

# Jens Bjelkes gate 82C

Nabolaget Tøyen - vurdert av 246 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

|                        |        |
|------------------------|--------|
| Kjøllberggata          | 4 min  |
| Linje 20               | 0.3 km |
| Tøyen                  | 6 min  |
| Linje 1, 2, 3, 4, 5    | 0.5 km |
| Heimdalsgata           | 14 min |
| Linje 17               | 1.2 km |
| Tøyen stasjon          | 15 min |
| Linje RE30, R31        | 1.2 km |
| Oslo S                 | 19 min |
| Totalt 24 ulike linjer | 1.5 km |

## Skoler

|                              |        |
|------------------------------|--------|
| Tøyen skole (1-7 kl.)        | 5 min  |
| 342 elever, 19 klasser       | 0.4 km |
| Vahl skole (1-7 kl.)         | 8 min  |
| 203 elever, 13 klasser       | 0.7 km |
| Kampen skole (1-7 kl.)       | 10 min |
| 487 elever, 21 klasser       | 0.7 km |
| Jordal skole (8-10 kl.)      | 11 min |
| 617 elever, 44 klasser       | 0.9 km |
| Sofienberg skole (8-10 kl.)  | 16 min |
| 431 elever, 30 klasser       | 1.4 km |
| Hersleb videregående skole   | 11 min |
| Etterstad videregående skole | 21 min |
| 588 elever, 41 klasser       | 1.6 km |



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 70/100

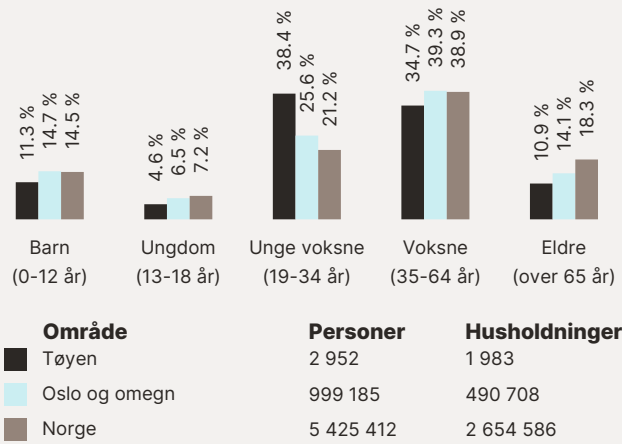


Naboskapet  
Høflige 60/100



Kvalitet på skolene  
Bra 53/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| Sommerfryd barnehage (1-5 år) | 3 min  |
| 85 barn                       | 0.2 km |
| Langleiken barnehage (1-5 år) | 5 min  |
| 30 barn                       | 0.4 km |
| Enerhaugen barnehage (1-5 år) | 5 min  |
| 27 barn                       | 0.5 km |

## Dagligvare

|                        |        |
|------------------------|--------|
| Joker Jens Bjelkesgate | 2 min  |
| PostNord, søndagsåpent | 0.2 km |
| Kiwi Tøyen             | 3 min  |

## Primære transportmidler

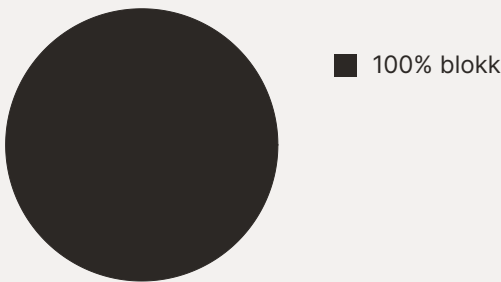
-  1. Tog/t-bane
-  2. Buss
-  3. Gående

-  Kollektivtilbud  
Veldig bra 95/100
-  Shoppingutvalg  
Meget bra 87/100
-  Serveringstilbud  
Meget bra 86/100

## Sport

-  Sverresgate park balløkke  
Ballspill 3 min   
0.3 km
-  Schubelersgate friområde balløkke...  
Ballspill 5 min   
0.4 km
-  CrossFit Gamlebyen 3 min 
-  Tøyen Fitness og Tr.senter 5 min 

## Boligmasse



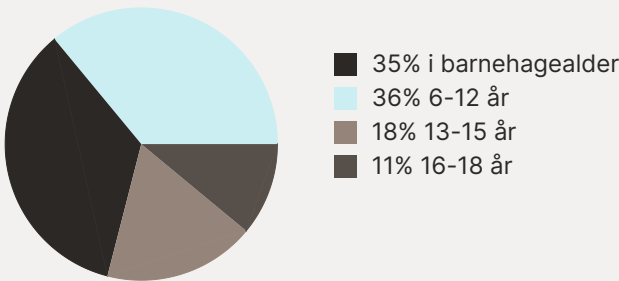
«Alle slags muligheter :D»  
Sitat fra en lokalkjent



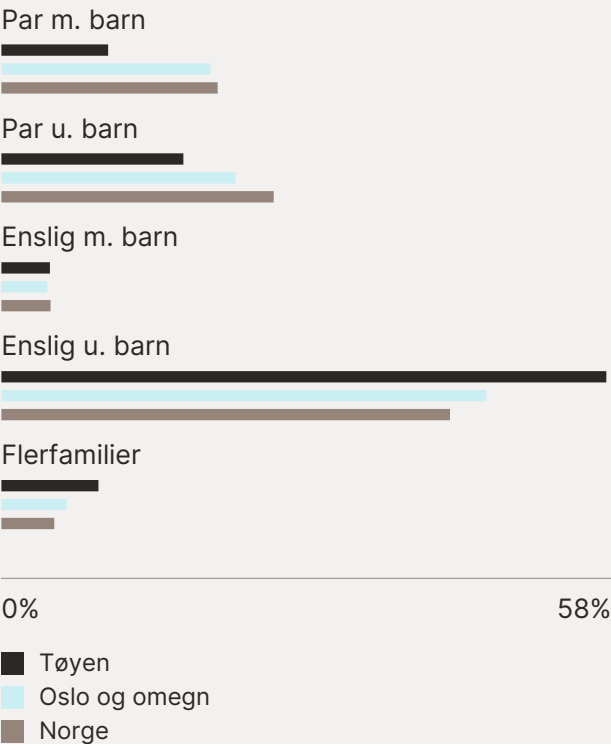
## Varer/Tjenester

-  Tøyen Torg 3 min 
-  Boots apotek Tøyen 4 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



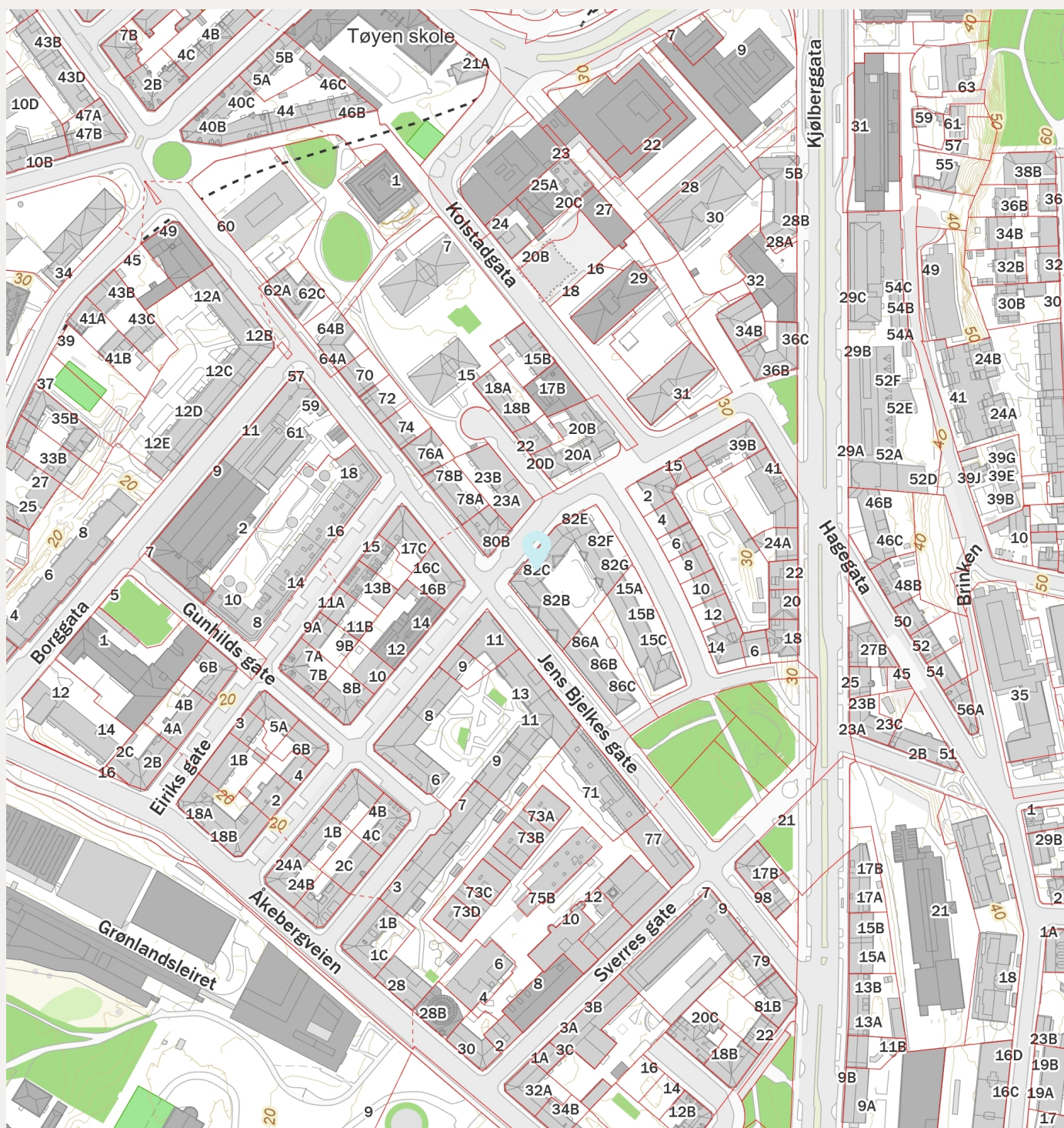
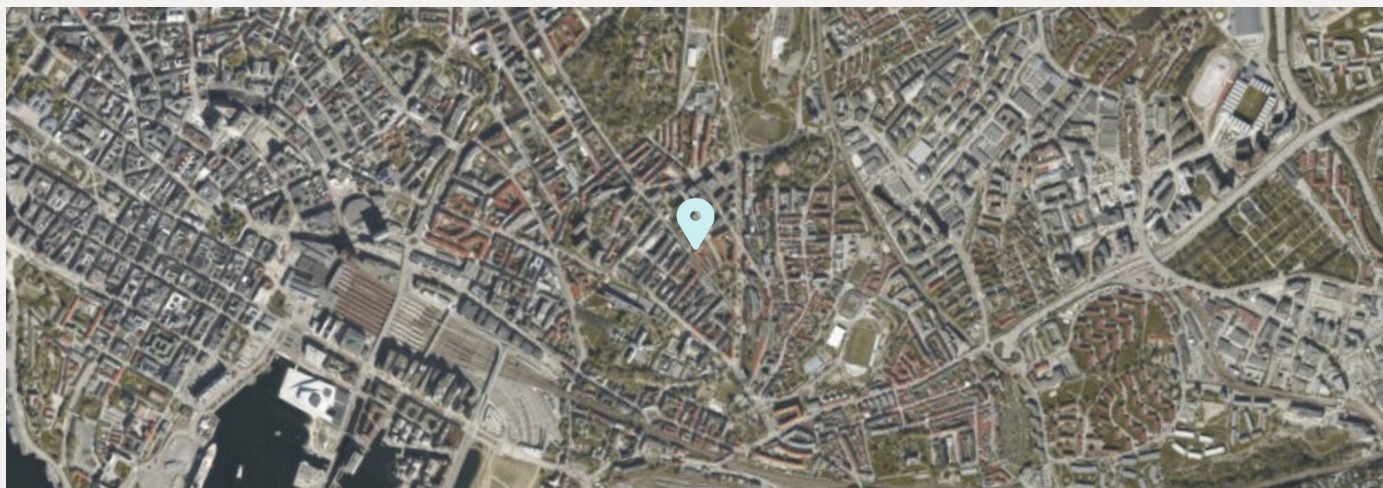
## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 17% | 33%   |
| Ikke gift     | 69% | 54%   |
| Separert      | 12% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |







