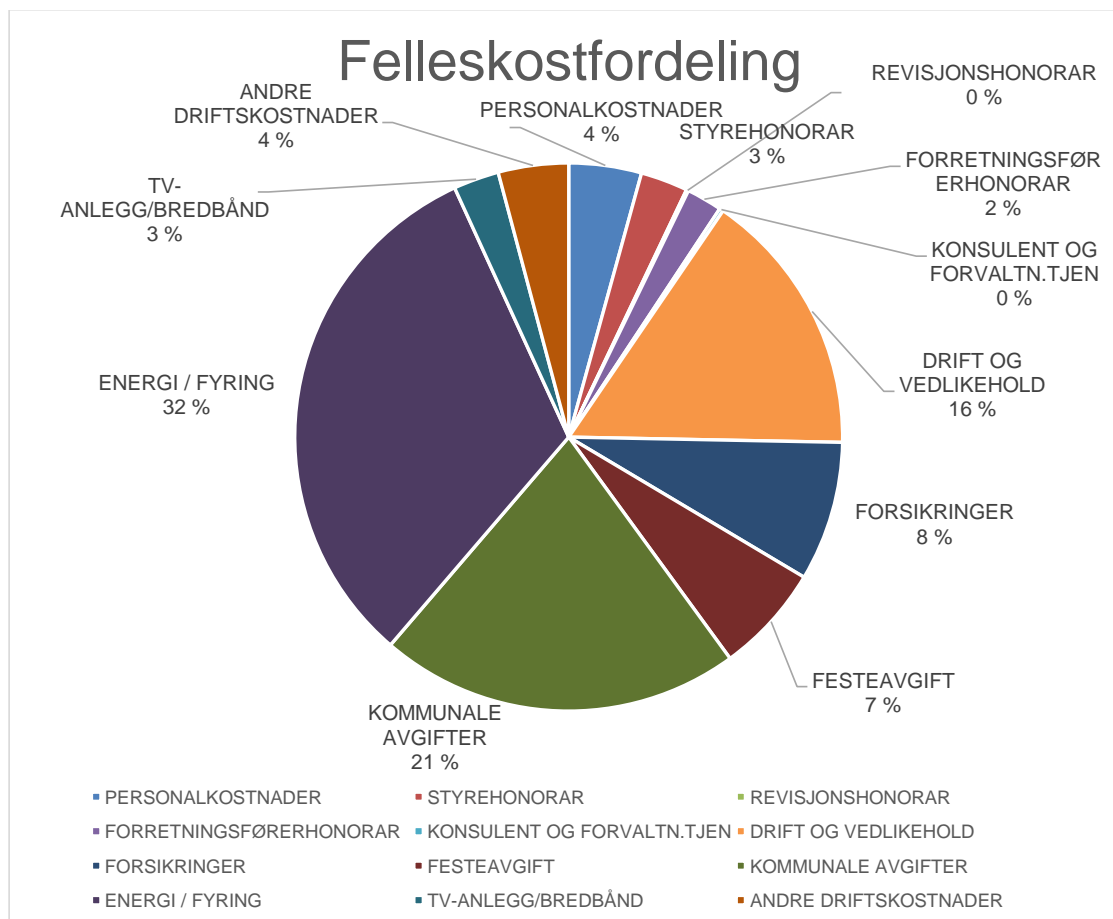
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av en moderat økning av felleskostnadene for 2026 på 3%. I tillegg kommer kapitalinnkallingen på 2.750.000,- fordelt på to innkallinger i hhv februar og juni.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Fordelingen av kostnadene i budsjettet for 2026 er som følger:



JESSENLØKKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983698204, KLIENTNR. 5303

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 986 404	17 522 625	17 997 176	18 680 254
Vaskeri		12 430	12 870	5 000	5 000
Ladeinntekter elbil		85 314	149 326	0	0
Andre inntekter	3	4 535 850	403 551	4 351 000	2 850 000
SUM DRIFTSINNEKTER		22 619 999	18 088 372	22 353 176	21 535 254
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-795 759	-768 589	-768 000	-768 000
Styrehonorar	5	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000
Avskrivninger	13	-42 597	-42 596	-32 000	-32 000
Revisjonshonorar	6	-25 940	-18 974	-23 000	-23 690
Forretningsførerhonorar		-261 820	-291 070	-359 000	-375 155
Konsulenthonorar		-23 740	-20 401	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-9 609 022	-3 217 228	-6 934 500	-2 823 860
Forsikringer		-1 333 533	-1 246 412	-1 318 000	-1 476 160
Festeavgift		-1 119 432	-1 060 216	-1 100 000	-1 150 000
Kommunale avgifter	8	-3 497 232	-3 194 855	-3 648 000	-3 817 380
Energi/fyring	9	-4 574 130	-4 954 035	-5 710 000	-5 710 000
TV-anlegg/bredbånd		-412 128	-412 128	-468 000	-482 040
Andre driftskostnader	10	-885 703	-989 940	-741 000	-741 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-23 081 037	-16 716 443	-21 641 500	-17 939 285
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		-461 037	1 371 929	711 676	3 595 969
Innbetalt andel fellesgjeld		211 557	2 904 556	0	0
DRIFTSRESULTAT		-249 481	4 276 485	711 676	3 595 969
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	55 589	118 304	15 000	15 000
Finanskostnader	12	-1 174 368	-1 291 674	-1 602 767	-1 121 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 118 779	-1 173 370	-1 587 767	-1 106 000
ÅRSRESULTAT		-1 368 260	3 103 114	-876 091	2 489 969
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		0	3 103 114		
Fra annen egenkapital:		-1 368 260	0		

JESSENLØKKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983698204, KLIENTNR. 5303

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	66 651	109 249
SUM ANLEGGSMIDLER		66 651	109 249
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		255 932	97 309
Forskuddsbetalte kostnader		19 955	19 174
Andre kortsiktige fordringer	14	11 299	4 101
Driftskonto OBOS-banken		188 751	169 947
Skattetrekkskonto OBOS-banken		62 462	60 471
Sparekonto OBOS-banken		38 785	2 529 198
SUM OMLØPSMIDLER		577 184	2 880 201
SUM EIENDELER		643 835	2 989 450
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15	-17 414 396	-16 046 136
SUM EGENKAPITAL		-17 414 396	-16 046 136
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	16 821 761	17 545 455
Annen langsiktig gjeld	18	50 277	50 277
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 872 038	17 595 732
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		357 189	211 714
Leverandørgjeld		654 008	1 014 220
Skyldige offentlige avgifter	19	100 958	99 594
Påløpte renter		5 936	6 663
Påløpte avdrag		0	0
Annen kortsiktig gjeld	20	68 102	107 663
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 186 193	1 439 854
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		643 835	2 989 450
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.02.2026

Styret i Jessenløkken Boligsameie

Bjørn Ottar Hol

Utleie

Leif Dons

Geir Sigurd Kuvås

Bojan Djordjevic

Morten Dragland Knutzen

-44 250

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslån

hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.

På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Oppvarming	51 264
Felleskostnader	14 955 595
Garasje	82 019
Leie næringslokaler	917 670
Parkering	300 935
Lånekostnad I (Adm-avtale)	1 698 110
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	-19 189
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 986 404

NOTE 3**ANDRE INNTEKTER**

Filmopptak	14 000
Ekstra Kapitalinnkalling	4 250 002
Leie næringslokale	52 174
Nøkler	5 175
Utleieleilighet	214 500
SUM ANDRE INNTEKTER	4 535 850

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-552 156
Påløpte feriepenger	-66 259
Arbeidsgiveravgift	-159 952
Obligatorisk tjenstepensjon (OTP)	-15 992
Yrkesskadeforsikring	-1 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-795 759

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-500 000
SUM STYREHONORAR	-500 000
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 951

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-25 940
SUM REVISJONSHONORAR	-25 940

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Selvaag Prosjekt AS	-6 537 477
HD Solskjerming AS	-17 244
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-6 554 721
Drift/vedlikehold bygninger	-162 610
Drift/vedlikehold VVS	-1 323 181
Drift/vedlikehold elektro	-630 264
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-858 958
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 812
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-10 836
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 323
Kostnader leiligheter, lokaler	-5 516
Egenandel forsikring	-34 801
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-9 609 022

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-24 502
Vann- og avløpsgebyr	-2 774 177
Feie- og tilsynsgebyr	-51 516
Renovasjonsgebyr	-647 038
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 497 232

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-389 860
Fjernvarme	-4 184 270
SUM ENERGI / FYRING	-4 574 130

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-122 156
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 174
Annen leiekostnad	-28 307
Datautstyr	-10 372
Renhold ved firmaer	-618 750
Snørydding	-297
Andre driftskostnader	-59 473
Trykksaker	-1 008
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 951
Andre kontorkostnader	-658
Telefon, annet	-7 269
Porto	-350
Drivstoff	-1 734
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-5 367
Øreavrunding	10
Velferdskostnader	-4 647
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-885 703

NOTE 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 755
Renter av sparekonto i OBOS-banken	38 784
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 675
Andre renteinntekter	11 375
SUM FINANSINNEKTER	55 589

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-1 166 784
Renter på leverandørgjeld	-7 584
SUM FINANSKOSTNADER	-1 174 368

