

Boa



Didrik Ruus Fagansvarlig / Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 915 84 055 E-post didrik@boaeiendom.no

JENS BJELKES GATE 15

PRISANTYDNING
4 800 000,-

Klassisk & romslig leilighet med peisovn, originale tregulv og
3m takhøyde. Rosett og stukkatur

BRA-I
47 kvm

OM EIENDOMMEN

Velkommen til Jens Bjelkes gate 15, en pen og velholdt 2-roms leilighet i 3. etasje i klassisk bygård fra 1898. Leiligheten oppleves som en romslig 2-roms, med god planløsning, store rom og klassiske detaljer som gir boligen mye sjarm.

Her får du blant annet ca. 3 meter takhøyde, stukkatur, rosett, originale tregulv og peisovn. Stuen er romslig og innbydende, med plass til både sofagruppe og spisebord. Kjøkkenet ble oppgradert i 2021 og ligger separat, noe mange setter pris på. Soverommet har slipt og lakkert furugulv, og badet er oppgradert med nytt dusjkabinett i 2026.

Boligen har fått flere oppgraderinger de senere årene og fremstår pen, lys og godt ivaretatt. Det medfølger både loftsbod og kjellerbod.

Kort oppsummert:

- Pen og romslig 2-roms i 3. etasje
- Klassisk bygård fra 1898
- Ca. 3 meter takhøyde
- Peisovn i stuen
- Stukkatur, rosett og originale tregulv
- Separat kjøkken fra 2021
- Flere oppgraderinger utført siden 2021
- Loftsbod ca. 4,5m² og kjellerbod ca. 8m² gulvareal

Velkommen til visning!

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Leilighet
Eierform	Andel
Bruksareal (BRA)	50 m²
BRA-I	47 m²
BRA-E	3 m²
Tomteareal	440 m²
Antall rom	2
Antall soverom	1
Etasje	3
Byggeår	1898
Energimerking	G - Red

ØKONOMI

Prisantydning	kr 4 800 000,-
Andel fellesgjeld	kr 118 781,-
Andel fellesformue	kr 37 714,-
Felleskostnader/mnd	kr 5 142,-
Omkostninger	
Tinglysing pantedokument	kr 545
Tinglysing skjøte	kr 545
Boligkjøperforsikring (valgfritt)	kr 9 900
Pantattest kjøper	kr 300
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr 6 570
Dokumentavgift	kr 0

VISNINGER

31.05.2026 kl. 15:00 -15:45

03.06.2026 kl. 16:30 -17:15

INNHold OG BESKRIVELSE

Boligen

Leiligheten ligger i 3. etasje i en klassisk bygård fra 1898. Planløsningen er god og gjør at boligen oppleves større enn arealet tilsier. Rommene har fine proporsjoner og en behagelig flyt. Dette er en 2-roms med tydelig romfølelse.

Stuen er romslig og fungerer som boligens naturlige samlingspunkt. Her er det god plass til både sofagruppe, spisebord og ønsket møblement. Peisovnen gir rommet en lun og hyggelig atmosfære. Klassiske detaljer som stukkatur, rosett og dekorlister gir stuen et pent og tidstypisk preg.

Kjøkkenet ligger separat og ble oppgradert med ny innredning i 2021. Samme år ble vegger helsparklet og malt, og det ble lagt nytt gulv. Soverommet fremstår lunt og hyggelig med slipt og lakkert furugulv. Flere innvendige flater er fornyet de senere årene, noe som gir leiligheten et pent og velholdt uttrykk.

Badet er oppgradert i 2026 med nytt dusjkabinett, samt malte gulv og veggflater. Entréen har fått nytt laminatgulv og panel på vegger. Leiligheten har også gode lagringsmuligheter med loftsbod på ca. 4,5 m² og kjellerbod med gulvareal på ca. 8 m². Samlet sett fremstår boligen som et sjarmerende og velholdt hjemt.

Nærområdet

Jens Bjelkes gate ligger attraktivt til mellom Tøyen og Grünerløkka. Her bor du sentralt med kort vei til to av Oslos mest levende og populære byområder. Beliggenheten gir en fin kombinasjon av urbant byliv, gode servicetilbud og hyggelige nabolagskvaliteter. Dette er et område som passer godt for deg som ønsker en enkel og aktiv hverdag.

I retning Tøyen finner du Tøyen Torg, dagligvare, kaféer, restauranter og kulturtilbud. Mot Grünerløkka venter et stort utvalg av serveringssteder, nisjebutikker, barer og møteplasser. Her har du mye av det beste fra østkanten innen kort gangavstand. Hverdagen blir både praktisk og sosial.

For grønne omgivelser er det kort vei til Botanisk hage, Tøyenparken og Sofienbergparken. Dette gir fine muligheter for tur, trening og rolige pauser i hverdagen. Parkene brukes aktivt gjennom hele året. Det gir en god balanse til det urbane livet.

Kollektivtilbudet er svært godt med T-bane, buss og trikk i nærområdet. Du kommer deg raskt til sentrum og resten av byen. Samtidig er det gode sykkel og gangforbindelser i området. Beliggenheten gjør det enkelt å leve bilfritt.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsningen, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmedling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

Copyright

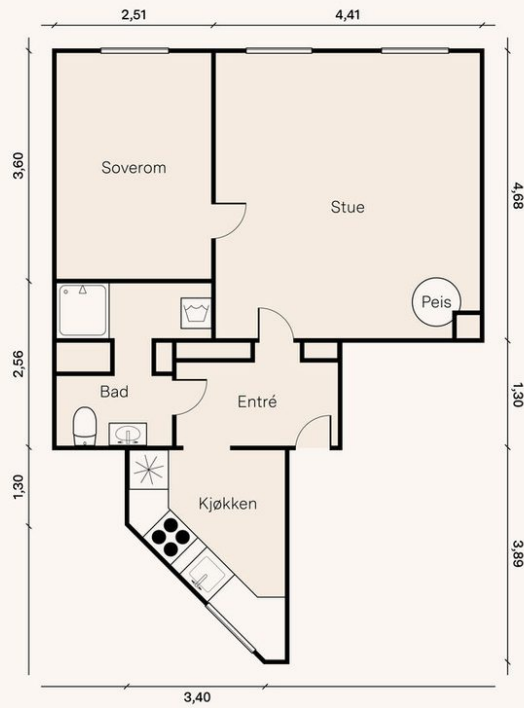
All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.