# Tilstandsrapport

## Selveierleilighet

Jens Bjelkes gate 82C

0652 OSLO

Gnr./Bnr.: 231/225

Oslo kommune

Rapportdato: 08.07.2026

Befaringsdato: 07.07.2026

Referansenummer: 15082838

## Areal

Leilighet

Bruksareal: 57 m<sup>2</sup> (BRA-i: 57 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 57 m<sup>2</sup> (BRA-i: 57 m<sup>2</sup>)

### Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)



E-post: [boliginnspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginnspeksjoner.ost@anticimex.no)

Utførende bygningssakkyndig:



Ståle Gran Skøien



91886203



# Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggssbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggssbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

## Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

**Årsak** er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

*Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.*

**Konsekvens** er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

*Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.*

**Utbedring / foreslått tiltak** gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

*Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøymed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.*

**Sjablongmessig anslag** er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

*Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøymed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.*



# Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



## TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



## TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



## TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



## TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.



# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

|                                 |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| Befaringsdato                   | 07.07.2026           |
| Referansenummer                 | 15082838             |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 19-26-0173           |
| Hjemmelshaver/selger            | Ole Straume Andersen |
| Bygningssakkyndig inspektør     | Ståle Gran Skøien    |
| Tilstede på befaringen          | Ole Straume Andersen |
| Utvendige snødekte flater       | Nei                  |
| Utetemperatur                   | 16 °C                |
| Rapportdato                     | 08.07.2026           |

## Eiendomsopplysninger

|                     |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| Type objekt         | Selveierleilighet           |
| Gate/vei adresse    | Jens Bjelkes gate 82C       |
| Postnummer/sted     | 0652 OSLO                   |
| Kommune             | 0301 - Oslo                 |
| Gnr./Bnr.:          | 231/225                     |
| Seksjonsnr.         | 24                          |
| Borettslag / Sameie | Sameiet Jens Bjelkesgate 82 |
| Tomt                | Festet tomt: 2271 m²        |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|--------------|--------|---------|-----------|
| Leilighet    | 1926   |         |           |

### Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet i Sameiet Jens Bjelkesgate 82 beliggende i bydel Gamle Oslo, Oslo kommune. Sameiet består av 103 seksjoner og har felles tomt. Fellesområder opparbeidet med steinlagte internveier, sittebenker, sykkelparkering, plenareal, prydbusker og diverse beplantning. Felles vaskeri. Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

### Byggemåte

Boligbygg over fem etasjer samt underetasje, kjeller og loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av mur- og betongkonstruksjoner. Fasader utført i teglstein samt pussede og malte flater. Yttertak av saltaksform/valmtaksform i trekonstruksjoner utvendig tekket med takstein (taket er ikke besiktiget). Entrédør med kikkehull og sikkerhetslås i brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkongdør og vinduer med karmen av tre i 2-lags glass fra 2002.

### Oppvarming

Oppvarming med radiatorer og gulvvarme på bad (elektrisitet).

### Boligen inneholder

Leilighet beliggende i byggets 2.etasje. Adkomst via felles trappegang. Leiligheten har callinganlegg. Leiligheten består av entré, bad, stue, kjøkken, kontor og soverom. Utgang fra stue til balkong.

# Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

| Element         | Status                                                                            | Kontrollpunkt                                           | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------|---------------------------|
| Våtrom - Bad    |  | Ventilasjon                                             | 9    |                           |
| Tekniske anlegg |  | Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.) | 10   |                           |
| Andre rom       |  | Overflate gulv                                          | 10   |                           |
|                 |  | Ventilasjon                                             | 10   |                           |

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

|                                  |                                                                                                                     |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i):      | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                     |
| Eksternt bruksareal (BRA-e):     | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.                       |
| Innglasset balkong (BRA-b):      | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.                  |
| Totalt bruksareal (BRA):         | Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.                                                                                    |
| Terrasse- og balkongareal (TBA): | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. |

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken





# Arealberegninger

| Bruksareal (BRA)        |                                                  |                                  |                                 |               |                                    |
|-------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------|------------------------------------|
| Leilighet               | Internt bruksareal<br>(BRA - i)                  | Eksternt bruksareal<br>(BRA - e) | Innglasset balkong<br>(BRA - b) | SUM<br>Etasje | Terrasse- og balkongareal<br>(TBA) |
| 2. Etasje               | 57                                               |                                  |                                 | 57            | 3                                  |
|                         | Entré, bad, stue,<br>kjøkken, kontor,<br>soverom |                                  |                                 |               | Balkong                            |
| SUM                     | 57                                               |                                  |                                 | 57            | 3                                  |
| Total bruksareal: 57 m² |                                                  |                                  |                                 |               |                                    |

## Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder. Bad er målt til 2,40 meter. Øvrige rom er målt til 2,67 meter.

Leiligheten disponerer en bod på loft merket H201. Arealet i bod måles til 6 m² (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller (ifølge selgers opplysninger), men det hefter usikkerhet om hvilken bod det er. Eventuell bod er derfor ikke oppmålt. Ytterligere undersøkelser anbefales.

# Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

| Type dokumentasjon                                                                                                                      | Kommentar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Egenerklæringsskjema                                                                                                                    | Mottatt og signert. Datert 01.06.2026.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)                                                                                      | Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse                                                                                          | Ikke fremlagt på befaringsdagen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Situasjonsplan                                                                                                                          | Ikke fremlagt på befaringsdagen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Energiattest                                                                                                                            | Ikke fremlagt på befaringsdagen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Eventuelle service- og tilsynsrapporter                                                                                                 | Ikke fremlagt på befaringsdagen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere                                                            | Fremlagt faktura for diverse elektrisk arbeid. Utført av Alpha Elektro AS. Datert 21.04.2026.<br><br>Detaljerte opplysninger kan fremvises av selger.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)                                                             | Ifølge selger er det ikke utført arbeider på bad de siste fem år.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)                                                                                   | Ikke fremlagt på befaringsdagen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg | Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i 2026.<br><br>For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt. |

# Rapport

## Våtrom - Bad

Baderom fra 2017. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantskap med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap med belysning på vegg over servant. Dusj på gulv med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånd- og regndusj. Speil på vegg. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Naturlig oppdriftsventilasjon. Vannrør av typen rør-i-rør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner og vannmåler plassert i vegg over toalett. Opplegg for vaskemaskin.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning
-  TG 1 Fallforhold rundt sluk Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.
-  TG 2 Ventilasjon Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
-  TGIU Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Tettesjiktets tilslutning til sluk -  
Sluk bad

## Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall med profilerte fronter. Benkeplater av tre. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Flislagt mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkskapsbelysning og stikkontakter. Frittstående kjøleskap med frysedel, samt frittstående oppvaskmaskin. Integrert komfyr med nedfelt platetopp. Ventilator med kullfilter. Gulvflate belagt med fliser. Vegg- og himlingsflater av malte flater. Naturlig ventilasjon via tilluftsventiler i vindu og vegg. Vannrør av typen rør-i-rør og plast. Synlige avløpsrør av plast. Lekkasjeføler og lekkasjestoppere plassert under oppvaskkum. Opplegg for vaskemaskin.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning
-  TG 1 Overflate vegg Veggfliser bærer stedvis preg av egeninnsats/ufagmessig utførelse. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.
- Overflate gulv Det er registrert hull i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes ikke som et vesentlig avvik.
- Ventilator Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
- Innredning Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.



## Tekniske anlegg

Vannrør av typen rør-i-rør, forkrommede rør og plast. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner og vannmåler plassert på bad. Tilknyttet felles varmtvann.

|                                                                                 |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br><br>Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  | TG 2 | Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)<br><br>Radiatorer og tilhørende rørapplegg har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. |
|  | TGIU | Innvendig stakeluke<br><br>Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.                                  |

## Andre rom

Gulvflater belagt med malt laminat og tregulv samt fliser. Vegg- og himlingsflater av malte flater. Slette/profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via tilluftsventiler i vinduer.

|                                                                                  |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br><br>Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  | TG 2 | Overflate gulv<br><br>TG2 gjelder soverom.<br>Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av stedvis misfarging, trolig som følge av fuktbelastning/vannsøl. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornyng av overflater, lokal utbedring eller tiltak som utskiftning kan iverksettes ved behov.<br><br>TG2 gjelder entré.<br>Det observeres sprekker i gulvflis. Konsekvens/foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.<br><br>Ventilasjon<br><br>Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilerings ved åpning av vinduer bør påregnes. |

## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg. Følgende rom er målt: Stue og soverom.

|                                                                                   |      |                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br><br>2. Etasje                                                                                                                                  |
|  | TG 1 | 2. Etasje<br><br>I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm. I soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. |

## Yttervegger inkl. fasader

Yttervegger tilknyttet leiligheten er inspisert fra bakkeplan samt balkong med de begrensninger dette medfører. Fasader utført i teglstein.

|                                                                                   |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TGIU | Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende<br><br>Yttervegger tilknyttet leiligheten er inspisert fra bakkeplan samt balkong med de begrensninger dette medfører. Konsekvens kan være at eventuelle feil og mangler samt skader ikke kan verifiseres. Foreslått tiltak er videre overvåking. |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Vinduer og ytterdører

Entrédør med kikkehull og sikkerhetslås i brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkongdør og vinduer med karmen av tre i 2-lags glass fra 2002.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

## Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 3 m<sup>2</sup>. Balkongen er av betong og har rekkverk av mur/betong og metall. Rekkverkshøyden er målt til 0,92 meter.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter - Membraner og vanntett sjikt

-  HMS Rekkverkshøyde og lysåpninger
- Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggetekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende:
- Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.
- Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfyller kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

# Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

## Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

## Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

## Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra ukjent årstall, men det gjort enkelte oppgraderinger i nyere tid.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget:

Ja.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Nei.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført på bad. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

## Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Nei.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i felles trappegang. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Tilknyttet felles varmtvann.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

## Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Nei.



# Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

## Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringsstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Nei.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

### Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Ikke relevant.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggt teknisk forskrift (på befaringsstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Ja.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Nei, det er ikke avdekket åpenbare feil med branntekniske. Med tanke på oppføringsstidspunktet gjøres det likevel oppmerksom på at det ikke er sikkert at boligen vil oppfylle dagens branntekniske krav. Dagens krav kan i enkelte tilfeller ha/få tilbakevirkende kraft, særlig hvis det planlegges å gjøres vesentlige endringer/rehabilitering av boligen. I slike tilfeller må ovennevnte forhold kartlegges av en fagkyndig med spesialkompetanse. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

### Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei.

## Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggt tekniske forskrift (på befaringsstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Nei.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.



# Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

## Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helseisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsdatoen til relevante el-installasjoner.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

### Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Ikke relevant.

## Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Ikke relevant.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Ikke relevant.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

### Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Nei.

# Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

## Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

## Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

## Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

## Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

## Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

## Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

## Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

## Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

## Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

## Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

## Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

## Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 91886203

# Egenerklæring

Jens Bjelkes gate 82C, 0652 OSLO

01 Jun 2026

## Informasjon om eiendommen

### Adresse

Jens Bjelkes gate 82C

### Postadresse

Jens Bjelkes gate 82C

### Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

### Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

### Når kjøpte du boligen?

Oktober 2022

### Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd i boligen sammenhengende siden overtakelse i oktober 2022 frem til planlagt utflytting sommeren 2026 i forbindelse med kjøp av ny bolig.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

### Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

## Informasjon om selger

### Selger

Andersen, Ole Straume

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

### 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

### 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.1.2 Årstall

2017

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

#### 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovering av bad i regi av Sameiet og OBOS i 2017. Inkluderer flislagt gulv med varmekabler og fall mot sluk, smøremembran på vegger, plastsluk med klemring og banemembran, oppgradert vann- og avløpsrør, flislagte vegger, dusj med innfellbare glassvegger, regnfalldusj, vegghengt wc, servantseksjon med porselenvask, speilskap, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

#### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

S-bygg

#### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

## Tak, yttervegg og fasade

### 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

### 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 4.1.2 Årstall

2002

#### 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

#### 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Sameiet skiftet alle vinduer og balkongdør i 2002. 2-lags isolerglass.

#### 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sameiet (utført av deres entreprenør)

#### 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei



4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2012

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



Faglært



Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Sameiet la nytt tak i 2012-2013. Saltakkonstruksjon i tre teknet med takstein.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sameiet (utført av deres entreprenør)

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**



Ja



Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2015

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



Faglært



Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Sameiet rehabiliterte balkongen i 2015. NB: Balkongrekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav (TG2 i tilstandsrapport 2022) – det er ikke krav om utbedring.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sameiet (utført av deres entreprenør)

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**



Ja



Nei

## Kjeller

---

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**



Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**



Ja



Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**



Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**



Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til





**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.1.2 Årstall**

2021

**10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

**10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Sikringsskap og deler av el-anlegget oppgradert i 2021 av tidligere eier. Det lokale el-tilsyn (Infratek/Elvia) gjennomførte kontroll 03.09.2021, saksnummer 5198289. To avvik ble identifisert: jordfeilbryter på kurs 2 og stikkontakt uten jordforbindelse på soverom. Avvik ble utbedret og saken avsluttet 02.12.2021. Tilsynsrapport og bekreftelse på avsluttet sak foreligger. Samsvarserklæring fra utførende elektriker kan etterspørres hos Infratek Elsikkerhet AS (tilsyn@elvia.no).

**10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Tidligere eier (utbedring etter el-tilsyn fra Infratek/Elvia)

**10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

**10.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.2.2 Årstall**

2026

**10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

**10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montering av Designline skinneresystem med 15 GU10-spotter i stue, gang og kjøkken. Flyttet lampe og el-opplegg på kontor. Utført av Alpha Elektro AS, arbeidsordre 50214.

**10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Alpha Elektro AS

**10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Rør

---

**11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**13.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**13.1.2 Årstall**



2017

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært      ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Sameiet oppgraderte vann- og avløpsrør på bad og kjøkken i 2017. Rør-i-rør system med fordelerskap på badet. Felles varmtvann. Automatisk vannstoppventil (Waterguard) montert på kjøkkenet. Avløpsrør av støpejern og plast. Utført som del av sameiets totalrenovering av bad.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sameiet (entreprenør Oslo Rør AS via Kvikk Installasjon AS)

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja      ☒ Nei

## Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja      ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja      ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja      ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2010

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært      ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Sameiet skiftet oljefyr med fjernvarmeanlegg i 2010. Oppvarming og varmt forbruksvann fra fjernvarme. Vannbåren varme via radiatorer i leiligheten. Naturlig ventilasjon (ikke mekanisk) – kun kjøkkenventilator med kullfilter (omluft).

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sameiet (deres entreprenør)

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja      ☒ Nei

## Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja      ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja      ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

I januar 2024 satte jeg opp en ikke-bærende lettvegg med vindu og glassdør i stuen som lager et avskjermet rom (ca. 310 × 140 cm). Rommet brukes som soverom/kontor. Eksisterende vannbåren radiator er kledd inn med trespjeld-kledning. Endringen er gjort innenfor seksjonens egne vegger og påvirker ikke fellesarealer.

## Boligselgerpakke

---

### Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 26026251**

# Egenerklæringsskjema

Name

**Ole Straume Andersen**

Date

**2026-06-01**

Identification



**Ole Straume Andersen**



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



## Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

Ole Straume Andersen

01/06-2026  
16:14:58

BankID OIDC  
High

Schala & Partners avd Sagene AS  
Partners Sagene v/Anette Borvik  
Maridalsveien 160 A, 0461 OSLO  
E-post: ab@schalapartners.no

Deres ref.: 19260173 .

Vår ref.: 1245-1-024

Dato: 10.06.2026

## Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Jens Bjelkesgate 82  
Organisasjonsnr: 976958195  
Seksjonseier: Andersen, Ole Straume  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 024  
Adresse: Jens Bjelkes Gate 82 C, 0652 OSLO  
Seksjonsnummer: 24  
Gnr. 231  
Bnr. 225

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1663073.
- 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 bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere 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.

Festeavtale med Truls Holte for 80 år fra 01011995. Reg. hvert 10. år. Megler må innhente erklæring fra Truls Holte for å få tinglyst skjøtet i grunnboka. truls.holthe@online.no - mob: 913 20 526. Det er individuell måling av varme og varmtvann. A-konto faktureres sammen med felleskostnader, avregning gjøres årlig. Ved salg må selger sende eierskiftemelding til Techem: <https://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifte> Mulighet for nedbetaling av andel lån i sameiet 2 ganger i året ved forfall 30.4./30.10. Ønske om nedbetaling av lån meddeles til OBOS 30 dager før forfall. Eier må signere administrasjonsavtale og betale etableringsgebyr. Andel lån må innfris i sin helhet. Selger plikter å gjøre administrasjonsavtalen for seksjonseier vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld, kjent for kjøper. Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader blir ikke foretatt ved eierskifte, men blir lagt på fremtidige giroer for felleskostnader. Kun bredånd inkludert i felleskostnadene. Analoge tv kan

## Selskapets totale lån og vilkår:

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| <b>Bank:</b>           | <b>OBOS-banken AS</b> |
| Lånenr.:               | 98207809527           |
| Lånetype:              | Annuitetslån          |
| Rentesats:             | 6,64%                 |
| Restsaldo              | 21 441 093,28         |
| Innfrielsesdato:       | 30.07.2049            |
| Type rente:            | Flytende rente        |
| Terminer i året:       | 12                    |
| Administrasjonsavtale: | Ja                    |

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

## Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 586,78,-

Herav:

|                                                | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|------------------------------------------------|---------------|-------------------------|
| Oppvarming                                     | 1 788,48      |                         |
| Lån nr: 9820780952; Adm. lån 1 - Akonto renter | 0,00          |                         |
| Lån nr: 9820780952; Adm. lån 1 - Akonto avdrag | 0,00          |                         |
| Felleskostnader                                | 3 798,30      |                         |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto: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: | 698,-    |
| Fradragsberettigede kostnader:   | 2,-      |
| Annen formue:                    | 31 385,- |
| Gjeld:                           | 84 521,- |

## Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| <b>Bank:</b>           | <b>OBOS-banken AS</b> |
| Lånenummer:            | 98207809527           |
| 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 Simon Mazarino pr. e-post: [simon.mazarino@obos.no](mailto:simon.mazarino@obos.no) eller telefon: 22 98 14 86.

### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kathrine Ween Sie pr. e-post: [kathrine.w.sie@OBOS.no](mailto:kathrine.w.sie@OBOS.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

### Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre

dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Thale Gaupset, e-post:

styret@jensbjelkesgate82.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.

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

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes 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](mailto: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. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>                                                        |                     |
| 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            |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>                                                           |                     |
| Pantattest Boligaksjeselskap                                                                        | 410 kr              |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler                                                      | 550 kr              |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Eierskifter:</b>                                                                                 |                     |
| 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            |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Administrasjon:</b>                                                                              |                     |
| Parkeringsplass, uten dokumenter                                                                    | 850 kr              |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling                                                           | 1 700kr             |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Notering:</b>                                                                                    |                     |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap                                                                    | 4 150 kr            |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Andre tjenester:</b>                                                                             |                     |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076) | 6 250 kr + 1 076 kr |

# Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET JENS BJELKESGATE 82

Organisasjonsnummer: 976958195

Møtet ble avholdt 24. juni kl. 18:00, Standardveien 1, 0614 Oslo. Rom: Mekkeriet, D-Etasje 1..

Antall stemmeberettigede som deltok: 3

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Styrets innstilling

Styret innstiller forretningsfører Simon Mazarino som møteleder.

#### Forslag til vedtak:

Simon Mazarino

✓ Vedtatt.

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

#### Forslag til vedtak:

Jørn Kløvfjell Mjelva

✓ Vedtatt.

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.



## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Godtgjørelsen fordeles internt i styret, ekstern styreleder har egen avtale på kr. 175 000 per år.

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 150 000

✓ Vedtatt.

## 6. Valg av tillitsvalgte

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Kamil Harstveit

Følgende stilte til valg:

Kamil Harstveit

### Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Jørn Kløvfjell Mjelva

Følgende stilte til valg:

Jørn Kløvfjell Mjelva

# Verification

Document ID 09222115557582800545

## Signatories



The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click [here](#) to view it.  
This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES.



The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click [here](#) to view it.  
This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES.

Click [here](#) to download the evidence file.

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments in the linked evidence file. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document can be verified by tools such as Adobe Reader.





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 1245

SAMEIET JENS BJELKESGATE 82

## Velkommen til årsmøte i SAMEIET JENS BJELKESGATE 82

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

### Dato for årsmøtet:

8. mai 2025 kl. 18:00, OBOS Lokaler, Freserveien 1.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Annen informasjon

Vi ber alle møte presis, fordi dørene stenger kl. 18.00.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sykler i gårdsrommet
8. Overbygde sykkelstur/bedre sykkelagring
9. Felles beredskapslager
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i SAMEIET JENS BJELKESGATE 82**

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kathrine Sie velges.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kathrine Sie foreslått. Som protokollvitne velges [Navn].

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1245 revisors beretning og årsregnskap.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000

---

Sak 7

## Sykler i gårdsrommet

Forslag fremmet av:

Elias Manfredi

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei, jeg meldte inn den samme saken i fjor, men fikk til svar at det ikke var en sak for årsmøtet, men heller en oppgave som ble ordnet fortløpende. Sender inne igjen som en påminnelse. Det står mange ubrukte sykler i gårdsrommet som gjør at det ikke er plass til oss som sykler til daglig. Mange av syklene er rustne og har tydelig ikke vært i bruk på flere år, mens andre fortsatt ser brukbare ut, samtidig som jeg ikke har sett dem blitt flyttet på minst over et år.