NOTE 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Grill			
Tilgang 2021	24 038		
Avskrevet tidligere	-24 037		1
Lekeplass			
Tilgang 2021	133 293		
Avskrevet tidligere	-53 317		
Avskrevet i år	-13 329		66 646
Snøfreser			
Tilgang 2010	31 402		
Avskrevet tidligere	-31 402		1
Traktor			
Tilgang 2002	270 940		
Avskrevet tidligere	-270 939		1
Tørketrommel			
Tilgang 2017	25 000		
Avskrevet tidligere	-24 999		1
Uteanlegg			
Tilgang 2023	87 802		
Avskrevet tidligere	-58 534		
Avskrevet i år	-29 268		0
Vaskemaskin			
Tilgang 2017	-43 593		
Avskrevet tidligere	-43 592		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		66 651	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-42 597	

NOTE 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	11 299
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	11 299

NOTE 15

ANNEN EGENKAPITAL

Udekket tap	-20 530 509
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	2 904 556
Egenkapital fra IN 2025	211 557
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-17 414 396

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

NOTE 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-25 177 809
Nedbetalt tidligere ordinær avdrag	4 727 798
Nedbetalt i år ordinær avdrag	512 137
Nedbetalt tidligere administrasjonsavtale	2 904 556
Nedbetalt i år administrasjonsavtale	211 557
	-16 821 761
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-16 821 761

NOTE 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum lokaler/leiligheter	-50 277
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-50 277

NOTE 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-62 462
Skyldig arbeidsgiveravgift	-38 496
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-100 958

NOTE 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenge	-66 259
Gjeld til ansatte og eiere	-1 843
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-68 102

NOTE: 21**LEILIGHET OG NÆRINGSLOKALE**

Sameierne eier 4 næringsseksjoner, 8,16,99,211 som leies ut til næringsvirksomhet.

Sameierne eier 1 leilighet som ikke er seksjonert, men er en del av fellesarealet. Leilighet er gjestebolig som kan leies av beboere i sameie mot døgnpris.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i JESSENLØKKEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til JESSENLØKKEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Sak 3 Godtgjørelse til styret

A: Godtgjørelse til styret for perioden 2025/2026

Godtgjørelsen foreslås uendret, satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for perioden 2025 settes til kr 150 000.

B: Godtgjørelse til styrets leder og nestleder

Godtgjørelse til styreleder og nestleder for perioden 2025/2026 foreslås uendret og satt til totalt kr 350 000.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til styreleder og nestleder for perioden 2025/2026 foreslåes uendret og settes til totalt kr 350 000.

Sak 4 Innkomne forslag

Forslag A.

Fra Angela Amoroso:

Prioritering av beplantning, vedlikehold og gartnerarbeid i parken Lille Jacob i 2016/2027

Forslag:

1. Styret prioriterer gartnerarbeid i Lille Jacob i 2026/2027, slik at planter, busker og trær får gode vekstvilkår og parkens prakt gjenopprettes og vedlikeholdes.
2. Styret - eller eventuelt en seksjonseier med fullmakt fra styret - søker offentlige tilskudd og tilleggsmidler for å få Lille Jacob tilbake i den stand den var tenkt og tidligere hadde.

Bakgrunn for forslaget:

Våren 2018 ble Jessenløkkens forfalle lommepark, «Lille Jacob», rehabilitert og oppgradert med midler fra Byantikvaren, Kulturminnefondet, Grønne midler (Bydel St. Hanshaugen) samt vårt eget sameie. Resultatet ble en frodig og fin park – en liten grønn og innbydende oase i strøket. Vi har dessuten en forpliktelse å holde parken ved like i henhold til de støttemidlene vi har mottatt.

Gjennom dugnadsinnsats ble parken holdt ved like i noen år, men etter hvert har det vist seg at frivillig gartnerarbeid ikke er tilstrekkelig for å holde ugress og fremmede, skadelige planter i sjakk. Jorden har blitt hard og næringsfattig. Blomster har forsvunnet, og pryddplanter har blitt kvalt av slyngplanter og uønsket vekst.

Lille Jacob er en semi-privat park til glede for hele nabolaget. Den forteller en historie om fortiden – om byggeskikk og om krigen – men også om fremtiden. Dette er en grønn flekk vi bør bevare for kommende generasjoner. Opprinnelig hadde bedene også en tydelig fortelling: På venstre side vokste nytteplanter som krydderurter og bær (Det vi spiser) , og på høyre side planter og trær med røtter langt tilbake i urtiden (Det dinosaurer spiste) Denne fortellingen er i stor grad gått tapt.

Det er trist at vår lille park igjen er i ferd med å forfalle. La oss gjøre noe med det

Styrets innstilling:

Styret er også interessert i å vedlikeholde Lille Jacob og støtter derfor forslaget, men tror det kan bli vanskelig å finne eksterne midler. Styret ser at det vil være rom for en opprustning i sameiets budsjett.

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Forslag B.

Fra Angela Amoroso:

Å be Verde Hageplanlegging og Vedlikehold om å levere et tilbud som styret kan diskutere med dem og vurdere, med mål om å sikre at sameiet får en gartner som gjør forhage og bakgårdene til en større glede for både beboere og forbipasserende.

Bakgrunn for forslaget:

Da Verde (Bente og Tomás) hadde ansvar for hagene i sameiet, var bedene gjennomgående godt vedlikeholdt – frodige og blomstrende. De la tydelig både fagkunnskap og engasjement i arbeidet. De kom med gode forslag, viste konkret hva som burde gjøres og når, og fulgte dette opp i praksis.

Hvert år fikk bedene tilført et nytt lag næringsrik jord, noe som gjorde at løk, stauder og busker trivdes. Dette ga stor glede for oss som bruker hagene til daglig. Verde foreslo blant annet å plante sommerfuglbusker i bedene mot gatene, og de blomstrende buskene – særlig i front mot gatebildet – gjorde at sameiet fremsto velstelt, fargerikt og innbydende.

Verde fulgte også med på Lille Jacob, og var oppriktig glade da sameiet fikk midler til istandsettelse av parken.

Derfor opplevdes det som både brått og uforståelig da Verde ble sagt opp uten forvarsel. De ble overrasket – og det ble også mange av oss i sameiet. Ja, de var ikke de billigste i byen, men de fikk heller ikke mulighet til å komme med et nytt og eventuelt rimeligere tilbud, etter det jeg har forstått.

I etterkant har sameiets hager lidd under skiftende og etter manges mening mangelfull oppfølging. Nåværende firma har ved flere anledninger trampet ned blomster plantet av beboerne under beskjæring, og grein på en gammel syrin saget av i stedet for å finne løsninger for å støtte den opp – noe andre gartnere i området får til. I tillegg oppleves kommunikasjonen med de ansatte som vanskelig og lite imøtekommende. Det er rimelig å spørre: Er dette nivået på tjenesten vi ønsker for sameiets uteområder?

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget og anbefaler at det vedtas.

Forslag C.

Fra Anders Dahm

Sak: Forslag om profesjonell styreleder av styret i Jessenløkken.**Bakgrunn for forslaget**

I forbindelse med oppføringen av terrassen på garasjetaket i Hertzbergs gate opplever noen sameiere at beslutningsprosessen ikke fullt ut har reflektert hensynet til fellesskapets samlede interesser, noe som har bidratt til uenighet i sameiet. For å redusere risikoen for lignende situasjoner i fremtiden foreslår jeg at vi fremover heller har en ekstern profesjonell styreleder, f.eks. fra OBOS, som ikke har egne interesser i sameiet.

Forslag til vedtak:

Styret i Jessenløkken Boligsameie ledes av en ekstern profesjonell styreleder.

Styrets instilling:

I 2019 avsluttet Jessenløkken samarbeidet med Advokat Wiggo Wollbråten, som hadde fungert som ekstern styreleder siden 2015. En av begrunnelsene for sameiets beslutning om å gå tilbake til en lokal styreleder var et sterkt ønske om at styreleder skulle ha tilhørighet til sameiet. Lokal tilhørighet gir et nært forhold til sameiets behov og interesser, samt mulighet for å prioritere oppgaver på bakgrunn av hva som oppleves som viktig av sameierne. For en ekstern styreleder er styrelederopp-gaven en forretningsmessig aktivitet som har mindre fokus på, og kjennskap til, hva som rører seg i sameiet. Derfor er nok også bruken av eksterne styreledere ofte motivert av mangel på egne kvalifiserte kandidater, noe som ikke er tilfellet hos oss.

På den bakgrunn støtter ikke styret forslaget.

Forslag D.

Fra Inger-Lise Becker , Ane Tusvik Bonde, Ingunn Finstad, Nikolaj Frobenius, Andreas Heier, Susanne Pettersen, Nicolai Skog, Tale Storsveen, Jaran Koppen Sunde og Tiril Willumsen.

Årsmøtet ber styret legge frem en skriftlig og muntlig redegjørelse om saken, inkludert dokumentasjon på kommunikasjon med Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren, samt hvordan styret vil sikre korrekt saksbehandling og evt søke reklamasjon, samt bedre informasjon til sameierne og etterlevelse av bestemmelser fremover.