BILDEGALLERI





Jens Bjelkes gate 15

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa





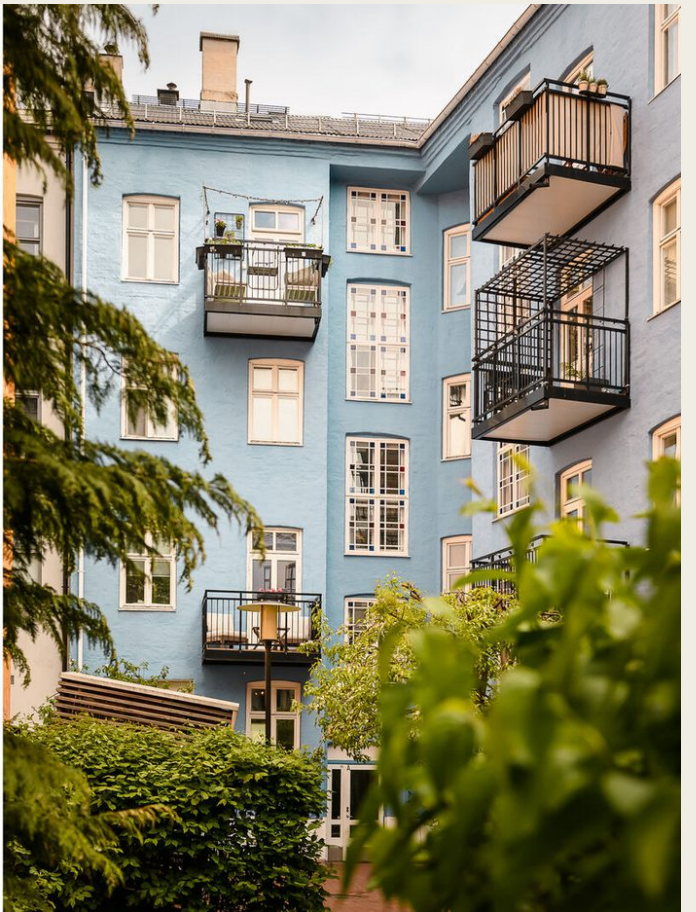


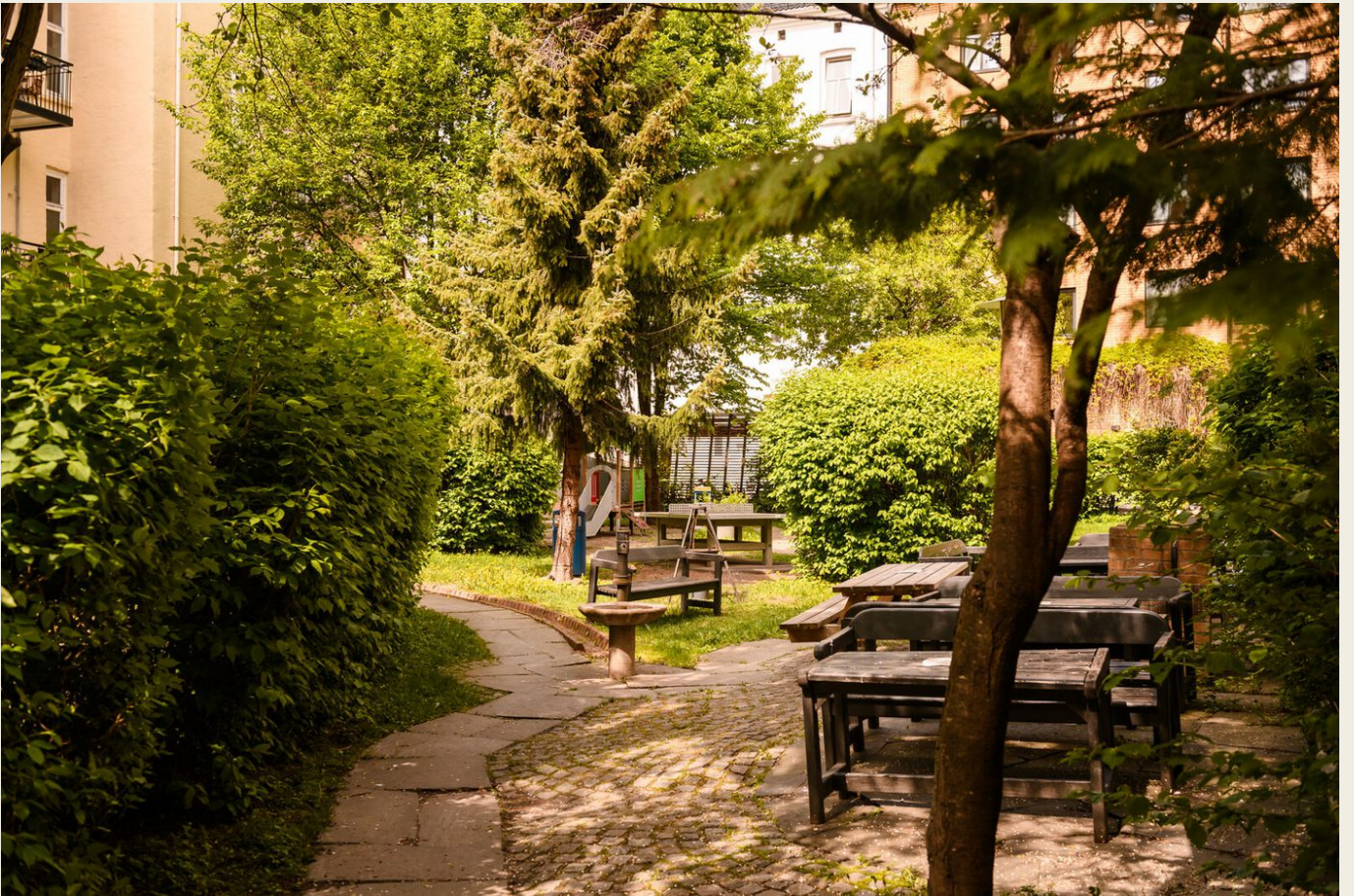


















STANDARD

Standard hentet fra tilstandsrapport:

Våtrom:

Et eldre/enkelt bad med malt våtromsvinyl på gulvet og malt våtromstapet på vegger.

Det antas at underlaget er fra badet ble etablert på midten av 80-tallet.

I dag er det et eldre bad, som har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsoner). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Kjøkken:

I 2021 ble det montert kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Det er montert waterguard/aquastop i kjøkkenbenken.

Det er ikke komfyrvakt.

Tekniske installasjoner:

- Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
- Varmtvann fra fellesanlegg.
- Vannrør av eldre kobberør.
- Avløpsrør av plast og antar noe eldre avløpsrør av støpejern.
- Elektrisk oppvarming ved reflektorovn i badet, forøvrig panelovner og løse ovner.
- Peisovn i stuen.
- 32 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater.

Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet og ujordet anlegg fra forskjellige år.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

- Bygård i mur- og trekonstruksjoner.
- Såler, antar fundamentert til tømmerflåte eller komprimerte masser.
- Grunnmur i spekkmurt naturstein og teglstein.
- Yttervegger i hulmurkonstruksjoner, som utvendig er pusset og malt samt innvendig foret ut med treverk.
- Vinduer med isolerglass, som antas å være fra slutten av 80-tallet.
- Entredør med brann- og lydklassifisering.
- Trebjelkelag som etasjeskillere.
- Saltak i trekonstruksjoner, som antas å være tekket med takstein.
- Støpejernstrapp og malte vegger i oppgangen.

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

Tegningene av borettslagets bygningsmasse er tilgjengelig på Saksinnsyn, Oslo kommunes hjemmeside. Leiligheten har rominndelingen fra 1985, men inntegnet dør mellom bad og soverommet er blendet.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

- Bad generell

Badets alder, kombinert med ukjent konstruksjon og oppbygging, gir høy usikkerhet knyttet til fuktsikring og teknisk utførelse.

Løsningene tilfredsstillende ikke dagens krav, noe som øker risikoen for fukt- og følgeskader over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader i dag.

Tiltak: Det anbefales modernisering av badet med ny og dokumentert oppbygging. Arbeidet bør omfatte membran, slukløsning og overflater samt utføres av fagkyndig.

Kostnadsestimat: kr. 200 000 - 500 000

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak:

- Vinduer

Vinduer og balkong-/terrassedører er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye isolerglass.

- Utvendig / Dører

Eldre entredør har svakere lydisolering og branntekniske egenskaper enn nyere dører. Dette kan påvirke komfort og sikkerhet, uten at det nødvendigvis innebærer funksjonssvikt ved normal bruk.

- Innvendig / Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

I stuen ble det målt 32 mm høydeforskjell gjennom hele rommet. Resultat/høydeforskjellen ansees for å være mer enn det normale.

- Tekniske installasjoner / Vannledninger

Eldre vannrør av kobber har passert en betydelig del av forventet brukstid. Over tid kan materialet bli mer utsatt for korrosjon og slitasje, noe som gir økt usikkerhet knyttet til lekkasjer og videre driftssikkerhet, selv om det ikke nødvendigvis er registrert avvik i dag.

- Tekniske installasjoner / Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner / Ventilasjon

Leiligheten har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg. I denne type bygg er det vanskelig å få til noe annet enn naturlig avtrekksventilasjon. Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

- Kjøkken / Avtrekk

Avtrekksvifte med kullfilter, avtrekket føres ut i rommet. Det er kun naturlig avtrekk fra kjøkkenet, via veggventil.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

BESKRIVELSE

Andelsleilighet.

INNHold

Entre/gang, bad, soverom, kjøkken, stue.

Det medfølger 1 loftsbod på ca 4,5 m², samt 1 kjellerbod med gulvareal på ca 8 m².

VEI, VANN, AVLØP

Boligen har atkomst fra offentlig vei, via gårdsrommet. Den er tilknyttet offentlig vann og kloakk. Det er private stikkledninger ut til offentlig nett.

PARKERING

Gateparkering, området har beboerparkering.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners.

Vedlagt følger selgers egenerklærings skjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

Selger opplyser følgende i sin egenerklæring:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bytte av dusjkabinett i 2026, utført av Ikke Bare Rør AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura på montering og tilkobling av nytt dusjkabinett

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør? Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble utført rens/spyling av rørsystemet i borettslaget. Selskap: Power Clean

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Epost relatert til utføring av arbeidet og lapp som ble hengt opp som informasjon da.

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer? Ja

Beskrivelse:

Iht. borettslagets årsberetning for 2025 har borettslaget utbedret vannlekkasje fra takterrasse og fornyet varmekabler i takrenner.

Det er også utbedret fuktskade i

næringsseksjon. Forholdene gjelder ikke min leilighet direkte.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer? Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet vindu og tett område som gav rom for lekkasje

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

faktura for utskiftning av vindu

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller? Ja

Beskrivelse:

Styret takket ja til tilbud fra Tørt Bygg AS for utbedring av luftfuktighet i kjeller

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installert avfukter system

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura på utført arbeid

Har boligen loft? Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget? Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Kjøkken: Montert lampe i tak og stikk til avtrekksvifte Stue: Montert stikkontakter i stua. Hengt opp lampe i tak. Byttet bryter.Bad:

Montert ny lampe på punkt

over speil. Soverom: Montert en stikk ved tak til belysning. Montert smart dimmer for ly

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja

Forklar:

Kirils Fomins, Boligelektrikeren

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak? Ja

Beskrivelse:

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra 1900 for opprinnelig bygg. Videre foreligger ferdigattester for loft/leilighet (1991) , garasje (1966) og balkonger (2020)

48. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende? Ja

Beskrivelse:

Det er sporadisk observert sølvkre i leiligheten på badet. Maks en gang i halvåret. Styret har rapportert om skjeggkre i borettslag, uten at det er observert i vår leilighet.

FORBEHOLD

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller kontakt megler.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP-17 og KDP-4

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent. Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

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

ANSVARLIG MEGLER



Didrik Ruus

Fagansvarlig / Partner / Eiendomsmegler MNEF

+47 915 84 055

didrik@boaeiendom.no

Tilstandsrapport

📍 Jens Bjelkes gate 15, 0562 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 229, bnr. 58

Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 18.05.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 16520-26104

Eiendomsverdi ref nr: BX1823

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Finn H. Bjørntvedt



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

Norsk takst

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



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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt

Uavhengig Takstingeniør

fhb@taksator.no

920 25 670



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Gjennomgående 2-roms andelsleilighet i 3. etasje.

Nåværende eiere overtok leiligheten i 2021 og har i ettertid utført oppgraderinger som i hovedtrekk har bestått av:

- * I 2026 ble det av rørlegger montert nytt dusjkabinett. Gulv og veggflater i badet ble malt.
- * I 2025 ble stuevegger fornyet ved helsparkling og maling samt montering av dekorlister + montering av nye deksler på stikkontakter og brytere.
- * I 2023 ble stuegulvet malt.
- * I 2022 ble det lagt nytt laminatgulv i entre/gang og montert panel på vegger.
- * I 2021 ble det montert ny kjøkkeninnredning. Vegger i kjøkken ble samtidig helsparklet og malt samt at det ble lagt nytt laminatgulv.
- * I 2021 ble furugulvet i soverommet slipt og lakkert, vegger ble helsparklet og malt samt at himling ble malt.
- * Innvendige flater har blitt malt samt montert dekorlister i stuen.