### Forslag til vedtak

Jeg foreslår at rustne og tydelig forlatte sykler fjernes med en gang, mens det kan varsles om at sykler som ikke brukes vil fjernes på sikt dersom eieren ikke melder seg. Dette kan gjøres ved å merke syklene og om ingen hevder eierskap innen 3mnd kan sykkelen fjernes. Evt kan folk i sameiet få muligheten til å overta sykler andre ikke vil ha lengre, eller de kan selges til profitt for sameiet.

---

Sak 8

## Overbygge sykkelskur/bedre sykkellagring

Forslag fremmet av:

Julie Støp Husby

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi er et stort sameie og mange bruker sykler - også hele året. Slik det er i dag er det noen ganger både vanskelig å få plass til sykkelen, men først og fremst: umulig å kunne lagre sykkelen på en måte der den holder seg tørr og snøfri også i vinterhalvåret. Jeg ønsker at styret ser på muligheter for å utbedre lagringen av sykler for beboerne: enten via at man setter opp tak ved noen av sykkelstativene, bygger skur eller annet der syklene kan stå tørt. Eventuelt kan dette reguleres via en liten sum i måneden for leie, sånn som barnevognboksene fungerer.

### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret skal utbedre og få i stand bedre sykkeloppbevaring (med tak) til bakgården.



Sak 9

## Felles beredskapslager

Forslag fremmet av:

Jørn Kløvfjell Mjelva

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Direktoratet for samfunnssikkerhet oppfordrer alle husstander til å ha et eget beredskapslager. Dette kan være krevende å få til for de av oss som bor i mindre leiligheter. Et alternativ er da at sameie bidrar til et felles beredskapslager for samtlige beboere. Kjellerarealer kan muligens avsettes til dette.

Forslag til vedtak

Styret utreder mulighetene for et felles beredskapslager for beboerne i bygården.

---

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 styremedlem 2 år** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 styremedlem 1 år** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

---

# Styrets årsrapport

## Årsrapport for Jens Bjelkesgt 82 Sameie

Tillitsvalgte Siden forrige ordinære årsmøte generalforsamling har tillitsvalgte vært:

### Styret

Styreleder Sakshi Arora Kumar – Har trukket seg i løpt av året

Styremedlem Kamil Harstveit

Styremedlem Egil Heier

Styremedlem Philip Schjelderup-Lund

Styremedlem Tormod Stikbakke

Varamedlem Bendik Rosenvinge Pettrem

Varamedlem Kristin Stiklestad

### Kontaktinformasjon Styret

Styret kan kontaktes på e-post epostadresse jensbjelkesgt82@styrerommet.no.

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

Forretningsførsel og revisjon Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er revisjonsselskapet BDO AS

.

## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettert.

Driftskostnadene lavere enn budsjettert og det skyldes i hovedsak at planlagte vedlikeholdsarbeider ikke er utsatt.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler pr. 31.12.24 utgjør kr. 3 375 596.

### Budsjett 2025

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger i den grad det foreligger estimater. Det er budsjettet med kr 1 179 000 til ordinært og ekstra vedlikehold.

### **Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader. Det er per nå ikke planlagt justering av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

### **Styrets arbeid 2024**

Utkast til årsrapport utarbeides av sameiets forretningsfører. Styret gjennomgår denne og fører inn styrets beretning for fjoråret og oppdaterer listen over gjennomført vedlikeholdsarbeid, før rapporten legges ved sakspapirene til årsmøtet.

Styret har i den foregående styreperioden gjennomført ..... styremøter. De fleste styremøtene har blitt gjennomført fysisk på Deichman Tøyen. Både styremedlemmer og varamedlemmer møter på styremøtene. I tillegg har styret hatt løpende dialog på epost og via en felles gruppechat. Styremøtene har blitt brukt på å holde hverandre oppdatert på status, ta stilling til tilbud fra leverandører og planlegge det videre styrearbeidet.

De viktigste sakene på styremøtene har angått .... Styret har vedtatt en arbeidsfordeling, der både styremedlemmer og varamedlemmer får ulike ansvarsområder de har ansvar for å følge opp. Oversikt over arbeidsfordelingen finnes på Vibbo.

Styrets arbeidsoppgaver har inkludert .....oppfølging av HMS-rutiner, oppfølging av regnskap og økonomi, oppfølging av forsikringssaker, kommunikasjon med beboere, behandling av naboklager, nøkkelbestillinger, bytting av navneskilt, diverse servicearbeid på radiatoranlegget, arrangering av og deltagelse på dugnader m.m.

Av prosjekter gjennomført i den inneværende styreperioden, vil vi særlig trekke frem følgende:

# Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET JENS BJELKESGATE 82

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET JENS BJELKESGATE 82.

|                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Årsregnskapet består av:                                                                                                                                                                            | Etter vår mening:                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul> |

## 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/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NVBG8-ACG0U-MNYBV-VFA61-NFQNS-NXHOY

# PENNEO

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

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

**Aarvold, Sven Mozart**

**Partner**

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-09 13:39:57 UTC



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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

## Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

10 av 19

1225 revisors beretning og årsregnskap.pdf

**SAMEIET JENS BJELKESGATE 82**  
**ORG.NR. 976 958 195, KUNDENR. 1245**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                      | Note | Regnskap<br>2024  | Regnskap<br>2023  | Budsjett<br>2024  | Budsjett<br>2025  |
|--------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>              |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader            | 2    | 5 689 746         | 6 188 415         | 5 661 000         | 5 644 000         |
| Andre inntekter                      | 3    | 1 945             | 35                | 0                 | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>           |      | <b>5 691 691</b>  | <b>6 188 450</b>  | <b>5 661 000</b>  | <b>5 644 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>              |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                    | 4    | -21 150           | -21 150           | -21 000           | -21 000           |
| Styrehonorar                         | 5    | -150 000          | -150 000          | -150 000          | -150 000          |
| Avskrivninger                        | 13   | -26 625           | -26 625           | -27 000           | -27 000           |
| Revisjonshonorar                     | 6    | -10 276           | -46 505           | -12 000           | -12 000           |
| Forretningsførerhonorar              |      | -187 490          | -178 055          | -189 000          | -198 000          |
| Konsulenthonorar                     | 7    | -140 318          | -118 256          | -80 000           | -80 000           |
| Drift og vedlikehold                 | 8    | -104 697          | -505 938          | -1 179 000        | -1 179 000        |
| Forsikringer                         |      | -589 803          | -546 768          | -601 000          | -721 000          |
| Festeavgift                          |      | -536 229          | -536 229          | -729 000          | -729 000          |
| Kommunale avgifter                   | 9    | -981 861          | -841 779          | -979 000          | -1 104 000        |
| Energi/fyring                        |      | -77 672           | -45 813           | -42 000           | -42 000           |
| TV-anlegg/bredbånd                   |      | -224 584          | -215 845          | -227 000          | -236 000          |
| Andre driftskostnader                | 10   | -442 435          | -532 086          | -337 000          | -348 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>           |      | <b>-3 493 140</b> | <b>-3 765 050</b> | <b>-4 573 000</b> | <b>-4 847 000</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT</b> |      | <b>2 198 551</b>  | <b>2 423 400</b>  | <b>1 088 000</b>  | <b>797 000</b>    |
| Innbetalt andel fellesgjeld          |      | 1 224 019         | 1 233 095         | 0                 | 0                 |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>                |      | <b>3 422 571</b>  | <b>3 656 495</b>  | <b>1 088 000</b>  | <b>797 000</b>    |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>   |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                      | 11   | 74 039            | 49 444            | 12 000            | 12 000            |
| Finanskostnader                      | 12   | -1 593 269        | -1 478 621        | -1 668 000        | -1 552 000        |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>   |      | <b>-1 519 230</b> | <b>-1 429 177</b> | <b>-1 656 000</b> | <b>-1 540 000</b> |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                   |      | <b>1 903 340</b>  | <b>2 227 318</b>  | <b>-568 000</b>   | <b>-743 000</b>   |
| Overføringer:                        |      |                   |                   |                   |                   |
| Til annen egenkapital                |      | 1 903 340         | 2 227 318         |                   |                   |

**SAMEIET JENS BJELKESGATE 82**  
**ORG.NR. 976 958 195, KUNDENR. 1245**

| <b>BALANSE</b>                            |             |                    |                    |
|-------------------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
|                                           | <b>Note</b> | <b>2024</b>        | <b>2023</b>        |
| <b>EIENDELER</b>                          |             |                    |                    |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                      |             |                    |                    |
| Andre varige driftsmidler                 | 13          | 6 657              | 33 282             |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>                  |             | <b>6 657</b>       | <b>33 282</b>      |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                       |             |                    |                    |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer |             | 18 024             | 42 242             |
| Forskuddsbetalte kostnader                |             | 499 047            | 398 852            |
| Andre kortsiktige fordringer              | 14          | 757 399            | 756 897            |
| Driftskonto OBOS-banken                   |             | 1 384 881          | 559 263            |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken             |             | 0                  | 1                  |
| Sparekonto OBOS-banken                    |             | 1 619 979          | 2 153 204          |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>                   |             | <b>4 279 329</b>   | <b>3 910 458</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                      |             | <b>4 285 986</b>   | <b>3 943 740</b>   |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>               |             |                    |                    |
| <b>EGENKAPITAL</b>                        |             |                    |                    |
| Annen egenkapital                         | 16          | -19 176 896        | -21 080 236        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>                    |             | <b>-19 176 896</b> | <b>-21 080 236</b> |
| <b>GJELD</b>                              |             |                    |                    |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>                   |             |                    |                    |
| Pante- og gjeldsbrevlån                   | 17          | 22 559 150         | 24 138 056         |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>               |             | <b>22 559 150</b>  | <b>24 138 056</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>                   |             |                    |                    |
| Forskuddsbetalte felleskostnader          |             | 101 739            | 72 684             |
| Leverandørgjeld                           |             | 489 190            | 412 211            |
| Påløpte renter                            |             | 8 444              | 141 933            |
| Påløpte avdrag                            |             | 0                  | 27 009             |
| Energiavregning                           | 18          | 295 636            | 232 084            |
| Annen kortsiktig gjeld                    | 19          | 8 723              | 0                  |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>               |             | <b>903 733</b>     | <b>885 921</b>     |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>           |             | <b>4 285 986</b>   | <b>3 943 740</b>   |
| Pantstillelse                             |             | 0                  | 0                  |
| Garantiansvar                             |             | 0                  | 0                  |

Oslo, 25.03.2025 - Styret i Sameiet Jens Bjelkesgate 82

Egil Heier Philip L. Schjelderup-Lund

Tormod Holmedahl Stikbakke Kamil Harstveit

**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.

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN**

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

**PRINSIPPENDRING**

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

|                                           |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                           | 3 741 720        |
| Lånekostnad administrasjon lån            | 1 938 310        |
| Regulering Lånekostnad administrasjonslån | 8 576            |
| Vedlikeholdsspyling                       | 1 140            |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>      | <b>5 689 746</b> |



**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

|                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| Viderefaktureringskostnad 2023 | 1 750        |
| Opprydding kundereskontro      | 75           |
| Nøkler                         | 120          |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>     | <b>1 945</b> |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -21 150        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-21 150</b> |

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 133, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 276.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|                                                |                 |
|------------------------------------------------|-----------------|
| Juridisk bistand                               | -6 594          |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -9 599          |
| Energihuset Marked AS                          | -124 125        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-140 318</b> |