Bakgrunn for forslaget:

Til styret i Jessenløkken boligsameie
Oslo, (12.02.2026)

Vi viser til tidligere skriftlig henvendelse vedrørende oppgraderingen av garasjeanlegg i Hertzbergsgate, samt påfølgende kommunikasjon på Vibbo, i e-post og via SMS.

Vi ber med dette om at følgende sak tas opp til behandling på kommende ordinære årsmøte i Jessenløkken boligsameie.

1. Innmelding av sak

Styrets håndtering av oppgraderingen av garasjeanlegg i Hertzbergsgate – herunder saksbehandling, informasjonsplikt, ekstern kommunikasjon, samt ivaretagelse av sameiets juridiske, økonomiske og vernemessige ansvar.

På bakgrunn av ovennevnte sak finner vi det nødvendig å uttrykke kritikk av styrets håndtering. Saken fremmes for å bedre samarbeidet mellom styret og sameierne og for å skape forutsigbarhet.

2. Saksgrunnlag

Kritikken bygger særlig på følgende forhold:

- a) Manglende forhåndsavklaringer. Arbeid av betydelig omfang og støynivå ble igangsatt på sameiets uteareal uten at det i forkant var dokumentert nødvendige avklaringer av eventuell søknadsplikt overfor Plan- og bygningsetaten eller Byantikvaren. Dette til tross for at eiendommen er gul-listet, og at tiltakets karakter tilsier særskilt aktsomhet.
- b) Brudd på korrekt prosessrekkefølge. Styret har selv erkjent at tiltaket kan være søknads- eller avklaringspliktig. Likevel ble nødvendige avklaringer ikke innhentet før arbeidet ble igangsatt. Dette er etter vårt syn i strid med styrets plikt til å sikre at tiltak i sameiet gjennomføres i henhold til gjeldende lovverk og sameiets vedtekter.
- c) Mangelfull informasjon til sameierne. Sameierne ble ikke orientert om planene for plattingen på garasjetaket, verken i forkant av oppstart eller under orienteringsmøtet etter årsmøtet 24. mars, til tross for at planene på dette tidspunktet allerede var utarbeidet. Dette svekker tilliten til styrets informasjonspraksis og åpenhet.
- d) Manglende ivaretagelse av oppfordret tiltak og fellesinteresser. Oppfordring fra forrige sameiermøte vedrørende oppfølging av garasjeporter (24.03.2025), jf. referat: «Garasjeportenes kvalitet og farge ble diskutert, og styret fikk kritikk for ikke å ha kontaktet Plan og Bygningsetaten og Byantikvar før kjøp av portene. Styret ble oppfordret til å sørge for at dette blir gjort nå i ettertid, selv om dette vil kunne innebære ekstrakostnader.» Etter vårt syn er dette ikke fulgt opp.

Styret har et juridisk og økonomisk ansvar overfor samtlige sameiere, samt et særskilt ansvar for at eiendommen forvaltes i tråd med kravene som følger av eiendommens gul-listestatus. Når flere sameiere opplever at disse hensynene ikke er tilstrekkelig ivaretatt, svekkes tilliten til styrets arbeid.

Styret innstilling:

Styret vil gjerne gi mer utfyllende informasjon om garasjeprosjektet, fortrinnsvis på et informasjonsmøte. Et slikt møte vil sannsynligvis kunne avholdes før sommeren.

Forslag E.

Fra Ane Tusvik Bonde, Anders E. A. Dahm, Haakon Berg Johnsen, Siv Klevar, Susanne Pettersen, Tale Storsveen, Karl Strømme, Jaran Koppen Sunde og Tiril Willumsen.

Styret har et forvaltningsansvar med hensyn til å ivareta kulturminneverdiene på det arkitektur- og kulturhistoriske bygningsmiljøet inkludert utearealene.

Ved rehabilitering og oppgradering av fasader, trapperom og utearealer skal dette gjøres i tråd med den historiske material- og fargepaletten til bebyggelsen. Dette innebærer også eksempelvis tekstur, profiler på listverk samt beplantning. Samme føringer gjelder for utskifting av enkeltstående bygningskomponenter.

Dersom man er i tvil, eller ser grunn til å vurdere avvik fra overnevnte, skal Styret kontakte fagkyndige som ikke har en egeninteresse i tiltaket. Styret har i slike tilfeller plikt til å redegjøre for hvilke vurderinger som ligger til grunn og dokumentere at det er innhentet råd fra fagkyndige, samt informere Sameierne før vedtak fattes og/eller tiltak igangsettes.

Bakgrunn for forslaget

1. Innmelding av sak

Forslag om forvaltningsansvar

2. Saksgrunnlag

I fjor sendte vi et forslag om at det må inn en styreinstruks i vedtektene som presiserer Styrets forvaltningsansvar og undersøkelsesplikt med hensyn til bygningsmiljøet, inkludert utearealene. Vi begrunnet det med at Styret har et forvaltningsansvar med hensyn til å ta vare på det arkitektur- og kulturhistoriske bygningsmiljøet inkludert utearealene, både teknisk og estetisk. Det bør derfor sikres at rehabilitering og oppgradering av fasader, trapperom og utearealer til enhver tid gjøres i tråd med den historiske material- og fargepalletten til bebyggelsen.

Forslaget ble ikke anbefalt av Styret da det ble vurdert komplisert og unødvendig. Det siste året har likevel vist at tilstrekkelige vurderinger igjen ikke er gjort ved igangsetting av nye tiltak, ei heller gjort rede for til beboerne. Dette viser at det er nødvendig med en tydelig instruks knyttet til forvaltningen av Jessenløkken som kulturhistorisk miljø, som sikrer at dette blir ivaretatt uavhengig av hvem som til enhver tid sitter i Styret og hva slags kompetanse disse har. Dette vil sikre forutsigbarhet og trygge arbeidet.

I løpet av det siste året har Byantikvaren vist til at Jessenløkken er oppført over bevaringsverdige bygninger og anlegg for å ivareta svært autentiske storgårdskvartaler. Og i brev understreket at dette omfatter "både gårdene, garasjene og uteområdene". Videre har Plan- og Bygningsetaten oppfordret Styret om at "kulturminneverdiene ivaretas når det gjøres utvendige endringer på eiendommen".

Styrets innstilling:

Styret støtter at forslaget legges inn i styreinstruksen.

Sak 5 VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**Styret har i perioden bestått av:**

- **Styreleder:** Bjørn Hol (på valg – grunnet flytting)
- **Styremedlem:** Bojan Djordjevic (på valg)
- **Styremedlem:** Morten D. Knutzen
- **Styremedlem:** Leif Dons
- **Styremedlem:** Geir Kuvås (på valg)
- **Varamedlem:** Erica M. Ligner (på valg)
- **Varamedlem:** Svein Haug (på valg)

Styret velger selv nestleder blant styremedlemmene for hver periode.

Valgkomiteen har i perioden bestått av:

- **Beate Ellingsen** (på valg)
- **Svein Haug** (på valg)

Valgkomiteens innstilling til styre og valgkomité for 2026/2027**Styret:**

- **Styreleder:** Morten D. Knutzen (ny – 1 år / kv. 1, fra mai 2026)
- **Styremedlem:** Bojan Djordjevic (gjenvalg – 2 år / kv. 1)
- **Styremedlem:** Geir Kuvås (gjenvalg – 2 år / kv. 3)
- **Styremedlem:** Erica M. Ligner (ny – 1 år / kv. 2)
- **Varamedlem:** Johnny Skalleberg (ny – 1 år / kv. 4)
- **Varamedlem:** Svein Haug (gjenvalg – 1 år / kv. 2)

Valgkomité:

- **Beate Ellingsen** (gjenvalg – 1 år)
- **Svein Haug** (gjenvalg – 1 år)

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

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

Vaktmestertjeneste

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

Renhold

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

Gartnertjenester

Sameiet har avtale med Oslo Hageservice AS.

Bredbånd

Bredbånd leveres av OpenNet. Avtalen inkluderer opptil 1000/1000 Mbs, fibermodem og en wifi sender fra Eero. Tv og innholdstjenester kjøpes individuelt.

Varmtvann og oppvarming

Sameiet er tilknyttet det kommunale fjernvarmenettet. Oppvarmning utgjør en betydelig andel av kostnadene våre, så alle oppfordres til å tenke på miljøet og økonomien. Radiatorene er sameiets ansvar. Det er ikke anledning til å benytte radiatorvarmen som gulvvarme. Sameiet har inngått avtale om Norgespris på fjernvarmen.

Skadedyr

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

Bygningen / Festetomt

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

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld IN-ordning

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld. I 2025 var det to andelseiere som benyttet seg av IN-ordningen.

Andre tjenester

- Utleieleiligheten

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

- Parkering

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

Nærområdet har beboerparkering i regi av Oslo Kommune. Sameiets garasjeplasser lyses ut og tildeles etter ansiennitet når disse blir ledige. Kv. 1 og Kv 3. har biloppstillingsplasser som lyses ut når de blir ledige og tildeles etter ansiennitet blant seksjonseierne i kvartalet plassen tilhører. Kv 2 har ingen parkeringsplasser for beboerne, kun parkeringsplass for vaktmesteren, men kan søke på garasjeplass.