Badet er av eldre dato og har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. En må forvente generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

I regi av borettslaget har det de senere år blitt utført:

- * I 2018 ble avløpsrørene spylt.
- * I 2014 ble pipeløpene rehabilitert.

2-roms andelsleilighet - Byggeår: 1898

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- * Bygård i mur- og trekonstruksjoner.
- * Såler, antar fundamentert til tømmerflåte eller komprimerte masser.
- * Grunnmur i spekkmurt naturstein og teglstein.
- * Yttervegger i hulmurkonstruksjoner, som utvendig er pusset og malt samt innvendig foret ut med treverk.
- * Vinduer med isolerglass, som antas å være fra slutten av 80-tallet.
- * Entredør med brann- og lydklassifisering.
- * Trebjelkelag som etasjeskillere.
- * Saltak i trekonstruksjoner, som antas å være tekket med takstein.
- * Støpejernstrapp og malte vegger i oppgangen.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige flater er ok, etter normal bruk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Et eldre/enkelt bad med malt våtromsvinyl på gulvet og malt våtromstapet på vegger.

Det antas at underlaget er fra badet ble etablert på midten av 80-tallet.

I dag er det et eldre bad, som har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

I 2021 ble det montert kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Det er montert waterguard/aquastop i kjøkkenbenken.
Det er ikke komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- * Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
- * Varmtvann fra fellesanlegg.
- * Vannrør av eldre kobberør.
- * Avløpsrør av plast og antar noe eldre avløpsrør av støpejern.
- * Elektrisk oppvarming ved reflektorovn i badet, forøvrig panelovner og løse ovner.
- * Peisovn i stuen.
- * 32 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordat og ujordet anlegg fra forskjellige år.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

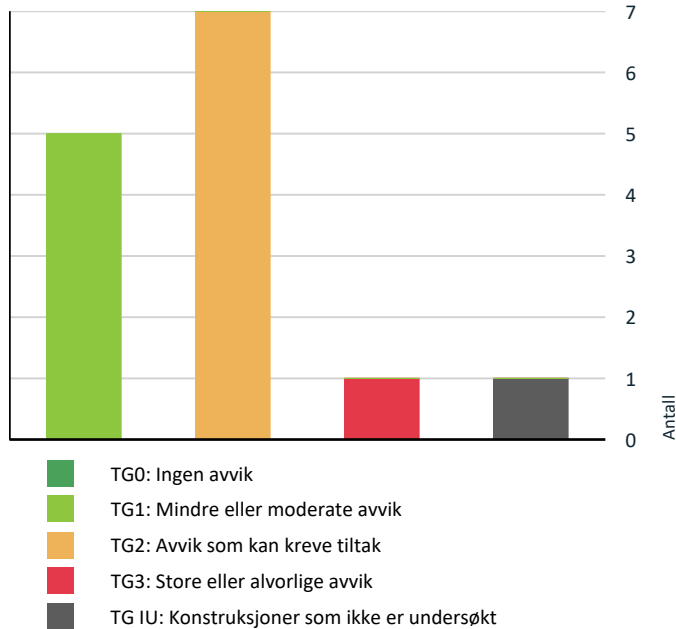
2-roms andelsleilighet

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

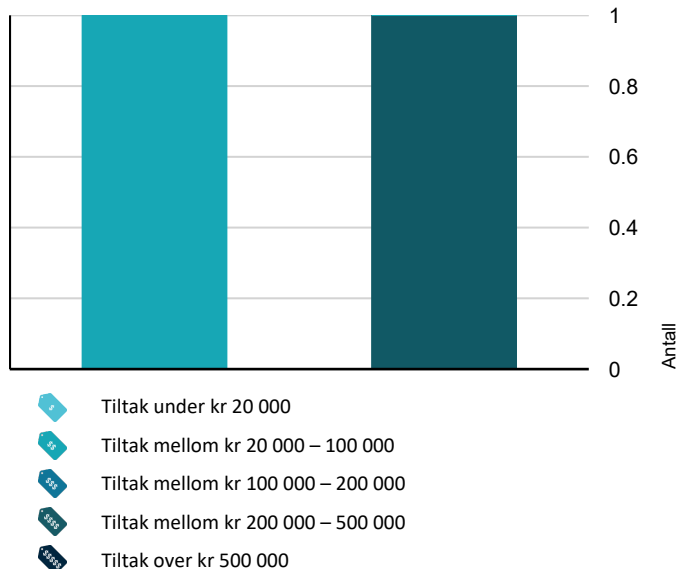
Tegningene av borettslagets bygningsmasse er tilgjengelig på Saksinnsyn, Oslo kommunes hjemmeside. Leiligheten har rominndelingen fra 1985, men inntegnet dør mellom bad og soverommet er blendet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av boliger, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eiere fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Rapporten begrenser seg til andelsleiligheten og det som normalt vil omfattes av andelseiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkong, vinduer og dører vurderes dersom takstmannen finner dette relevant for leiligheten. Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter. Den tilfredstiller dermed ikke de nyeste byggeforskriftenes krav til blant annet tetthet, ventilasjon samt varm- og lydisolering. Bygningen har komponenter fra byggetiden/eldre dato.

Oppsummering av avvik

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

2-roms andelsleilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 3. etasje > bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 3. etasje > bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

2-ROMS ANDELSLEILIGHET

Byggeår

1898

Kommentar

Iflg Norges Eiendommer.

Standard

Boligen har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trekarmer og med isolerglass som antas å være fra slutten av 80-tallet.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.

Ved befaringen ble det foretatt stikk kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med isolerglass med denne alder har dårligere isoleringsevne enn nye isolerglass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Vinduer med isolerglass og trekarmer fra 1980-tallet, har passert forventet levetid. Isolerglass med denne alder har lavere isoleringsevne enn nyere løsninger. Dette kan gi noe økt varmetap og redusert komfort nær vinduene og dørene, uten at det nødvendigvis innebærer funksjonssvikt. Mindre skader i treverket kan også forekomme. Bygningsdelene kan likevel fortsatt oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke nødvendig så lenge isolerglassene er hele og fungerer som forutsatt.

Vinduer og balkong-/terrassedører er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye isolerglass.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Entredør med brann- og lydklassifisering, som er ok.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre entredør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgraden er vurdert på grunn av alder.