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger       | -35 879         |
| Drift/vedlikehold VVS             | -49 819         |
| Drift/vedlikehold elektro         | 1 220           |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -9 276          |
| Drift/vedlikehold brannsikring    | -1 463          |
| Kostnader dugnader                | -9 481          |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>   | <b>-104 697</b> |

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -614 095        |
| Renovasjonsavgift             | -367 766        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-981 861</b> |

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Container                        | -14 858         |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -13 674         |
| Annet driftsmateriale            | -174            |
| Vaktmestertjenester              | -326 856        |
| Vakthold                         | -48 348         |
| Andre fremmede tjenester         | -18 834         |
| Kontor- og datarekvisita         | -253            |
| Trykksaker                       | -1 283          |
| Andre kostnader tillitsvalgte    | -2 133          |
| Andre kontorkostnader            | -6 413          |
| Porto                            | -575            |
| Bank- og kortgebyr               | -3 947          |
| Øreavrunding                     | 18              |
| Tap på fordringer,               | -5 105          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-442 435</b> |

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

|                                               |               |
|-----------------------------------------------|---------------|
| Renter bank                                   | 71 296        |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 2 743         |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>74 039</b> |

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Renter og gebyr på lån     | -1 591 999        |
| Renter på leverandørgjeld  | -1 270            |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b> | <b>-1 593 269</b> |

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

|                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| Boder                          |              |
| Tilgang 2020                   | 133 125      |
| Avskrevet tidligere            | -99 843      |
| Avskrevet i år                 | -26 625      |
|                                | 6 657        |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> | <b>6 657</b> |

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| <b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b> | <b>-26 625</b> |
|--------------------------------|----------------|

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| Avregningskonto Adm.lån                 | 757 399        |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b> | <b>757 399</b> |

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år | 1 224 019        |
| <b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>               | <b>1 224 019</b> |

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 verdiøkninger 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. 31.12.24 var 6,85 %. Løpetiden er 30 år.

|                                            |             |                    |
|--------------------------------------------|-------------|--------------------|
| Opprinnelig 2019                           | -29 361 453 |                    |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag       | 2 476 152   |                    |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag            | 354 887     |                    |
| Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale | 2 747 245   |                    |
| Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale      | 1 224 019   |                    |
|                                            |             | -22 559 150        |
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>         |             | <b>-22 559 150</b> |

**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -1 706 572        |
| <b>SUM INNTEKTER</b>             | <b>-1 706 572</b> |

**KOSTNADER**

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Administrasjon       | 73 211           |
| Fjernvarme           | 1 337 724        |
| <b>SUM KOSTNADER</b> | <b>1 410 936</b> |

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| <b>SUM ENERGIAVREGNING</b> | <b>-295 636</b> |
|----------------------------|-----------------|

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| Innbetaling mot kundereskontro 2025 | -8 723        |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>   | <b>-8 723</b> |

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.05.25

Selskapsnummer: 1245 Selskapsnavn: SAMEIET JENS BJELKESGATE 82

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

**HUSORDENSREGLER**  
**FOR**  
**SAMEIET JENS BJELKESGT. 82**

**Gjeldende fra dato 7. november 2020**  
***Sist endret 21.04.2023***

# **HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET JENS BJELKESGT. 82**

**Ref. vedtekter vedtatt på konstituerende sameiermøte den 7. juli 1995.  
Disse husordensregler erstatter Husordensregler vedtatt på årsmøte den 27. juni 1996.  
Endringer i husordensreglene vedtatt i sameiermøte 7. november 2020**

## **1. Overholdelse av husordensregler**

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Brudd på husordensreglene kan ved gjentatte tilfeller føre til utkastelse/tvangssalg. Det vil ved brudd på disse reglene bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen, med minst en måneds frist til å rette opp alle de påklagede forhold.

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Seksjonseierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden. Hvis seksjonseier ikke selv bor i seksjonen, plikter seksjonseier å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for seksjonseiers regning. I tillegg kan det påløpe et administrasjonsgebyr for medgått tid. Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

Lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

## **2. Midlertidige regler**

Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må forelegges sameiermøte.

## **3. Vaktmester og vekterselskap**

Vaktmester og evt. vekterselskap har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på Boligsameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet mellom de berørte parter.

## **4. Parkering**

Parkering i bakgården og på Boligsameiets øvrige områder, som for eksempel gressplen, skal bare skje etter skriftelig tillatelse fra styre / forretningsfører.

## **5. Søppel**

Søppelcontaineren skal brukes kun til tørt husholdningsavfall som må pakkes slik at søppelet ikke faller ut. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i containeren. Større gjenstander som skal kastes er ikke tillatt hensatt i sameiets områder. Er containeren full, skal annen container benyttes, slik at lokket kan lukkes. Dette for at fugl og rotter ikke skal få tilgang til avfallet. Annet avfall må leveres på miljøstasjoner for beboers egen regning. Overtredelser vil bli rettet opp for seksjonseiers regning.

## **6. Oppvarming**

Alle rom i den enkelte seksjon må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.

## **7. Dyrehold**

Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hund må skje under kontroll. Hundeeskrementer skal fjernes fra alle Boligsameiets fellesareal.



## **8. Støy**

Boligen må ikke brukes slik at det sjenerer naboer. Mellom 23:00 og 07:00 og etter 24:00 på fredag og lørdag, skal det være ro i boligene. Skal det ved spesielle anledninger være selskapelighet utover denne tiden, må naboer varsles på forhånd. Radio, fjernsyn, musikkanlegg og lignende må ikke settes så høyt på, innendørs ellers utendørs, at det er til sjenanse for naboer.

Støy som er forårsaket av håndverksmessig arbeid skal begrenses til kl. 08.00 - 21.00 på hverdager, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. På helligdag fra kl 00 til kl 24, samt påske-, pinse- og julaften etter kl 16, skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm. Ved støyende arbeid av en viss varighet må naboer varsles på forhånd, med informasjon om forventet varighet.

## **9. Balkong**

Teppebanking på balkongene skal ikke forekomme. Tørking av tøy på balkongene må skje uten at det er til sjenanse for naboene.

Det er ikke tillatt å grille på balkongene.

Det må ikke oppbevares søppel på balkongene. Andre gjenstander må ikke synes over rekkverkshøyde.

## **10 Helse, miljø og sikkerhet**

Trapper og innganger er rømningsveier. Det er derfor ikke tillatt å ha gjenstander (barnevogner, akebrett, sykler, søppel poser, sko og lignende.) stående i gangene.

Gjenstander som er plassert i disse arealene vil bli fjernet for eiers regning uten forutgående varsel. Sameiere/beboere skal aldri legge reklame eller papir oppe på postkassene eller i inngangspartiet, men bruke papircontaineren.

Røyking er strengt forbudt innendørs på sameiets fellesområde. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter i bakgårder og foran hovedinngang.

Oppganger skal ikke benyttes som oppholds- eller lekeplass.

Foreldre/foresatte har ansvar for egne barns lek og generelle oppførsel

Vinduer i oppganger må ikke stå åpne om natten. Inngangsdører til oppgangene må alltid holdes låst.

Sameiere/beboere må aldri gi ukjente personer adgang til fellesarealer. Det er viktig å være oppmerksom når man går inn fellesdører og porter, slik at uvedkommende ikke får tilgang. Ukjente skal alltid henvises til ringetavle.

Det er forbud mot bruk av fyrverkeri på sameiets område.

Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

## **11. Utvendige installasjoner**

Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på byggets utseende, så som f.eks. maling, radio- og TV-antenn, paraboler, flaggstenger, skilt eller andre utvendige, faste innretninger.

Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige for seksjonseiers regning.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner er ikke tillatt. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

## **12. Mating av dyr ute**

Mating av dyr og fugler på balkonger, i bakgården og rundt sameiets eiendom er forbudt ettersom det tiltrekker seg skadedyr.

### **13. Skadedyr**

Seksjonseier er pliktig til å engasjere profesjonelt skadedyrfirma ved mistanke om skadedyr (eks. veggedyr, kakerlakker ol.) i sin seksjon, samt informere styret om dette. Dersom dette ikke gjøres innen relativt kort tid kan styret selv engasjere et slikt selskap for seksjonseiers regning.

### **14. Utleieavtaler**

Seksjonseier er pliktig til å melde fra til styret om nye leietakere ved utleie av seksjon, samt å gjøre leietaker oppmerksom på de til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler.

Seksjonseier er pliktig å etterse at kjeller- og loftsboder er tomme ved ny utleieavtale. I tilfeller der dette ikke overholdes, vil boden bli tømt for regning av den aktuelle seksjonseier. Dette gjelder også ved nye fremleiekontrakter.

Seksjonseier plikter å følge med på hva som skjer i sameiet (eks. vann blir skrudd av for en periode, callinganlegg installeres og arbeidere må inn i leiligheten), dersom det får økonomiske konsekvenser for sameiet vil styret kunne kreve at seksjonseier dekker den ekstra kostnaden.

### **15. Navneskilt**

Alle seksjoner skal ha merket navneskilt på postkasse, med navn på den som faktisk bor i seksjonen. Disse skal være av den type styret bestemmer.

Styret kan gå til anskaffelse av navneskilt på seksjonseiers vegne. Seksjonseier vil da bli belastet etter faste satser.

### **16. Feil ved installasjoner**

Feil eller skader ved bygning, eks, lekkasjer i leilighet eller rørsystem tilhørende leiligheten vegger og vinduer, plikter seksjonseier å melde i fra / sjekke dette nærmere. Om dette ikke utføres, kan styret ta seg inn i leiligheten for å utbedre dette, for eiers regning.

Feil/mangler må rapporteres til sameiet innen rimelig tid etter at skaden oppdages, finner styret ut fra takstrapporten at dette ikke er tilfellet, vil styret kunne kreve at seksjonseier selv dekker alle kostnader forbundet med skaden.

### **17. Næringsvirksomhet**

Bedriftene som holder til i Sameiet plikter å kaste sitt næringsavfall i egne containere, det er ikke anledning til å benytte beboerne sine søppelcontainere. Bedriftene er pliktige til å sørge for tilstrekkelig søppeltømming slik at containerne ikke står overfylt. Andre gjenstander tilhørende bedriften skal ikke settes på sameiets fellesområde med mindre dette er avtalt med styret.

Bedriftene plikter å holde området rundt sin virksomhet fri for søppel, søppelet skal ikke bare kostes utenfor virksomhetens område, men plukkes opp og kastes. Det skal kostes hver dag.

Bedriftene må forholde seg til alle sameiets husordensregler.

Disse Husordensreglene er gyldig vedtatt av sameiets styre. Alle sameierne er bundet av vedtektene med mindre disse strider mot eierseksjonsloven.

VEDTEKTER  
for  
SAMEIET JENS BJELKESGT. 82

Vedtatt på konstituerende sameiermøte den 7. juli 1995  
Revidert på sameiermøte 4. mars 1999  
Revidert på årsmøte 24. april 2019  
Revidert på årsmøte 14. mai 2024

§1  
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er "Sameiet Jens Bjelkesgt. 82". Sameiet består av 103 seksjoner av eiendommen gnr. 231, bnr. 235 i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 23. desember 1994.

Bygget står på festet grunn. Festekontrakten er tinglyst 22. Desember 1994, og festeavgiften betales forskuddsvis den 2. januar hvert år.

Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av Jens Bjelkesgt. 82 (gnr 231, bnr 235) i Oslo.

§2  
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av alle eiere til bruksenhetene i sameiet Jens Bjelkesgt. 82.

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

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

Bruksenhetene kan kun benyttes til boligformål.

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

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

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

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

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

### §3

#### FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFORM OG PANTERETT

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Styret fastsetter et å kontobeløp som forfaller forskuddsvis hvert kvartal.

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

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

### §4

#### VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledninger, og innvendige elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringspunkt.

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

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

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

### §5

#### VEDLIKEHOLDSFOND

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

## §6 REGISTRERING AV SAMEIERE/LEIERE

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

## §7 STYRET

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

## §8 STYREMØTER, STYRETS OPPGAVER M.M.

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

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

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

Styret skal føre en protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

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

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

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

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

## §9

## SAMEIERMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. Likeledes har sameierens ektefelle, samboer eller et annet av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg. Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Revisor har rett til å være tilstede i sameiermøte og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for det ordinære sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

### §10

#### SAKER SOM BEHANDLES PÅ SAMEIERMØTENE

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Det ordinære sameiermøte skal minst :

behandle styrets årsberetning, behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, behandle og eventuelt godkjenne styrets forslag til budsjett, og velge styremedlemmer, styreleder og varamedlemmer til styret.

### §11

#### SAMEIERMØTETS INNKALLING OG MØTELEDELSE

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til sameierne.

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

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

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen

og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

## §12 SAMEIERMØTETS VEDTAK

I sameiermøtet har hver seksjon én stemme.

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

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

endring av vedtektene,

ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,

tiltak som har sammenheng med sameiernes bo - eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

## §13 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.

Regnskap for foregående kalenderår skal fremlegges på ordinært sameiermøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

#### §14 FORRETNINGSFØRER O.A.

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

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

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

#### §15 PÅLEGG OM SALG, FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonslovens §26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangsauksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

#### §16 HUSORDENSREGLER

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelse overfor sameiet.

#### § 17 HABILITET



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

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

## § 18

### ADMINISTRATIV AVTALE FOR INDIVIDUELL NEDBETALING 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. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

## §19

### FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 (nr. 31)

-----

Returneres til:

**Festekontrakt**
**EXBO Eiendomsmegling AS**
**TINGLYST**  
**22 DES 1994**  
**OSLO BYSKRIVEREMBETE**  
**DAGBOKNR.: 73717**

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

|                         |             |      |      |          |               |
|-------------------------|-------------|------|------|----------|---------------|
| <b>1. Eiendommen(e)</b> |             | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Underfestenr. |
| Kommunenr.              | Kommunenavn |      |      |          |               |
| 0301                    | Oslo        | 231  | 225  |          |               |

|                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskaffenhet:                                                                                  | Hva skal grunnen brukes til?                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygg <sup>1)</sup> <input type="checkbox"/> 2 Ubebyggd | <input checked="" type="checkbox"/> Bolig-<br>Eiendom <input type="checkbox"/> Fritids-<br>Eiendom <input type="checkbox"/> Forretn./<br>kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> Land-<br>bruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet |

|                                                    |                       |
|----------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>2. Bortfestes av</b>                            |                       |
| Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) <sup>2)</sup> | Navn                  |
| 00 9 6 5 0 3 6 9 6 2                               | Jens Bjelkesgt 82 ANS |
|                                                    | Ideell andel          |

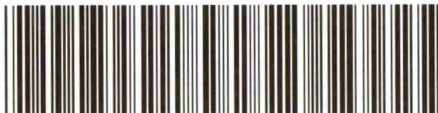
|                                                    |                       |
|----------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>3. Til</b>                                      |                       |
| Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) <sup>2)</sup> | Navn                  |
| 00 9 6 5 0 3 6 9 6 2                               | Jens Bjelkesgt 82 ANS |
|                                                    | Ideell andel          |

|                              |
|------------------------------|
| <b>4. Festeavgift pr. år</b> |
| Kr. 360.000,00               |

|                                          |
|------------------------------------------|
| <b>5. Festetid</b>                       |
| Antall år: 90 Regnet fra - dato 1/1 1994 |

|                                                                            |                         |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>6. Panterett for festeavgiften<sup>3)</sup></b>                         |                         |
| Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil | års forfalt festeavgift |
| Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter               |                         |

|                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>7. Supplerende tekst<sup>4)</sup></b>                                                     |
| Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses                                  |
| Festeavgiften reguleres hvert 10 år i henhold til den prisforsk som gjelder til en hver tid. |

  
Doknr: 73717 Tinglyst: 22.12.1994 Emb. 105  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**Noter:**

- 1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
- 2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
- 3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i.h.t. tomtfesteloven (§ 12).
- 4) Der er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

| 8. Rettigheter og vilkår                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |        |                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------|
| Feste-<br>kontrakten<br>er i sam-<br>svar med:<br>(sett X)                     | <input checked="" type="checkbox"/> Kartforretning/målebrev                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Datert |                                                   |
|                                                                                | <input type="checkbox"/> Attest etter delingslovens § 2-6<br>fra oppmålingsmyndigheten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Datert | hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka. |
| Innløs-<br>ningsrett<br>(sett X)                                               | <input type="checkbox"/> Festeren har rett til å innløse tomten etter ..... år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtfeste.<br>I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtfeste, § 11.                              |        |                                                   |
|                                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtfeste.                                                                                                                                                                                                                                   |        |                                                   |
| Overdra-<br>gelse og<br>pantsettelse                                           | Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtfestelovens § 17 og pantelovens § 2 - 3.<br>De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere.<br>NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side. |        |                                                   |
| Vilkår til<br>fordel for<br>panthavere                                         | Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:<br>a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,<br>b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,<br>c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.                                                                                                      |        |                                                   |
| Omkostr.                                                                       | Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av:<br><b>festeren</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |                                                   |
|                                                                                | (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).                                                                                                                                                                                                                                                                                            |        |                                                   |
| Twister etc.                                                                   | Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtfeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneeting.<br>Det er forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.                                                                                               |        |                                                   |
| Øvrige<br>rettigheter<br>og vilkår<br>(som <b>ikke</b><br>skal ting-<br>lyses) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |        |                                                   |

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

| 9. Underskrifter                    |                                                                                                                  |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sted, dato<br><b>Oslo 12/9-1994</b> |                                                                                                                  |
| Bortfesterens underskrift           | [Gjentas med maskin eller blokkbokstaver]<br><b>For Jens Bjelkesgt 82 ANS</b><br><b>OTTO B. MORCKEN</b>          |
| Sted, dato<br><b>Oslo 12/9-1994</b> |                                                                                                                  |
| Festers underskrift                 | [Gjentas med maskin eller blokkbokstaver]<br><b>For BOLIGSAMBIET Jens Bjelkesgt</b><br><b>OTTO B. MORCKEN 82</b> |



ANMELDELSE.

13 bl. tegninger.

Ø. D.

719/39

Duplikat 1 sendt Brønnsjefen.

" II " Helsørådet.

## Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.-nr. 82 Jens Bjelkes gate.

Innlevert 5. mai 1939.

Ant. 107-51.

Overendes hr. oppmålingsvesen er i økning angående grunnens grenser og naboforhold, hr. reguleringsvesen er i økning angående grunnens grenser og naboforhold, samt avgivelse av de i 174 og 175 angående grunnens grenser og naboforhold, samt avgivelse av de i 174 og 175 angående grunnens grenser og naboforhold.

Oslo den 6-5-1939.

*12/4 the for tekn. siden av*

Oppmålingschefen

Mott. 6. MAJ 1939  
AEM/MT

Reg. chefen in. nr. \_\_\_\_\_  
mott. 13. MAJ 1939

Jens Bjelkes gate 82  
Bygningssjefens eksp. av 6/5-39.

Sendes hr. reguleringsjefen.

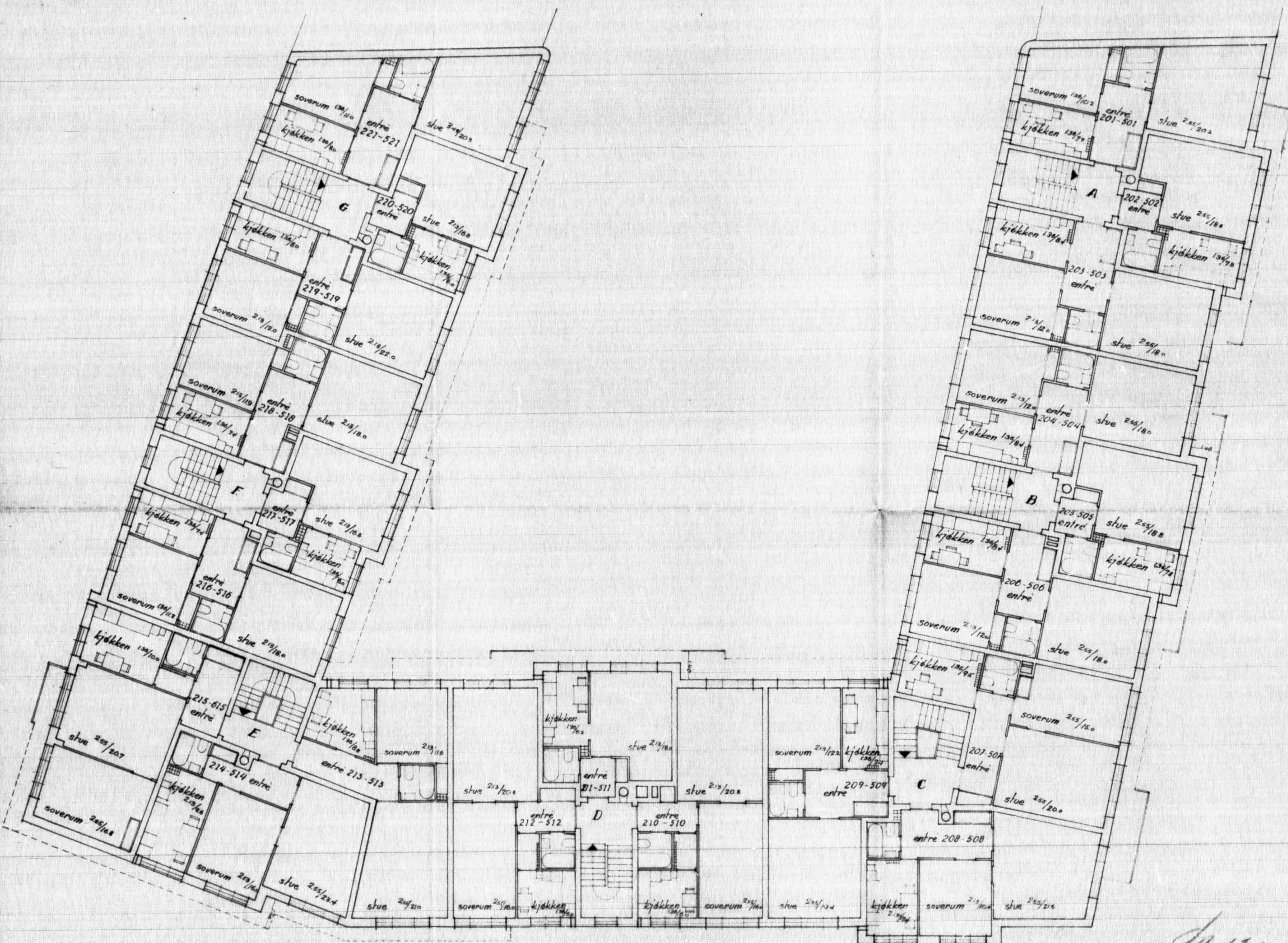
Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen nr. 82 Jens Bjelkes gate, hvis grenser er inntegnet med grønt på blad 1.