- Sykkelparkering

Alle kvartalene har sykkelparkering, enten i låste sykkelkur eller i en garasje. Alle oppfordrer til å kun oppbevare sykler som faktisk er i bruk i disse skurene og garasjen. Hvert år fjernes det hensatte sykler.

- Vaskeri

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

- Nøkler/skilt

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

- Vinduer

I henhold til sameiets vedtekter er vinduene hver enkelt seksjons ansvar. Alle seksjoner oppfordres til å fortløpende trimme bort villvin som eventuelt skulle feste seg i vinduet for å unngå skade i treverket som igjen kan føre til bygningskader. Se Temasiden "Vindu og dører" på vibbo.no.

- Fyring

Det er kun et fåtall av de originale pipene i sameiet som er godkjente for fyring. Styret oppfordrer alle til å sjekke med Vibbo, sine naboer og styret om det er usikkerhet rundt dette. De pipeløp som ikke er godkjent har fyringsforbud.

Større vedlikehold og rehabilitering

2025	Hele garasjeanlegget ferdig rehabilitert	Garasjetaket og garasjene, inkl. vaktmesters areal, ble rehabilitert.
2025	Tak montert på tørkeskur	Det ble montert tak på tørkeskurene for å gi mer plass til sykler.
2025	Nye stoppekraner i kv 2	Det var et utilstrekkelig antall stoppekraner i kv 2.
2025	Nye sikringsskap i kv 2	
2024	Nye garasjeporter	De gamle garasjeportene ble erstattet med nye porter med moderne sikring.
2024	Nye sikringsskap i kv 3	
2023	Nye sikringsskap i kjeller i kv 4	De gamle sikringsskapene ble skiftet i kv 4
2023	Oppussing oppgang, Schw.gt. 4	Oppgangen malt.
2022 - 2022	Nytt nøkkelsystem	iLOQ nøkkelsystem ble installert i januar 2022.
2021	Anskaffelse av lekeapparater og nye utemøbler	Klatrestativ i kv 2, samt matter under husker ble anskaffet. Sandkasser og husker ble oppgradert. Benker og bord til kv 1 og 2 ble kjøpt inn, samt en grill til kv 2.
2020 - 2020	Uteareal kvartal 3	Flere større trær fjernet. Hekker plantet
2020 - 2020	Vinduene i hovedoppgangene	Vinduene malt utvendig. Innvendig maling ble gjennomført i 2021.
2020 - 2020	Asbestsanering	Alle kjellere sanert for asbest, og ryddet for søppel
2019 - 2019	Renovering av butikkløkaler	Renovering av rør, elektrisitet, reparasjon og avretting av gulv etter lekkasje, nye vinduer.
2019 - 2019	Kundetoalett Oslo K	Sameiet har bekostet WC
2019 - 2019	LED	Utskifting til LED-lys i trappeopp ganger

2019 - 2019	Dreneringsrør	Skifte av dreneringsrør til kum, Jacob Aalls gate 48. Lagt ned dreneringsrør og isolert grunnmur, samt lagt ned nye rør til kum, Kirkeveien 93.
2019 - 2019	Flyttet søppelcontainere	J.A. 59 flytting av søppelcontainere og fjerning av busker
2019 - 2019	Sikkerhetslister	Satt på sikkerhetslister på inngangsdører i baktrapper
2019 - 2019	Uteareal kvartal 3	Påbegynt oppgradering av uteområder/beplantning
2018	Lille Jacob parken - oppgradering	Lille Jacob- parken - oppgradering av parken - har blitt finansiert gjennom oppsparte midler og tilskudd fra Oslo Kommune
2018	Utskifting av leilighetsdører	Utskifting av leilighetsdører som ikke tilfredsstillter brannkravene
2018 - 2019	Utskifting av leilighetsdører	Utskifting av de leilighetsdørene som ikke tilfredsstilte brannvernkravene
2017	Nytt nøkkelsystem	
2016	Maling av baktrappopp ganger	
2016	Balkonger/karnapper - murarbeid	
2015 - 2016	Sikring og maling av vinduer - trappeopp	
2013	Brannsikringstiltak	Ut40s1, kifting av brannalarmanlegg og nye brannsikre baktrappedører. De som allerede har skiftet til godkjent baktrappedør, har fått nye dørlukkere.
2013	Utskifting av baktrappedører	Gjennomgående utskifting av baktrappedører og dørlukkere. De som allerede hadde skiftet dør fikk nye dørlukkere. Finansiert gjennom ekstraordinær innkreving av kapital.
2011 - 2011	Kloakk	
2007 - 2010	Tak	Omlegging av deler av tak, samt rapport for totalrehabilitering av samtlige tak. Totalrehabilitering av alle tak i sameiet.

2007 - 2009	Rør	Omlegging av rør. sameiet skifter ut sine rør løpende når beboere gjennomfører våtromsrehabilitering.
2005 - 2005	Vindusutskifting	
2004 - 2011	Oppussing trappeoppganger	
2001 - 2002	Utendørsanlegg	
1999 - 2002	Fasaderehabilitering	Ferdigbefaring våren 2001, og reklamasjon og etterarbeid utført frem til sommeren 2002
1996 - 1999	Planlegging av Rehabilitering	Tilstandsrapport for tak, fasader og utendørsanlegg
1976 - 1976	Stigeledninger	

5303 Jessenløkken Boligsameie**REGISTRERINGSBLANKETT
FOR ÅRSMØTEDELTAKERE**

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

Protokoll fra ordinært årsmøte i Jessenløkken Boligsameie

Møtedato: 24 mars.2025

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Majorstuen Kirkes lokale: Kirkestuen

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

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Preben Rasmussen.

1. Konstituering

A. Valg av møteleder

Som møteleder ble Bjørn Hol foreslått.

Vedtak: Valgt

B. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

C. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Preben Rasmussen foreslått. Som protokollvitne ble Gunnar Hanssen foreslått.

Vedtak: Valgt

D. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2 Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Vedtatt

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Vedtatt

3 Fastsettelse av honorarer

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

Vedtak: Vedtatt

B: Styrehonorar til styrets leder og nestleder foreslått satt til kr. 350 000,-.

Vedtak: Vedtatt

4 Behandling av innkomne forslag og saker

A. Forslag fra Lars Hammerstad

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

Vedtak: Forslaget falt. To stemte for forslaget.

B. Forslag fra Bjørn-Otto Rinholm

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

Jeg foreslår at årsmøtene heretter blir avholdt i tre trinn:

TRINN 1. Utsendelse av årsberetning (som i dag).

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

Vedtak: Forslaget falt. To stemte for forslaget.

C. Forslag fra Solveig Bakketeig

Felleskostnader av garasjeplasser i Jessenløkken boligsameie.

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

Bakgrunn for forslaget:

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

Styrets innstilling

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

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas, men diskuteres i etterkant av årsmøtet med sikte på en egen behandling på et etterfølgende ekstraordinært årsmøte.

Forslag til vedtak:

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

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

D. Forslag fra Marius Renberg

Forslag til sak til behandling på årsmøte i Jessenløkken Boligsameie

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

E. Forslag fra Marius Renberg

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

Vedtak: Forslaget falt. 1 stemte for.

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

5 Valg av tillitsvalgte

A

Som styreleder for 2 år, ble Bjørn Hol foreslått.

Vedtak: Valgt. 41 stemte for. To imot. 5 stemte blankt.

B Som styremedlem for 2 år, ble Leif Dons foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Morten D. Knutzen foreslått.

Vedtak: Valgt. 41 stemte for, 7 blanke.

C Som varamedlem for 1 år, ble Erica M. Ligner foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Svein Haug foreslått.

Vedtak: Valgt. 41 stemte for, 7 blanke.

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Svein Haug og Beate Ellingsen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl.: 20:02. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Bjørn Hol /s/

Fører av protokollen

Navn: Preben Rasmussen /s/

Protokollvitne

Navn: Gunnar Hanssen /s/

L12 Eiendomsmegling AS
Nordvik Bærum v/Nora Mjøsund
Løkketangen 12, 1337 SANDVIKA
E-post: n.mjøsund@nordvikbolig.no

Deres ref.: 56-0404/25 . Vår ref.: 5303-1-152

Dato: 18.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Jessenløkken Boligsameie
Organisasjonsnr: 983698204
Seksjonseier: Knutzen, Morten Dragland
Medeier: Johnsen, Anne-Marte Salhus
Leilighetsnummer: 152
Adresse: Jonas Reins Gate 6, 0360 OSLO
Seksjonsnummer: 152
Gnr. 216
Bnr. 21

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer 1630199.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Alle administrasjonslån er nedbetalt
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksovertating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98207677426
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	16 680 038,08
Innfrielsesdato:	30.12.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 779,85,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820767742; Adm. lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820767742; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	5 779,85	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 923,-
Fradragsberettigede kostnader:	106,-
Annen formue:	69 831,-
Gjeld:	52 888,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207677426
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Morten Dragland Knutzen, e-post: styret@jessenlokken.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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

VEDTEKTER

for

Jessenløkken Boligsameie,
org. nr. 983 698 204

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

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Jessenløkken Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 04.09.1984.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 208 boligseksjoner (helårsboliger) og 4 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 216, bnr. 21 i Oslo kommune.