Konsekvens:

Eldre entredør har svakere lydisolering og branntekniske egenskaper enn nyere dører. Dette kan påvirke komfort og sikkerhet, uten at det nødvendigvis innebærer funksjonssvikt ved normal bruk.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom døren fungerer tilfredsstillende. Ved utskifting kan det vurderes dør med dokumentert lyd- og brannklassifisering for å bedre sikkerhet og komfort.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulv med furugulv, malte gulvbord, laminat og malt våtromsvinyl.

Vegger med malte flater og malt våtromstapet.

Himlinger med malte flater, med stukkatur og rosetter i stue og soverommet.

Innvendige flater er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er etasjeskillere av trebjelkelag.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

Stue/kjøkken og soverommet.

* I kjøkken ble det målt høydeavvik på 5 mm.

Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Beskrivelse

Gulvet i stuen ble ved befaringen nivellert med laser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

* I stuen ble det målt 32 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.

Resultat/høydeforskjellen ansees for å være mer enn det normale.

Høydeforskjellen vurderes til TG 3 gis med bakgrunn i standardens krav til måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimatet gjelder kun oppretting og legging av nye gulv - ikke eventuelle følgekostnader av eventuell oppgradering av øvrige bygningsdeler.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peisovn i stuen.

Gnistplate på gulvet under og foran peisovn.

Teglsteinspipe.

I 2014 ble pipeløpene rehabilitert i regi av borettslaget.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører.

Tilstandsrapport

Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i soverommet

Dørtelefon/-calling til oppgangens inngangsdør.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Et eldre/enkelt bad med malt våtromsvinyl på gulvet og malt våtromstapet på vegger.

Det antas at underlaget er fra badet ble etablert på midten av 80-tallet.

I dag er det et eldre bad, som har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Servant, wc og dusjkabinett + opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Reflektorovn.

Eldre vannrør av kobber.

Det er naturlig avtrekk via veggventil og tilluftsspalte ved døren.

Badets tilstandsgrad er vurdert ut i fra konstruksjon/oppbygging og alder.

Sluket er i dusjhjørnet og isolert fra resten av badet med oppkant. Oppkant rundt dusjhjørnet er ca 5 mm lavere enn våtromsvinyl som går opp under dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Gulvbelegg ligger som membran.

Baderommets konstruksjon/oppbygging er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse.

Badet har på grunn av alder en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Badet ser til tross for vurdert Tilstandsgrad ut til å fungere med dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens:

Badets alder, kombinert med ukjent konstruksjon og oppbygging, gir høy usikkerhet knyttet til fuktsikring og teknisk utførelse. Løsningene tilfredsstillende ikke dagens krav, noe som øker risikoen for fukt- og følgeskader over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader i dag.

Tiltak:

Det anbefales modernisering av badet med ny og dokumentert oppbygging. Arbeidet bør omfatte membran, slukløsning og overflater samt utføres av fagkyndig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

! TG 10 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til dusjhjørnet er ikke utført av på grunn av at badet ligger mot leilighetens omsluttende vegger + at det er montert garderobeskap på den andre siden av veggen.

Det er ikke gjort fuktsøk i dusjhjørnets vegger, da det er montert dusjkabinett og det er vanskelig å komme til bak kabinettet + at det ikke er vannsprut på vegg eller gulv. Det er dusjkabinett i gjeldene bad.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning folierte, profilerte fronter. Porselenskummer og benkeplate med heltre overflate og sponkjerne. Avtrekksvifte i stålhette og plater over benken. Integreert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

I 2021 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Det er montert waterguard/aquastop i kjøkkenbenken.
Det er ikke komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader, men synlig bruksslitasje på benkeplater.

3. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med kullfilter, avtrekket føres ut i rommet. Det er kun naturlig avtrekk fra kjøkkenet, via veggventil.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Avtrekksvifte med kullfilter, avtrekket føres ut i rommet. Forøvrig er det ikke mekanisk avtrekksventilasjon i rommet, kun avtrekksventil.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Avtrekksvifte med kullfilter som fører luften tilbake i rommet gir begrenset fjerning av fukt og forurensninger. Dette kan medføre varierende luftkvalitet ved matlaging. Løsningen er vanlig i denne type bygg, hvor bedre avtrekksmuligheter ofte er vanskelig å etablere.

Tiltak:

Det anbefales å sikre at viften fungerer som forutsatt og benyttes ved matlaging.

Avtrekksvifte med kullfilter og forøvrig kun avtrekksventil i kjøkkenet.

I denne type bygg er det generelt vanskelig å etablere bedre avtrekksmuligheter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobberør.

Det er stoppekraner i bad og kjøkkenet.

Tilstandsrapport

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør er trolig fra midten av 80-tallet, og vurderes etter alder.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens:

Eldre vannrør av kobber har passert en betydelig del av forventet brukstid. Over tid kan materialet bli mer utsatt for korrosjon og slitasje, noe som gir økt usikkerhet knyttet til lekkasjer og videre driftssikkerhet, selv om det ikke nødvendigvis er registrert avvik i dag.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av røropplegget. Utskifting kan vurderes i forbindelse med modernisering eller annet arbeid på våtrom og kjøkken, for å redusere risiko for fremtidige vannskader.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast.

Avløpsrør av plast og antar noe eldre avløpsrør av støpejern.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Generelt eldre avløpsrør, som er naturlig å skifte ved modernisering av badet.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Konsekvens:

Eldre avløpsrør har økt usikkerhet knyttet til videre levetid. Over tid kan slitasje, innvendig korrosjon eller avleiringer gi større risiko for lekkasjer eller tilstopping, selv om det ikke nødvendigvis er registrert problemer i dag.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av avløpssystemet. Utskifting kan vurderes i forbindelse med modernisering av våtrom eller kjøkken, eller dersom det oppstår tegn til svikt.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg.

Generelt lite avtrekksmuligheter i denne typen bygninger/gamle bygårder.

Tilluft via veggventiler og spalteventiler i vinduskarmer.

Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Naturlig avtrekk i leilighet gir ventilasjon som er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller. Dette kan føre til varierende luftutskifting og perioder med mindre tilfredsstillende luftkvalitet i enkelte rom.

Tiltak:

Det anbefales å sikre at ventiler og avtrekkskanaler er åpne og i funksjon.

I denne type bygg er det vanskelig å få til noe annet enn naturlig avtrekksventilasjon.

Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra fellesanlegg i borettslaget, som ikke er tilstandsvurdert.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming ved reflektorovn i badet, forøvrig panelovner og løse ovner.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befarings, det antas at disse fungerer som forventet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

32 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet og ujordet anlegg fra forskjellige år. I regi av tidligere eier ble installert fordelingskurser med jordfeilautomater.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap.