På eiendommen hviler en refusjon for grunnerhvervelse på kr. 2429.70, tgl. 4/5-1933 og en på kr. 7013.00 tgl. 5/7-1934.

Ved Jens Bjelkes gates opparbeidelse i 1918 ble det etter likvidasjon tilbake en restrefusjon for grunnerhvervelse på kr. 2.094 pr. l.m. for parceller av nr. 20 Akebergveien. Derav vil derved falle kr. 88.47 på nr. 82 Jens Bjelkes gate, hvilket beløp ikke er tinglyst.

Oslo oppmålingsvesen 11 mai 1939.





131  
719  
79

JENS BJELKEGATE 82

plan av typeetasje

1:100  
22-4-39  
H  
2226





Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

HJELLNES CONSULT AS  
Postboks 91 Manglerud  
0612 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201618867-5  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh.: Anne Marthe Karlsen

Dato: 22.08.2017

Arkivkode: 531

|               |                                             |             |                                                          |
|---------------|---------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------|
| Byggeplass:   | JENS BJELKES GATE 82 A-B OG<br>DEL AV C, D, | Eiendom:    | 231/225/0/0                                              |
| Tiltakshaver: | SAMEIET JENS BJELKESGATE<br>82              | Adresse:    | Postboks 6668 St Olavs plass, 0129<br>OSLO               |
| Søker:        | HJELLNES CONSULT AS                         | Adresse:    | Postboks 91 Manglerud, 0612 OSLO                         |
| Tiltakstype:  | Blokk/bygård/terrassehus                    | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av<br>bygningstekniske installasjoner |

## Ferdigattest - Jens Bjelkes gate 82 A-B og del av C, D,

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av rør og rehabilitering av bad, mottatt 08.08.2017.

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.

### Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

### 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/>



[www.oslo.kommune.no/pbe](http://www.oslo.kommune.no/pbe)  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
[www.byplanoslo.no](http://www.byplanoslo.no)

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankgiro:  
Org.nr.:

21 80 21 80  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA

**Plan- og bygningsetaten**  
Avdeling for byggeprosjekter  
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.08.2017 av:

Anne Marthe Karlsen - saksbehandler  
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:  
SAMEIET JENS BJELKESGATE 82, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO,  
nobia9000@getmail.com



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

HJELLNES CONSULT AS  
Postboks 91 Manglerud  
0612 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201702582-4  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh.: Christian Gran

Dato: 10.08.2017

Arkivkode: 531

|               |                             |             |                                                       |
|---------------|-----------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|
| Byggeplass:   | JENS BJELKES GATE 82 C-E    | Eiendom:    | 231/225/0/0                                           |
| Tiltakshaver: | SAMEIET JENS BJELKESGATE 82 | Adresse:    | Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO               |
| Søker:        | HJELLNES CONSULT AS         | Adresse:    | Postboks 91 Manglerud, 0612 OSLO                      |
| Tiltakstype:  | Blokk/bygård/terrassehus    | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

## Ferdigattest - Jens Bjelkes gate 82 C-E

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vann- og avløpsrør, samt rehabilitering av bad, mottatt 08.08.2017.**

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 201702582 |            |      |        |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|------|--------|
| Beskrivelse                                                                 | Tegningsnr | Dato | PBE-id |
| Kartutsnitt                                                                 | D1         |      | 1/11   |

### Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

### 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/>



[www.oslo.kommune.no/pbe](http://www.oslo.kommune.no/pbe)  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
[www.byplanoslo.no](http://www.byplanoslo.no)

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankgiro:  
Org.nr.:

21 80 21 80  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA



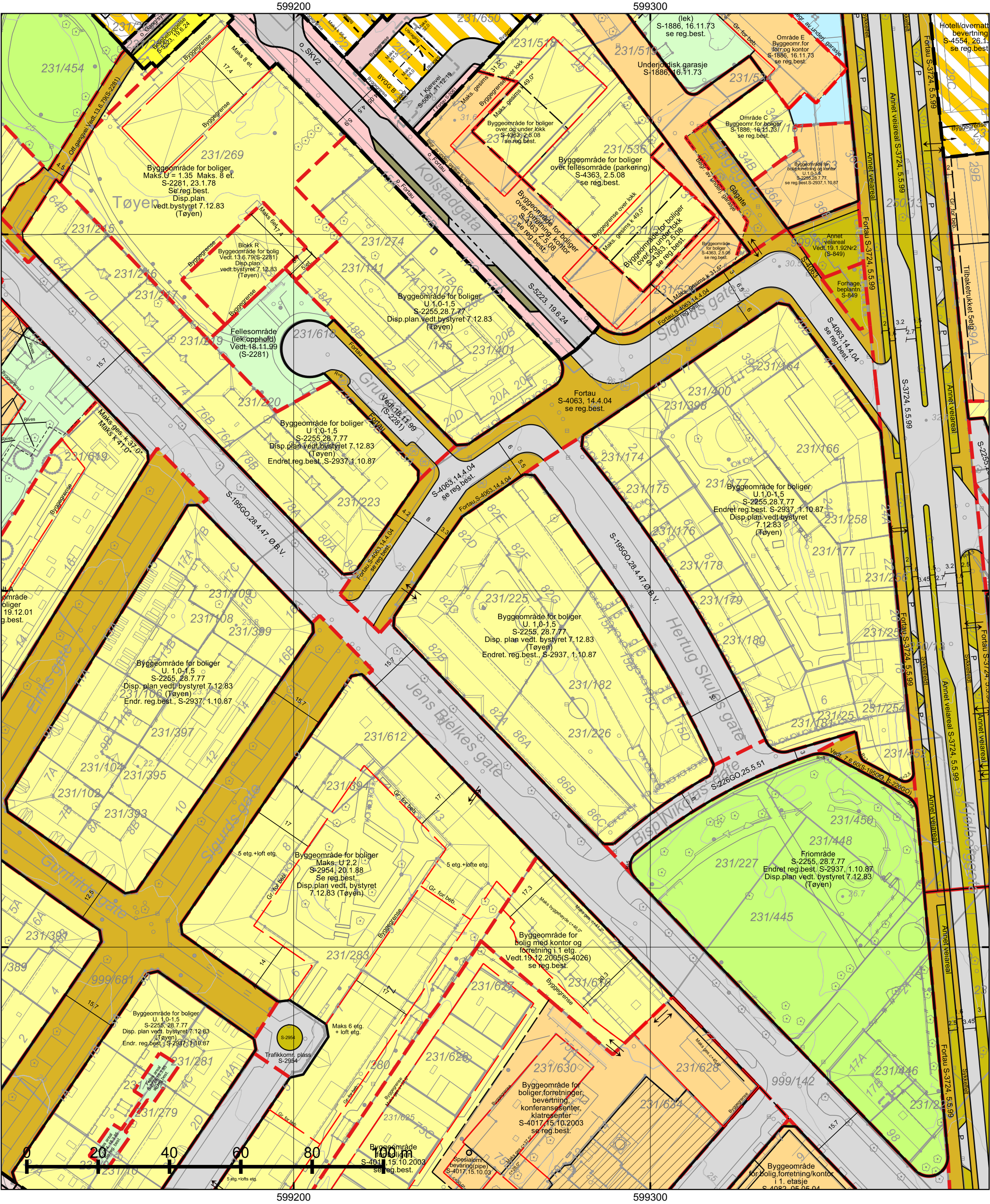
**Plan- og bygningsetaten**  
Avdeling for byggeprosjekter  
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.08.2017 av:

Christian Gran - saksbehandler  
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:  
SAMEIET JENS BJELKESGATE 82, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO,  
nobia9000@getmail.com





\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 09.06.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 3

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159163/ 86534564

Adresse: Jens Bjelkes gate 82

Gnr/Bnr: 231/225

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark





\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 09.06.2026  
Bruker: FME  
Målestokk 1:1000  
Ekvidistanse 1m  
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
Høydereferanser  
- Reguleringsplan: Se reg.best.  
- Bakgrunnskart: NN2000  
Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159163/ 86534564

Adresse: Jens Bjelkes gate 82

Gnr/Bnr: 231/225

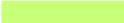
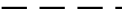
Deres ref.:

Kommentar:

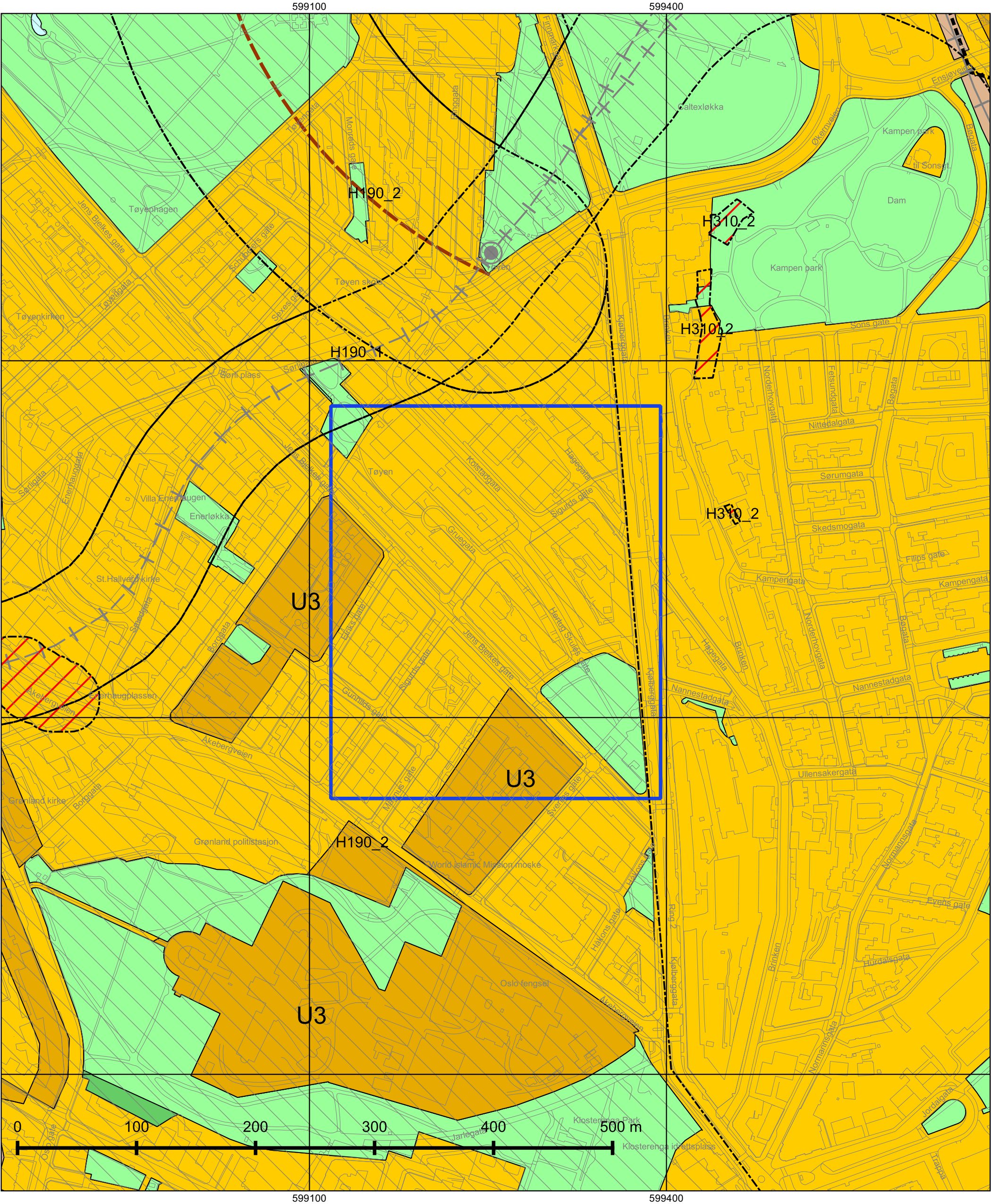
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