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

(5) Forandringer som krever godkjenning av offentlig myndighet skal kun gjennomføres etter at godkjent søknad foreligger. Det er seksjonseiers ansvar å undersøke hvilke forandringer som krever offentlig godkjenning.

Følgende endringer i bruksenheten er ikke tillatt uten etter styrets skriftlige forhåndssamtykke eller etter vedtak i sameiermøtet der dette følger av lov eller vedtekter.

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

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

3-2 Enerett til bruk

(1) Garasjetak

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

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

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

(2) Reposer i baktrapper

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

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

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

4. Ordensregler

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

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

5. Sameiets parkeringsplasser

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

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

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

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

5-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

6. Vedlikehold

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører til bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

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

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

7. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

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

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

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

7-2 Betaling av felleskostnader

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

7-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens §

31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7-5 Administrasjonsavtale for individuell innfrielse av lån

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

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

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

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

8. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

8-1 Mislighold

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

8-2 Pålegg om salg

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

8-3 Fravikelse

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

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 5 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

9-2 Styremøter

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

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

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

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

9-3 Styrets oppgaver

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

9-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

9-5 Inhabilitet

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

9-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

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

10. Årsmøtet

10-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

10-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

10-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styre- og varamedlemmer og valgkomite.
- behandle vederlag til styret

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

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

10-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

10-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

10-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

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

10-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) utleie av felleseide seksjoner som ikke tidligere har vært utleid, utleie til ny virksomhet eller fornyelse av vilkårene for eksisterende virksomhet som medfører vesentlige endringer for beboerne.
- g) endring av vedtektene.

10-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

10-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

10-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

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

10-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

11. Forretningsfører og andre

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

12. Taushetsplikt

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

13. Forholdet til eierseksjonsloven

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

Jessenløkken Boligsameie

Org nr 983 698 204

Ordensregler

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

Sist endret 29.11.2018

§1. Hensyn

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

§2. Sikkerhet

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

§3. De enkelte seksjoner

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

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

§4. Bruk av fellesareal

a. Fellesareal inne

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

b. fellesarealer ute Bruken av fellesområder skal skje slik at andre ikke sjeneres, og det skal ryddes etter bruk!

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

- v. **sykkelboder** I sykkelbodene skal det bare oppbevares sykler, sykkeltilhengere, barne- og sportsvogner som er i bruk. Det er ikke tillatt å oppbevare motoriserte kjøretøyer i sykkelbodene. Styret gjennomfører rydding i sykkelbodene med jevne mellomrom slik at disse ikke blir fylt med sykler og annet som ikke er i bruk eller som er forlatt. Styret fastsetter reglene for sykkelrydding, men beboerne skal motta skriftlig varsel i god tid, minst 1 måned før en sykkelrydding gjennomføres,
 - vi. **søppelboder** Bruk søppelbodene på en hensynsfull måte. Kast søppel i rett beholder og brett pappkartonger før de legges i beholderen. Søppelbodene skal ikke brukes til kasting av innbo, byggeavfall og annet som ikke er husholdningsavfall. Sameiet gir mulighet for å kaste annet enn husholdningsavfall da det oppstilles container i hvert kvartal når dugnad arrangeres,
 - vii. **bruk og parkering av motorkjøretøy** Bruk av motorkjøretøy på fellesarealene bør unngås. Bare kjøring til og fra særskilte parkeringsplasser eller for å foreta av- og pålessing eller bringe spedbarn, bevegelseshemmede og syke frem til og fra inngangen er tillatt. Parkering av motorkjøretøy kan bare skje på reserverte parkeringsplasser. Styret har myndighet til å få ulovlig parkerte motorkjøretøy fjernet – uten varsel – for regning til motorkjøretøyets eier
 - viii. **garasjer og p-plasser** Det gjelder særlige bestemmelser for tildeling av garasjer og p-plasser.
- c. **Vedlikehold, oppussing og opprusting av bruksenhet** Arbeider med vedlikehold, opprusting og oppussing av bruksenhet skal gjennomføres så hurtig som mulig og uten unødvendige eller urimelige skader for andre sameiere eller brukere av sameiet. Dersom slikt arbeid i vesentlig grad vil påvirke andre sameiere eller sameiet, skal disse varsles før arbeidet igangsettes. Styret har myndighet til å fastsette hvordan fellesarealene kan benyttes. Styret har videre myndighet til å kunne fjerne unødvendige og urimelig plasserte gjenstander som for eksempel containere, søppelsekker og ulovlig parkerte motorkjøretøyer – for sameiers regning.

§5. Uoverensstemmelser mellom naboer

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

§6. Publisering av ordensreglene – særskilt ansvar ved utleie

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

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

Velkommen som ny sameier!

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

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

Digital kommunikasjon

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

Hva sameiet består av

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

Kirkeveien 81 – 87, 93 - 95

Jacob Aalls gate 48 – 54, 58 - 62

Schwachs gate 1 - 4

Suhms gate 7 - 11

Jonas Reins gate 2 - 6

Hertzbergs gate 6 - 8

Fagerborggata 26 - 34

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

Gårdsnummer: 216 og bruksnummer: 21

Styret

Styret kan nås på epost til

styret@jessenlokken.no

Viktige dokumenter

Våre vedtekter og våre ordensregler ligger også på Vibbo.

Utleieleilighet

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

Parkering

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

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

Hilsen

styret



Fyringsforbud på samtlige skorsteiner som ikke er godkjent av OBRE

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

Rapporten avdekker mange krater, dårlige fuger og svake røykrørsgjennomføringer.

Skorsteinene må settes i forskriftsmessig stand før videre bruk, og Oslo kommune Brann- og redningsetaten legger fullstendig fyringsforbud inntil skorsteinene er satt i forskriftsmessig stand.

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

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

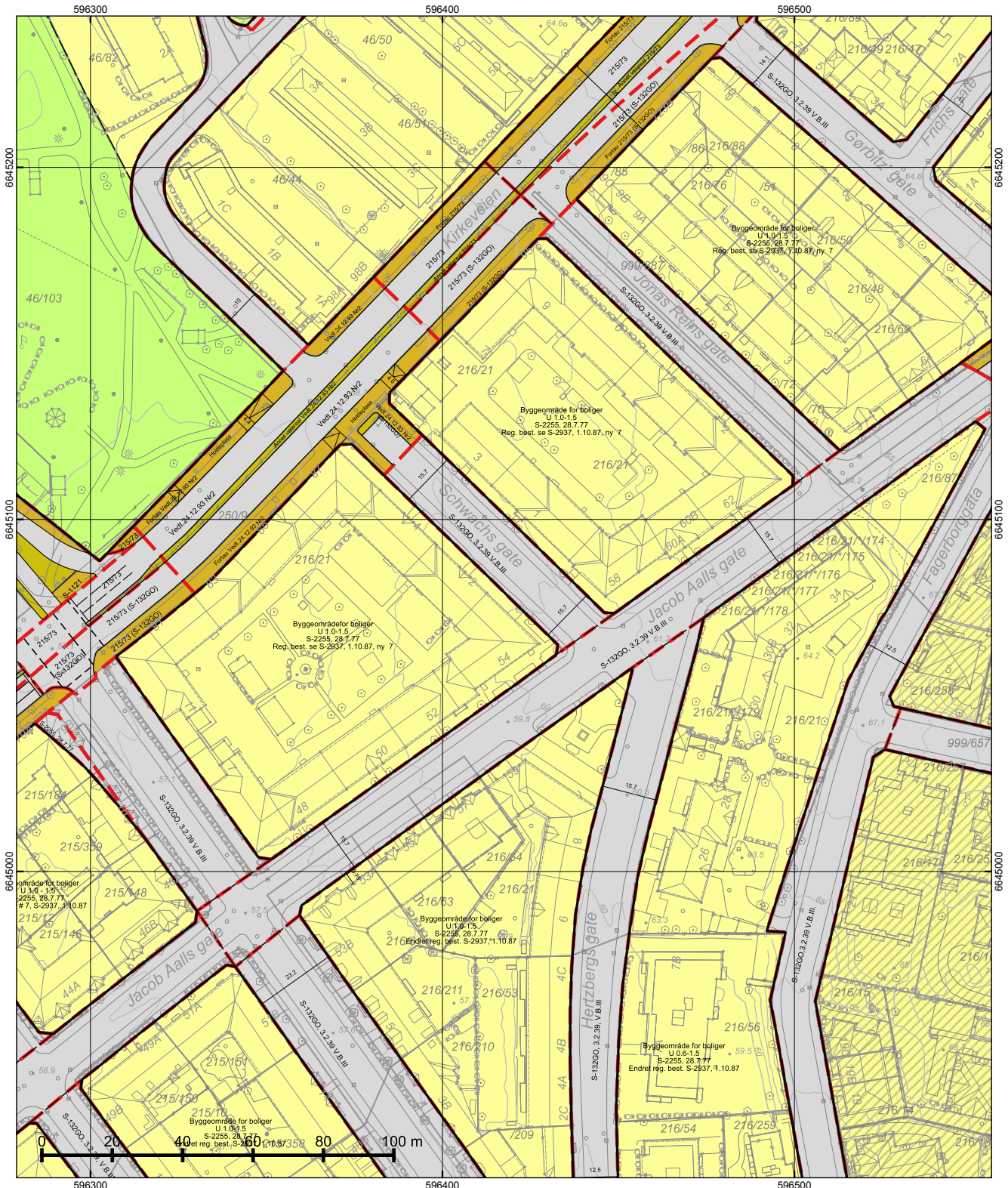
Fjernvarme er sameiets primære oppvarmingskilde. Ildsteder er dermed ingen nødvendighet for sameiet. Imidlertid er det et gode som mange setter pris på.