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

* Det er utstedt Samsvarserklæring; Taklampe og stikkontakt/avtrekksvifte i kjøkken, diverse stikkontakter og taklampe samt brytere i stue samt vegglampe i bad + stikkontakt og smartdimmer i soverom, datert 20.5.2026.

* Det er ikke fremlagt Samsvarserklæring for montering av nye fordelingskurser/inmat i sikringsskapet.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

* Det er utstedt Samsvarserklæring; Taklampe og stikkontakt/avtrekksvifte i kjøkken, diverse stikkontakter og taklampe samt brytere i stue samt vegglampe i bad + stikkontakt og smartdimmer i soverom, datert 20.5.2026.

Tilstandsrapport

*** Det er ikke fremlagt Samsvarserklæring for montering av nye fordelingskurser/innmat i sikringsskapet.**

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja **Konsekvens:**
Det elektriske anlegget fremstår generelt som eldre, noe som kan gi økt usikkerhet knyttet til kapasitet og driftssikkerhet. Vurderingen er overordnet, da det ikke er foretatt en full faglig gjennomgang av anlegget.

Tiltak:

Det anbefales å få utført en el-kontroll av kvalifisert fagperson for nærmere vurdering av anleggets tilstand. Eventuell oppgradering kan vurderes på bakgrunn av slik kontroll.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

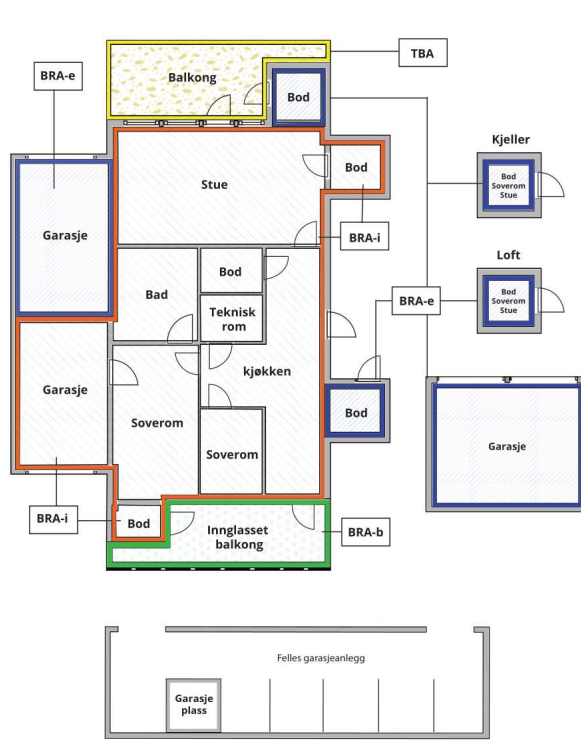
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft - fellesareal		3		3	
3. etasje	47			47	
SUM	47	3			
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft - fellesareal		Bod	
3. etasje	Entre/gang, bad, soverom, kjøkken, stue		

Kommentar

2-roms andelsleilighet
Bygård over 4 plan + kjeller og loft.

Leiligheten ligger i 3. etasje og har atkomst via felles trappegang.

Leiligheten er innredet med:
Entre/gang, bad, soverom, kjøkken og stue.
Romhøyde 2,96 m i stuen.

Det medfølger:

- 1 loftsbod merket "H0303". Bodens gulvareal er ca 4,5 m². På grunn av skråtak er det ca 1 m² som ikke er målbart, slik at 3 m² er medtatt i BRA-e.
- 1 kjellerbod merket "H0303" og som har et gulvareal på ca 8 m². Boden har romhøyde på ca 1,82 m. På grunn av romhøyde under 1,90 m, er ikke boden målbart areal.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevning i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene av borettslagets bygningsmasse er tilgjengelig på Saksinnsyn, Oslo kommunes hjemmeside. Leiligheten har rominndelingen fra 1985, men inntegnet dør mellom bad og soverommet er blendet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Finn H. Bjørntvedt Viktor Shestakov, som påviste og ga opplysninger	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	58		0	436.6 m ²	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

Adresse

Jens Bjelkes gate 15

Hjemmelshaver

Kommentar

Borettslaget er en del av et sameie. Borettslaget er snr 3-16 i sameiet som består av i alt 16 seksjoner. Borettslaget har en eierbrøk på 891/1020. Snr 1 og 2 er regulert for næring.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
10/Borettslaget Jens Bjelkesgate 15 AL	957199437	10	Solibo AS	Elena Viktorovna Shestakova og Viktor Shestakov

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesgjeld
10	100	118 781 12.05.2026

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	1 300	
Omløpsmidler:		375 605	Samlet innskuddskapital:	2 274 869
Kortsiktig gjeld (-)	-	2 917	Langsiktig gjeld (+):	+ 2 014 092
Disponible midler:		372 688	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	4 288 961

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har sentral og attraktiv beliggenhet på nedre Grünerløkka med kort vei til alle servicetilbud, forretninger, kafeer og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet samt rekreasjonsmuligheter i parker/friområder.

Gateparkering, området har beboerparkering.

Adkomstvei

Boligen har atkomst fra offentlig vei, via gårdsrommet.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Det er åpnet opp mellom gårdsrommene til flere bygårder.

Gårdsrom med belegningsstein, sykkelparkering, gressplen og sittegrupper.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader er kr 5.142,- pr måned og som inkluderer felleskostnader med kr 4.723,-, dugnad med kr 100,-, kabel-TV/internett med kr 319,- og varmtvann samt vanlige poster for borettslag.

Bebyggelse

Borettslaget Jens Bjelkesgate 15 AL består av 13 andelsleiligheter i bygård som ble ferdigstillet i 1898 og som er oppført på eiet tomt.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 957 199 437 og Solibo AS er forretningsfører for borettslaget.

Borettslaget er en del av et sameie. Borettslaget er snr 3-16 i sameiet som består av i alt 16 seksjoner. Borettslaget har en eierbrøk på 891/1020. Snr 1 og 2 er regulert for næring.