|                                                                                    |                                              |                                                                                   |                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
|    | 40 - Friområde/park                          |  | RpRegulertHøyde                         |
|    | 72 - Felles lekeareal                        |  | Grense for bebyggelse                   |
|    | 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus            |  | Byggegrense                             |
|    | 110 - Bolig m.tilh. anlegg                   |  | Bygning som forutsettes revet           |
|    | 121 - Forretning og kontor                   |  | Bygg, kulturminner mm. som skal bevares |
|    | 140 - Bolig/forr./kontor                     |  | Byggegrense                             |
|    | 142 - Forr./kontor/industri                  |  | Regulert parkeringsfelt                 |
|    | 144 - Forr./bolig                            |  | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)  |
|    | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn           |                                                                                   |                                         |
|    | 311 - Annet veiareal                         |  | Oppheving av eiendomsgrense             |
|    | 312 - Fortau                                 |  | Inn-/utkjøring                          |
|    | 316 - Gatetun/gågate                         |  | Avkjørsel                               |
|    | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei              |                                                                                   |                                         |
|    | 330 - Parkering/utfartsparkering             |                                                                                   |                                         |
|    | 1110 - Boligbebyggelse                       |                                                                                   |                                         |
|    | 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål |                                                                                   |                                         |
|    | 2011 - Kjøreveg                              |                                                                                   |                                         |
|    | 2012 - Fortau                                |                                                                                   |                                         |
|    | 2014 - Gatetun                               |                                                                                   |                                         |
|    | 2015 - Gang-/sykkelveg                       |                                                                                   |                                         |
|   | 2016 - Gangveg/gangareal/gågate              |                                                                                   |                                         |
|  | 2017 - Sykkelveg/-felt                       |                                                                                   |                                         |
|  | 2019 - Annen veggrunn - grøntareal           |                                                                                   |                                         |
|  | 664 - Spesialområde bevaring blandet         |                                                                                   |                                         |
|  | RbBevaringGrense                             |                                                                                   |                                         |
|  | RpBestemmelseOmråde                          |                                                                                   |                                         |
|  | RpBestemmelseGrense                          |                                                                                   |                                         |
|  | RpAngittHensynSone                           |                                                                                   |                                         |
|  | RpAngittHensynGrense                         |                                                                                   |                                         |
|  | RpInfrastrukturGrense                        |                                                                                   |                                         |
|  | 76 - Felles underjordisk anlegg              |                                                                                   |                                         |
|  | 311 - Annet veiareal                         |                                                                                   |                                         |
|  | 312 - Fortau                                 |                                                                                   |                                         |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei              |                                                                                   |                                         |
|  | 913 - Formålavgrensning                      |                                                                                   |                                         |
|  | 925 - Gesimslinje                            |                                                                                   |                                         |
|  | 930 - Reguleringslinje                       |                                                                                   |                                         |
|  | 964 - Regulert u-gradgrense                  |                                                                                   |                                         |
|  | Formålgrense                                 |                                                                                   |                                         |
|  | Plangrense (gammel lov)                      |                                                                                   |                                         |
|  | Plangrense (ny lov)                          |                                                                                   |                                         |



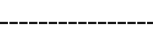
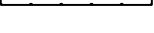


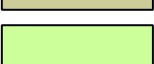
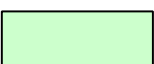
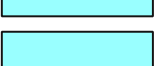
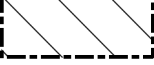
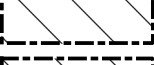
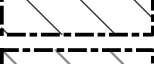
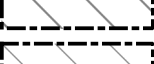
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

|                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div>Oslo</div></div> <div>Dato: 09.06.2026<br/>Målestokk 1:3000<br/>Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32<br/>PlottID/Best.nr: 159163/86534564<br/>Deres ref.:</div> | <div><div>Kommuneplanen 2015–2030</div><div>Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262</div><div>Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <a href="https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan">https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan</a></div><div>Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.</div><div>Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.<br/>Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.</div><div>Se tegnforklaring på eget ark.</div></div> <div></div> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



Tegnforklaring - kommuneplan

|                                                                                     |                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|    | Farled                                     |
|    | Fjernveg (tunnel)                          |
|    | Fjernveg                                   |
|    | Markagrense                                |
|    | Plangrense                                 |
|    | Sporveg (tunnel), fremtig                  |
|    | Sporveg (tunnel), eksisterende             |
|    | Sporveg, eksisterende                      |
|    | Sporveg, fremtidig                         |
|    | Jernbane (tunnel), fremtidig               |
|   | Jernbane (tunnel), eksisterende            |
|  | Jernbane, eksisterende                     |
|  | Turvei                                     |
|  | Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk) |
|  | T-banestasjon (ikke juridisk)              |
|  | Jernbanestasjon (ikke juridisk)            |
|  | Banetrase (ikke juridisk)                  |
|  | Fjordtrikk (ikke juridisk)                 |
|  | Samferdsel (ikke juridisk)                 |
|  | Eksisterende kollektivknutepunkt           |
|  | Fremtidig kollektivknutepunkt              |
|  | Spredt boligbebyggelse                     |
|  | Bestemmelsesgrense                         |
|  | Aktivitetssone marka                       |

|                                                                                      |                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|    | Bebyggelse og anlegg, eksisterende                        |
|    | Bebyggelse og anlegg, fremtidig                           |
|    | Bane, eksisterende                                        |
|    | Havn, eksisterende                                        |
|    | Havn, fremtidig                                           |
|    | Kollektivknutepunkt, fremtidig                            |
|    | Grønnstruktur, eksisterende                               |
|    | Grønnstruktur, fremtidig                                  |
|    | Forsvaret                                                 |
|    | LNF-areal, eksisterende                                   |
|   | LNF-areal, fremtidig                                      |
|  | Spredt boligbebyggelse, eksisterende                      |
|  | Spredt boligbebyggelse, fremtidig                         |
|  | Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende                    |
|  | Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig                       |
|  | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
|  | Farled                                                    |
|  | Småbåthavn, eksisterende                                  |
|  | Småbåthavn, fremtidig                                     |
|  | Naturområde                                               |
|  | Friluftsområde                                            |
|  | Ytre by (utviklingsområder)                               |
|  | Indre by (utviklingsområder)                              |
|  | 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                                             |



Dato: 09.06.2026  
Firma: Anette Borvik  
Laget for: noreply@ambita.com  
Saksbehandler: Automatisert produksjon  
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534564  
Deres ref: 9271618

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 231, BNR. 225.

Vi viser til bestilling av 08.06.2026 for eiendom gnr. 231, bnr. 225.

### **GNR. 231 BNR. 225**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.05.1926.

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

**2271 m<sup>2</sup>.**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata  
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit  
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten  
Oslo kommune

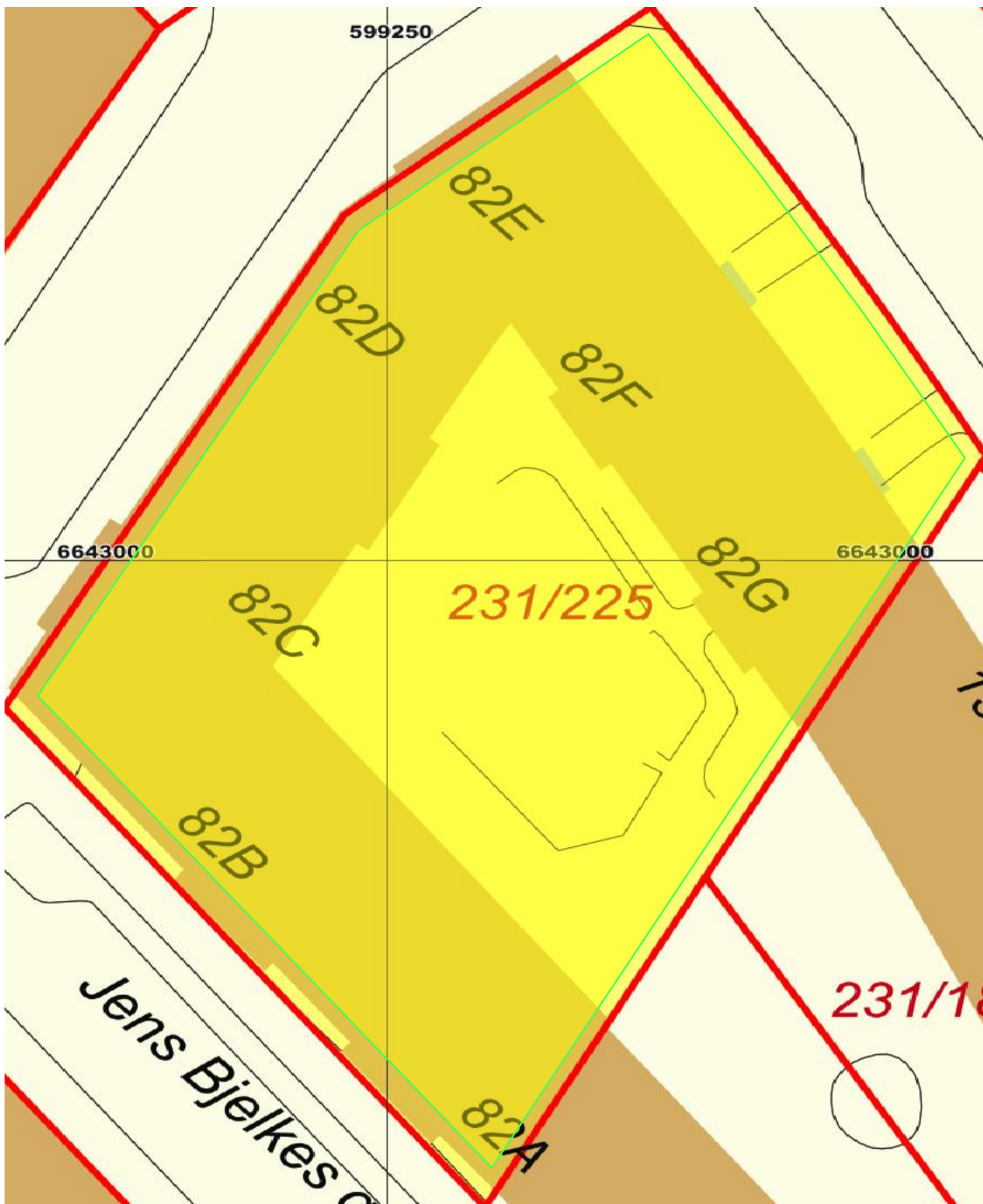
[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](https://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentraltbord: +47 21 80 21 80  
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA







# Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).