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

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

Oktober 2017

Styret Jessenløkken Boligsameie



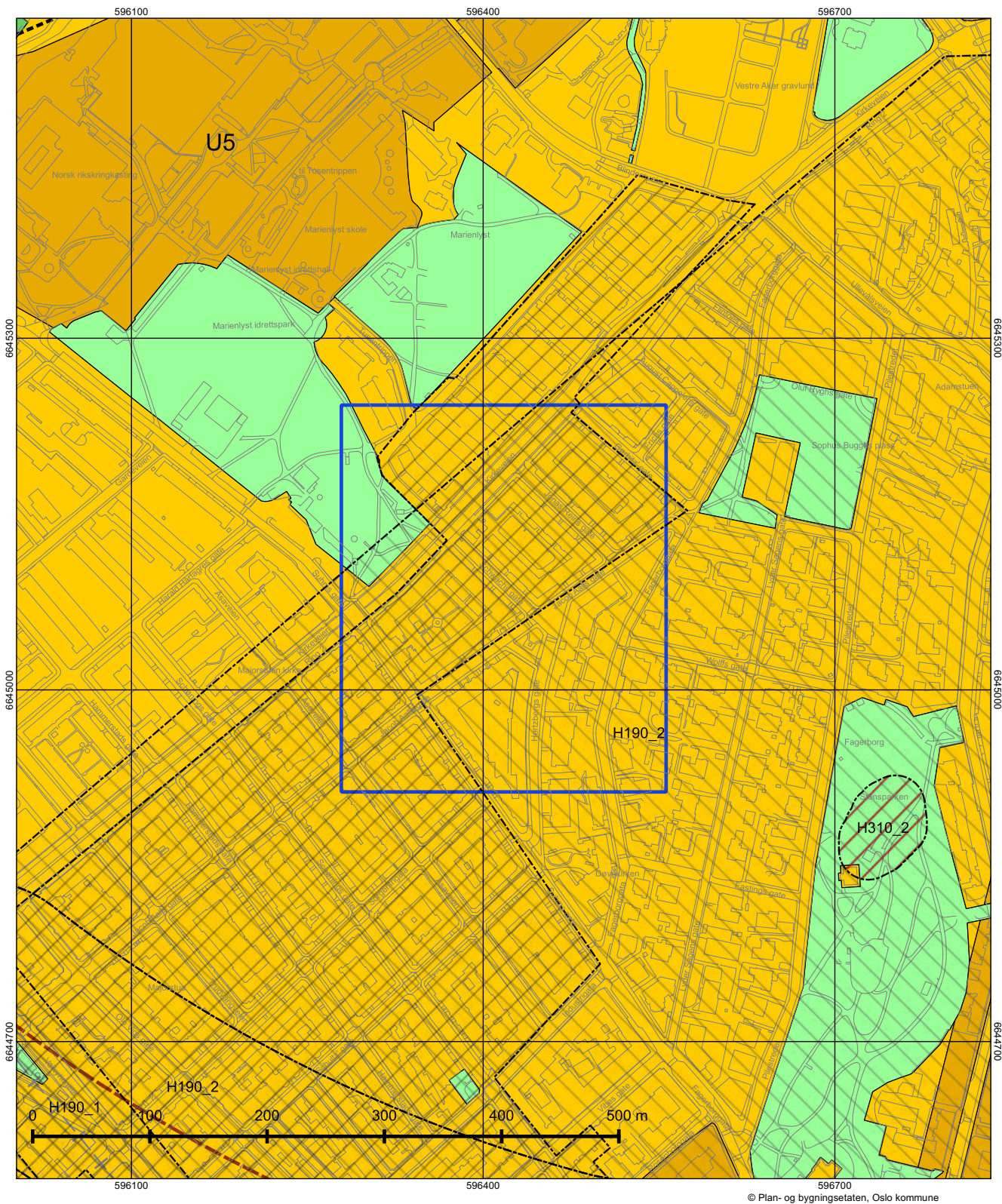
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 17.03.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 154630/ 86528735</p> <p>Adresse: Jonas Reins gate 6</p> <p>Gnr/Bnr: 216/21</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	RbBevaringGrense
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	932 - Regulert kant kjørebane
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Feltinndeling
	Regulert kjørefelt
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 17.03.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 154630/86528735
 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

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

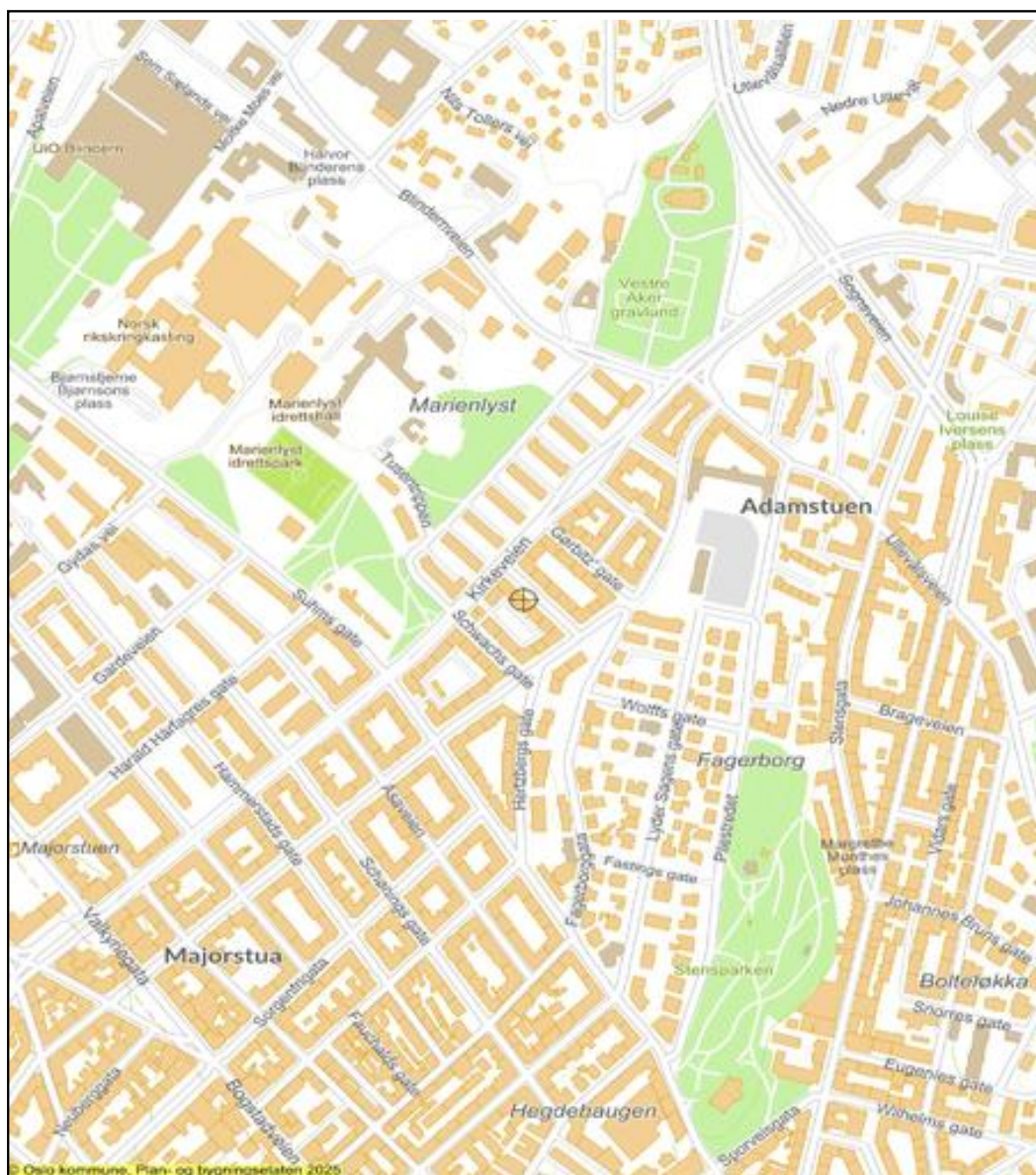
Oversiktskart

Adr.: Jonas Reins gate 6

Bydel : ST.HANSHAUGEN

Gnr bnr : 216 / 21

Skolekrets (2020/2021): Marienlyst



Dato: 17.03.2026

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane
— T-bane

- - - Markagrense
— Veil

■ Bolig
■ Andre bygg

■ Off. friområde
⊕ Adresse/eiendom



Jonas Reins gate 6

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 17.03.2026



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nora Mjøsund
JONAS REINS GATE 6

Dato: 17.03.2026

Deres ref.
Bestillingsnr.: 86528735
9064244

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.216 BNR. 21

Vi viser til bestilling av 20260317 for JONAS REINS GATE 6.