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/jb15al/

* Det er utstedt Ekspedisjons-dokument, som viser ferdigstillelse av bygningen, datert 1898

* Det er utstedt ferdigattest for ominnredning av leilighetene i borettslaget, datert i 13.3.1991

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	92254940			
Kommentar				
Fellespolise for bygningsmassen, andelseier må selv tegne innboforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., Bnr., hjemmelshaver, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det er innhentet tegninger fra Saksinnsyn (Oslo kommunes hjemmeside).	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Det er utstedt Ekspedisjons-dokument, som viser ferdigstilling av bygningen, datert 1898	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt ferdigattest for ominnredning av leilighetene i borettslaget, datert i 13.3.1991	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Det er utstedt Samsvarserklæring; Taklampe og stikkontakt/avtrekksvifte i kjøkken, diverse stikkontakter og taklampe samt brytere i stue samt vegglampe i bad + stikkontakt og smartdimmer i soverom.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eieres Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BX1823>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Boa Eiendomsmegling Nordstrand AS

E-post: margrethe@boaeiendom.no

Solibo AS

Dronning Eufemias Gate 16

0191 Oslo

NO 920 800 572 MVA

meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:**Borettslaget Jens Bjelkesgt 15 AL****Megleropplysninger**

12.05.2026

Vi viser til forespørsel av 11.05.2026

Boligselskap: Borettslaget Jens Bjelkesgt 15 AL
Organisasjonsnr: 957 199 437
Gnr./bnr: 229 / 58
Eier(e): Viktor Shestakov / Elena Viktorovna Shestakova

Seksjons-/andelsnr: 10
Adresse: Jens Bjelkes gate 15, 0562 Oslo

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/jb15al/
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/jb15al/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Ja
- **Særskilte begrensninger/klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringselskap:** Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 92254940
- **Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Andelseierne i borettslaget har forkjøpsrett. Anmodning om utlysning sendes til: meglerkontakt@solibo.no
- **Tomt:** Eiet

• **Parkeringsbestemmelser:**

Forr.fører kjenner ikke til fordeling av p-plasser.
Ellers gateparkering etter kommunale bestemmelser.

Informasjon om lån - Lån I:

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	8398.72.11647
Nominell rente (flyt):	6,95 %
Innfrielsesår:	2034
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.05.2026:	kr 962 676
Andel av saldo:	kr 59 589
IN-ordning:	Nei

Lån II:

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	8398.71.57170
Nominell rente (flyt):	6,95 %
Innfrielsesår:	2035
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.05.2026:	kr 412 938
Andel av saldo:	kr 25 561
IN-ordning:	Nei

Lån III:

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	8398.71.85727
Nominell rente (flyt):	6,95 %
Innfrielsesår:	2039
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.05.2026:	kr 372 941
Andel av saldo:	kr 23 085
IN-ordning:	Nei

Lån IIII:

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	8398.71.54139
Nominell rente (flyt):	6,95 %
Innfrielsesår:	2030
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.05.2026:	kr 170 361
Andel av saldo:	kr 10 545
IN-ordning:	Nei

Total andel fellesgjeld for andelen:

kr 118 781

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 4.723,- pr. md.
Dugnad	kr 100,- pr. md.
Kabel-TV/Internett	kr 319,- pr. md.
Totale felleskostnader	kr 5.142,- pr. md.

Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett:

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Anmodning om utlysning sendes til meglerkontakt@solibo.no, som bistår med oppslag på vegne av styret.

Anmodning om utlysning må minimum inneholde:

Ved henvendelse før boligen er solgt (forhånds-/parallellutlysning) ber vi om:

Adresse og andelsnr. for boligen
Prisantydning
Visningstidspunkt
Boligens areal
Kontaktinformasjon ansvarlig megler

Ved henvendelse etter boligen er solgt (etterutlysning) ber vi om:

Adresse og andelsnr. for boligen
Salgssum
Avtalt overtagelsesdato
Boligens areal
Kontaktinformasjon ansvarlig megler

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	37 714	161 626

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.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.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Avklaring forkjøpsrett	6570,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET JENS BJELKES GATE 15
OG
BORETTLAGET JENS BJELKES GATE 15 AL

FORMÅL

Husordensreglene skal legge visse rammer rundt livsutfoldelsen og sette faste regler for den daglige drift og vedlikehold av sameiets/borettslagets eiendom.

Husordensreglene ble først vedtatt av styret 4. oktober 1989.

LIVSUTFOLDELSE

Seksjonseiere/andelseiere sørger for ro og orden i og utenfor sine seksjoner/andeler, som ikke skal brukes slik at naboer sjeneres.

Seksjonseier/andelseier kan holdes ansvarlig for skader eller hærverk på boliger og fellesområder forårsaket av seksjonseier/andelseier selv eller gjester til vedkommendes seksjon/andel.

Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 (helligdager til kl. 09.00) skal seksjonseiere/andelseiere vise særlig hensynsfullhet slik at ikke andre beboeres nattesøvn forstyrres. Det skal ikke spilles høy musikk. Ved fester og selskaper av en slik art at naboer kan bli forstyrret i dette tidsrom, skal varsel om dette sendes til alle naboer senest 3 dager i forveien.

Utleie reguleres i sameiets vedtekter for seksjonseiere og borettslagets vedtekter for andelseiere. Dette gjelder både kort- og langtidsutleie. Eventuell utleie reduserer ikke de plikter seksjonseier/andelseier har overfor sameiet/borettslaget. Navn og telefonnummer på eventuell leietaker skal være styret i hende før utleieperioden starter.

Det er ikke tillatt å riste eller banke tepper, klær eller sengetøy på balkonger, fra vinduer eller i trappeoppganger.

Matolje/fett (inkludert supper/saus etc.) og hår etc. skal ikke tømmes i vasken eller toalettet, da dette tetter rørene og tiltrekker skadedyr. Flytende matavfall kan helles over i melkekartonger og kastes i restavfall. Fett kan avkjøles og kastes i matavfall.

Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler og dyr på sameiets/borettslagets område, ei heller på balkong/terrasse. Matvarer skal ikke oppbevares i fellesareal eller i boder.

Øvrige beboere skal hensyntas ved bruk av grill på balkong/terrasse. Kun gass- eller elektrisk grill er tillatt. Ved grilling skal grillen holdes under oppsyn.

Røyking er ikke tillatt i fellesrom som oppganger, loft og kjeller. Røyking er heller ikke tillatt under vinduer/balkonger eller i sykkelskur/portrom i bakgård.

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Port, inngangsdører til oppgangene og dører inn til loft og kjeller skal være lukket og låst til enhver tid. Alle seksjonseiere/andelseiere har plikt til å lukke og låse dører etter seg. Dersom man ser en dør stå åpen uten at det er synlig aktivitet, skal denne lukkes. Lys på loft og i kjeller skal slukkes etter bruk. Vinduer i fellesområder på loft skal være lukket. Dører til leiligheter skal også som hovedregel være lukket. Leiligheter skal ikke luftes ut mot oppganger.