GNR. 216 BNR. 21

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.12.1922.

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

20967 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 10 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Betaksadresse:

Vahlø gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

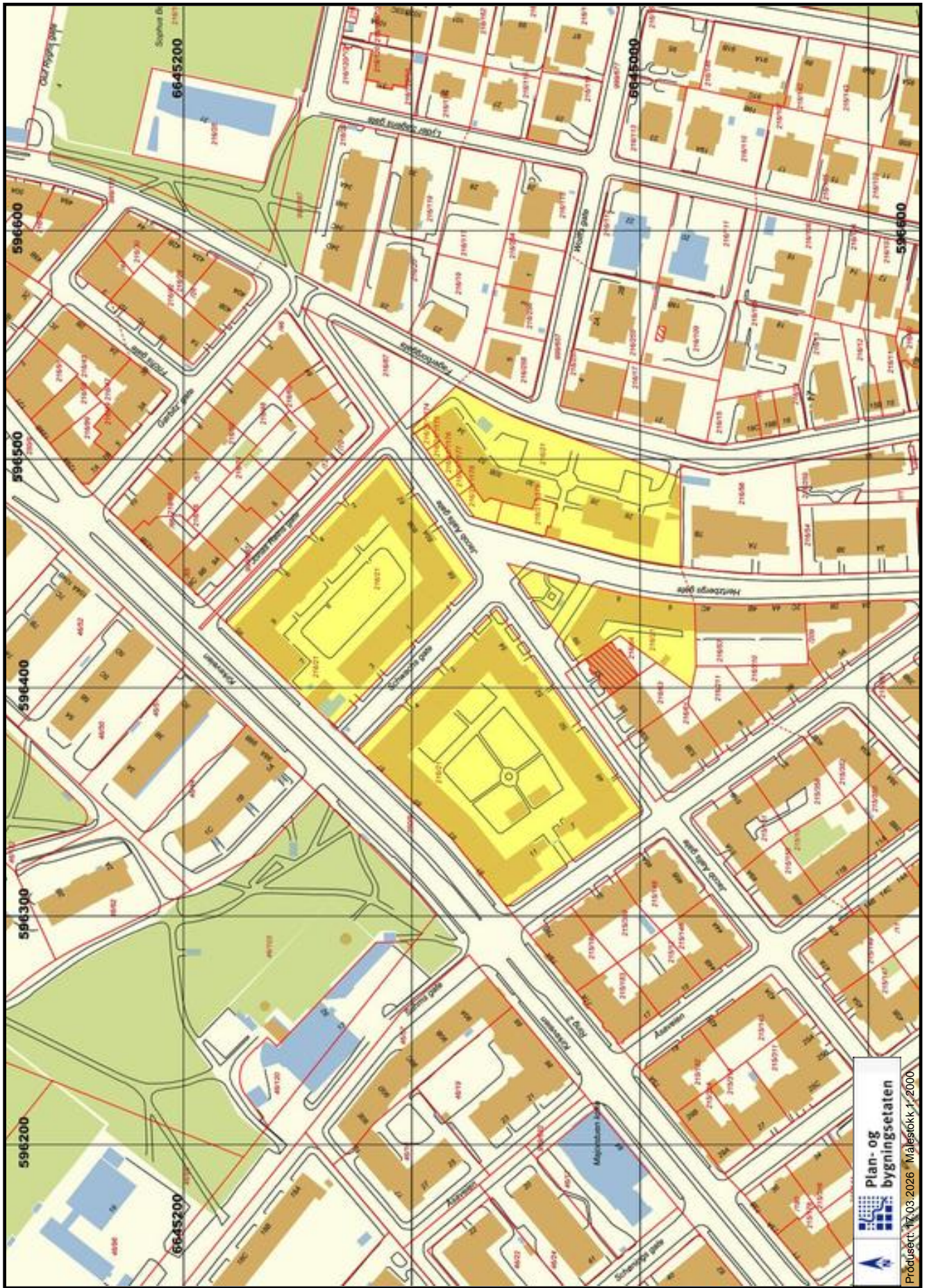
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920

Org.nr: 971 040 823 MVA





Oslo kommune
Oslo Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%20%20justert%2031.01.2017.pdf>



S-132GO

Vestre bydeler III

Vedtaksdato: 03.02.1939

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [193901367](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 847, 981, 16082, V211243, 17353, 25161, V241293, 3483, 54052, V311090, V120462, 38476, V110764, 41972, V241293N2, V110494, 31950, V200905, V070199

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).



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

VEDTEKT 172A**Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.**BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:

Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:

Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".

Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.

Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult. Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstås en

bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene om kring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf. 29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:

" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:

1. Boliger. 2. Forretningslokaler.

I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig

bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av

byggningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan byggningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til mur livets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan byggningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt byggningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m . Bygninger som ligger på hjørne eller i

vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front- (ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

- § 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m² og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e.murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.
- § 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.
- § 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.
- § 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.
- § 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmoniserende arkitektur.
- § 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.
- § 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER (på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).

På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardtrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakkflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på regulerings sjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.
- 3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.
- 5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.
- 6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.
- 7.Y. UTGÅR.
- 8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinde, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).
- 9.Y a. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nord for Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.
- 9.Y b. Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.
- 10.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.
- 11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.
- 12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).

På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieeileigheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).

Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjenning en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).

For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).

For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nord for nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mer enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).

Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).

For områdene:

- 1) Vestre grense og forlengelsen sørover til byggen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - byggen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
- 2) Sønner for nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - byggen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

- a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
- b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
- c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).

I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

=====

VEDTEKT 172BBYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE.

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr	Vedtatt	Godjent av bystyret	Stadfestet av dept.	Byplan
170	6/4-37	20/1-1938	3/2-1939	I B.III
172B	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
176	27/9-38	16/10-1942	22/12-1942	I B.IV
200	Del av Grunerløkka	23/5-1947	26/9-1947	I B.I
180	29/8-39	27/8-1942	6/11-1942 (s-176)	I B.I
182B	28/11-39		28/4-1947	Ø B. V
187	23/4-40			I B. V
195	16/8-38	(Maks ges. + 12.0) par. 19 havneloven		Sjursøya

Byplanvedtekt.

§ 1.

- A. Det tillates med de nedenfor under p. B nevnte unntak bare ført opp bygninger bestemt for boliger eller forretningslokaler forutsatt at disse ikke er i strid med bygningsvedtektenes par.63 - 1. Det er dessuten adgang til oppførelse av stall, garasje eller lignende bebyggelse til oppbevaring av driftsmidler.
- B. Unntatt fra foranstående er arealer som er satt av til:
1. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på reguleringsplanen merk. "Off. bebygg."
 2. Industribebyggelse, på reguleringsplanen merket med gult. På tomter, hvor det finnes eldre industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygning av disse selv om de ikke ligger på de foran nevnte arealer.

§ 2. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er angitt er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser og side og bakbygninger er her tillatt i sånn utstrekning at bygningslovens krav til lys og luft for oppholdsrom for mennesker tilfredsstilles. Denne bebyggelses høyde må ikke overstige de tilhørende gårdsroms minste utstrekning:

Er gårdsrommet uregelmessig kan bygningsrådet fastsette en gjennomsnittshøyde.

Hvor flere gårdsrom støter til hverandre og er sikret mot bebyggelse, skal bygningsrådet kunne beregne høyden i forhold til disses sammenlagte utstrekning.

På side og bakbygninger tillates ikke tilbaketrunkne overetasjer over denne høyde, og taket skal være flatt med heldningsvinkel på maksimum 10 grader.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter iøvrig tillater. Dette gjelder såfram bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygning eller er til hinder for gjennomføringen av byplanen.(Denne paragraf er i den foreliggende form vedtatt av reguleringsrådet 6/6 og 8/8-1944, godkjent av "ordføreren" 30/11-1944 og stadfestet av innenriksdepartementet 9/1-1945)

§ 3. Bygningen skal føres opp til den største gesimshøyde som er fastsatt ved byplanen. Hvor det ikke er påført gesimshøyder eller etasjeantall skal bebyggelsen føres opp til den største høyde som er tillatt etter vedtekt til bygningsloven par 71

Over gesimsen kan - eventuelt skal - føres opp overetasjer i slikt antall og innenfor den vinkel, som er anført på reguleringsplanen. Hvor ingenting er anført om takvinkelen skal overetasjen ligge innenfor en

hellingsvinkel på 45 grader. Mellom overetasjen og gesimsen skal taket være flatt, taket for øvrig skal være flatt med en hellingsvinkel på maksimum 10 grader.

§ 4. Bygningene skal på alle fra gaten synlige sider (heriblant også branngavler, for så vidt disse ikke er dekket av nabohus) ha fasademessig utstyr. De forskjellige bygningers ytre skal for sammenhørende bygningsgrupper være i det vesentlige i samsvar med hverandre, utført i noenlunde ensartede materialer og farge samt - så vidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 5. Hvor det er regulert tilbaketrasket byggelinje skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent "parkgjerde" av høyst 0,50 m høyde. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Innhegningen skal være av samstemmende ut-seende og materialer for sammenhengende områder. Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av åpent område mellom bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1,80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 6. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

Særbestemmelser.

(på reguleringsplanen anført S.B.)

1. (Indre bydel III, vedtekt nr.170 og Vestre bydel III, vedtekt nr.172,B) Bebyggelsen rundt St.Olavs plass skal føres opp til den høyde for gesims og overbygning som er vist på plan og skjema vedtatt av Oslo reguleringsråd 22. oktober 1936. Fasade mot gårdsplass kan føres opp til samme høyde. Langs de tilstøtende gater skal hovedgesimsen på de tomter som støter til plassen føres opp til samme høyde og over denne kan det føres opp overetasjer innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.
2. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen i kvartalet mellom Torget - Kirkegata - Karl Johans gate - Kongens gate skal hovedgesimsen ligge omkring kote + 28,0 hvorover det skal være balustrade med overkant omkring + 29,0. Over hovedgesimsen skal oppføres overetasje, 3,0 m høy og 1,20 m tilbaketrasket fra fasadeflukten. På Torget 2's fasade mot Kirkegata skal 1ste etasjes ytterflate legges ca. 2,25 m tilbaketrasket fra den tidligere bestemte gatelinje (sidepartiene). Det derved frilagte areal reguleres som fortau, men med adgang til anbringelse av søyler for de overliggende etasjer. (siste avsnitt er vedtatt av reguleringsrådet 31/1 og 11/4-1939)
3. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mot Karl Johans gate mellom Rosenkrantz gate og Universitetsgata skal overetasje eller arker på kote + 28,80. Takene skal overkant av hovedgesims ligge på kote +26.30 og overkant ha samme helling som nr. 33 og ingen del (skorstener og ventilasjonspiper unntatt) ligger over kote + 32,30.
4. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mellom Nedre Hammersborg gate - Møllergata - Krist kirkegård - Just Høegs gate kan taket ha en hellingsvinkel på inntil 30 grader.
5. Opphevet ved vedtak av 24/8-1943.
- 6a. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På Storgatas vestsida mellom Youngs gate og Bernt Akers gate skal 1ste etasjes byggelinje være 7,0 m tilbaketrasket fra gatelinjen og fortauet med en fri høyde på minst 4,5 m tillates anbragt på denne del. 6b. Bæresøylene i 4,5 meters høyde utføres med det minste tverrsnitt som statiske hensyn tilsier.
7. Opphevet ved vedtak av 11/3 og 6/5-1947.
8. (Indre bydel IV, vedtekt nr.176) I den indre fløybebyggelse i kvartalet mellom Stenersgata - Lybekkergatas forlengelse - Karl 12's gate - Gunnerus gatas forlengelse og Nygata kan rom til varig opphold for mennesker bare innredes i de to øverste etasjer.
9. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Bebyggelsen mot Fridtjof Nansens plass skal ha 2 etasjers oppbygg over hovedgesimsen med ubrudt fasadevegg 2 m innenfor reguleringslinjen.

10. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Fasaden langs Drammensveiens sørside mellom Observatoriegata og Cort Adelers gate skal utføres etter en samlet felles plan, tiltrått av alle grunneiere. Den i byplanen regulerte gesimshøyde og byplanvedtektens bestemmelse i par. 3 er ikke obligatoriske, men gesimshøyden er fastsatt som maksimumshøyde.
 11. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) I havneområdet er den under par. 3 nevnte gesimshøyde ikke obligatorisk idet de tall som er fastsatt i byplanen angir de største tillatte høyder.
- § 7. Reguleringsrådet, eller hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtektene hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.



S-2255

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

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, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270498, 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 begrensingslinjen 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 REGULERINGSBESTEMMELSER (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.



V241293N2

Kirkeveien - Høystandard holdeplass ved Marienlyst. Mindre vesentlig endring.

V241293N2 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 24.12.1993

Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten

Vedtaksdokumenter: [199352711](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-132GO

Dokumentet består av 1 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

FEIE- OG TILSYNSTJENESTER AS

Telefon: 400 18 550 - www.tilsyn.no - E-post: post@tilsyn.no

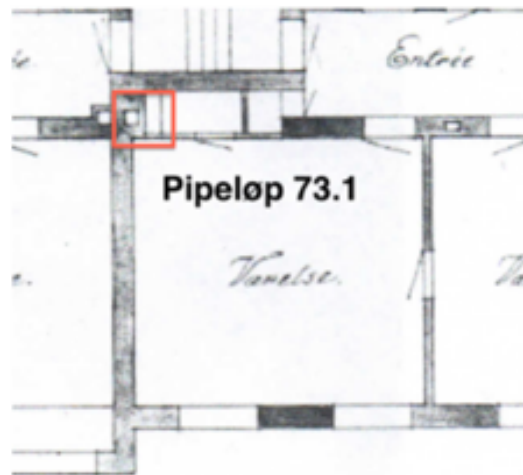
Avd. Oslo
Konows gate 5
0192 Oslo
Avd Asker/Bærum
Gamle Ringeriksvei 42
1357 Bekkestua

Jonas Reins gate 6
v/Beboere

Dato: 8.11.15

FERDIGMELDING PÅ UTBEDRING AV SVEKKELSER/SKADER JONAS REINS GATE 6

Alle skader som ble påpekt i videokontrollen fra 2010 er åpnet og igjenmurt masse slik at skorsteinen er ført tilbake til original standard.



4.etg:
Ingen bemerkelser

3etg. Sindsen
Plate over ildsted inntil skorsteinen er fjernet (bilde 1)

2etg. Fougner
Hyller inntil skorsteinen er fjernet og hull etter tidligere ildsteder er åpnet og fylt med tilstrekkelig masse.
(Bilde 2)

1 etg Dons
Hyller i bod er fjernet slik at avstanden til brennbart er opprettholdt.



Bilde 1



Bilde 2

BEMERKELSER

Det ligger bemerkninger at det er svekkelser i overkant av røykrøret i 1 og 3 etasje, dette utgjør ikke noen direkte fare og må utbedres når ildstedet skiftes.

Kopi: Styret Jessenløkka v/Angela Amoroso

Med vennlig hilsen

Geir Sørli-Reininger
daglig leder/feiermester
Feie- og tilsynstjenester AS
Telefon: 400 18 550
E-post: post@tilsyn.no
www.tilsyn.no



BYGGKONSULETENE-ØST AS
Eikenga 33
0579 OSLO

Deres ref.:
Marie Meulman

Vår ref. (saksnr.):
202013711 - 5
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Karine Ladehaug

Dato: 09.12.2020

Adresse: JONAS REINS GATE 6
Tiltakshaver: MORTEN DRAGLAND KNUTZEN
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 216/21/0/0
Søker: BYGGKONSULETENE-ØST AS
Tiltaksart: Vesentlig endring/repasasjon

Ferdigattest – Jonas Reins gate 6

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fjerning av kokssjakt, mottatt 8. desember 2020.

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 202013711			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan	A20-2	02.09.2020	1/6

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>.

Vennlig hilsen

Karine Ladehaug - saksbehandler

Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

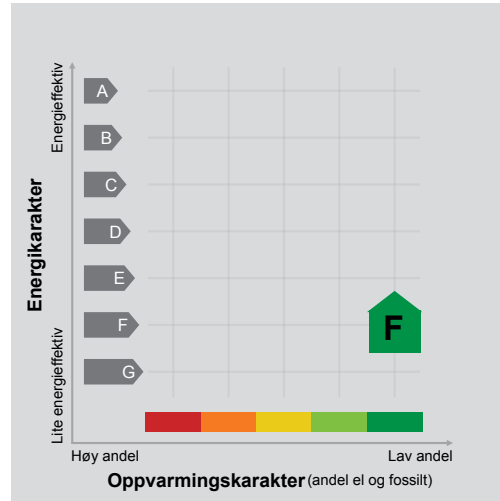
Kopi til:

MORTEN DRAGLAND KNUTZEN, JONAS REINS GATE 6, 0360 OSLO



ENERGIATTEST

Adresse	Jonas Reins gate 6
Postnummer	0360
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	216
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	152
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80526024
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-228735
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1924

Bygningsmateriale:

BRA: 92

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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/>.





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>)

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.

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Jonas Reins gate 6	80526024	H0401	152	0	

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	38 m ²
Areal tak	92 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m ²
Oppvarmet BRA	92 m ²
Totalt BRA	92 m ²
Oppvarmet luftvolum	258 m ³
U-verdi for yttervegger	0,40 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,37 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	61,2 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,32 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	23.8.2019

Velkommen til

Nordvik Bærum

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 hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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

Eksklusivt
for Nordviks
kunder



Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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



HELP

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



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes 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 avhendning av fast eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertveggglader/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.



Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

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

2. Du blir prioritert

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

3. Enkel søknad

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

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Jonas Reins gate 6 0360 OSLO
 Matrikkel: Gnr 216, bnr 21, snr 152 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

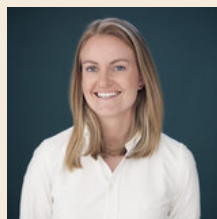
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

 4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Janne Jæger-Amland

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
j.amland@nordvikbolig.no
917 79 993



Eystein Garathun Næss

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
e.naess@nordvikbolig.no
951 69 623

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