Alle andelseiere har kjeller- og loftsbod til disposisjon. Bodene skal ikke brukes slik at naboer sjeneres. Ved langtidslagring på gulv i lofts- og kjellerboder skal det benyttes underlagslister, slik at det kommer luft til mellom gulv og det som lagres. Dette for å unngå fuktansamlinger. Lagring helt inntil yttervegger skal unngås.

Avfall eller personlige eiendeler skal ikke oppbevares i fellesområder, hverken innendørs eller utendørs. Seksjonseiere/andelseiere må ha tillatelse fra styret for å benytte fellesområder til oppbevaring. Trappeoppgangene er rømningsveier, og skal til enhver tid holdes fri for gjenstander (også paraplyer, sko og lignende).

Ved renoveringsprosjekter, flytting e.l. skal materiell/avfall etc. ikke lagres i portrom. Dersom noe plasseres der midlertidig, skal det plasseres med god avstand til vegg, for å hindre skade/flekker på murpuss.

Dersom seksjonen/andelen har oppvaskmaskin eller vaskemaskin i rom uten sluk, anbefales det å installere vannstopper. Dersom det oppstår en akutt vannlekkasje og det ikke er installert vannstopper i seksjonen/andelen, må vannet skrus av for hele bygget frem til rørlegger ankommer. Hovedkranen er plassert ca. midt i kjelleren. Det grønne hjulet skrus 90 grader mot høyre for å skru av vannet.

Seksjonseier/andelseier er ansvarlig for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger fra egen vannlås/sluk og frem til fellesanlegg. Temperaturen i oppholdsrom med vannrør må være på minimum 10 grader til enhver tid.

Dugnad arrangeres ved behov. Alle leilighetseiere i sameiet/borettslaget forventes å stille.

OVERTREDELSER, ENDRINGER OG ERSTATNINGER

Styret kan gripe inn ved overtredelser av husordensreglene. Uoverensstemmelser skal først søkes ordnet opp internt i sameiet/borettslaget. Ved gjentatte og grove brudd på husordensregler og/eller vedtekter kan styret, i tråd med vedtektene, kreve seksjon/andel solgt.

Endring av husordensreglene kan gjøres av styret, dersom forholdene skulle tilsi at det trengs. Årsmøtet/generalforsamlingen kan med alminnelig flertall også endre husordensreglene.

Seksjonseiere/andelseiere blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelser av gjeldende vedtekter og/eller husordensregler, eller som følge av manglende aktsomhet, også på vegne av gjester/leietakere i seksjonen/andelen.

AVSLUTNING

For øvrig gjelder sameiets og borettslagets vedtekter, branninstruks og brannvernregler, samt til enhver tid gjeldende lovverk.

Husordensreglene er sist revidert august 2024

HUSORDENSREGLER FOR B/L JBG 15

Enhver husorden vil nødvendigvis virke irriterende på noen av beboerne, men vi må huske på at reglene er gitt for å sikre andelseierne orden, ro og hygge i hjemmene.

FORMÅL:

Legge visse rammer rundt livsutfoldelsen i B/L JBG 15 og sette faste regler for den daglige drift og vedlikehold av borettslagets eiendom.

Husordensreglene ble vedtatt av styret i B/L JBG 15 den 4. oktober 1989.

HUSK AT EN LOJAL OPPFØLGING AV REGLENE FRA DEN ENKELTES SIDE ER ET HELT VESENTLIG BIDRAG TIL ET GODT BOMILJØ!!

OVERSIKT OVER REGLENE:

- DEL 1: Livsutfoldelse
- DEL 2: Drift og vedlikehold
- DEL 3: Overtredelser, endringer og erstatninger

DEL 1: LIVSUTFOLDELSE

Beboerne sørger for ro og orden i og utenfor leilighetene som ikke må brukes slik at andre sjeneres.

Beboerne kan gjøres ansvarlig for skader eller hærverk på boliger og fellesanlegg forårsaket av beboerne se eller gjester til vedkommende andel.

Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 (helligdager 09.00) må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at ikke andre beboeres nattesøvn forstyrres. I denne tiden skal det være ro i leilighetene. Det må ikke spilles høy musikk. Ved fester og selskaper av en slik art at naboer kan bli forstyrret i dette tidsrom, må varsel om dette sendes til alle berørte naboer senest 3 dager i forveien.

Røyking er ikke tillatt i fellesrom som oppganger, loft og kjeller.

DEL 2: DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Vanligvis skal kjellerdører være låst og lyset slukket i kjelleren. Dør i portrom og dører til oppgangene skal ALLTID være låste. Hver enkelt andelseier har plikt til å låse døra.

Med jevne mellomrom vil det bli holdt dugnad i laget. Alle andelseiere plikter å ta del i dugnadsarbeide. På denne måten vil laget spare vedlikeholdskostnader.

Alle andelseiere har kjeller og loftsbod til disposisjon. Bodene må benyttes slik at andre ikke blir sjenert.

Oppganger og bakgård er ikke lagringsplass for møbler, avfall eller gjenstander som kan være til sjenanse for andre. Andelseier må ha tillatelse fra styret i laget for å benytte oppgang eller bakgård til slikt formål.

Regelmessig rengjøring av trapp/karmer/gelender er nødvendig for å holde oppgangene rene. I vinterhalvår bør dette gjøres hver uke, mens i sommerhalvåret bør det gjøres minst hver 14. dag. Dette er også avhengig av hvilken etasje man bor. Beboerne i 1. og 2. etasje bør vaske trappa minst én gang i uken.

DEL 3: OVERTREDELSER, ENDRINGER OG ERSTATNINGER

Styret kan gripe inn ved overtredelser av husordensreglene. Uoverensstemmelser skal først søkes ordnet internt. Ved gjentatte og grove brudd på husordensreglene kan styret, som siste utvei, gripe inn ved å si opp leiekontrakten til vedkommende andelseier.

Endring av husordensreglene kan gjøres av styret dersom forholdene skulle tilsi en endring. Generalforsamlingen kan med alminnelig flertall også endre husordensreglene.

Andelshaveren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelser av husordensreglene eller av manglende aktsomhet (jf. husleielovens §§ 20 og 21).

VEDTEKTER
FOR
BORETTLAGET JENS BJELKESGT 15 AL
(org.nr. 957 199 437)

vedtatt/sist endret på generalforsamling 12.09.2023
i medhold av Lov om borettslag
av 06.06.2003 nr. 39

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Jens Bjelkesgt 15 AL er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Sameiet Jens Bjelkes gate 15

Borettslaget eier 13 av boligseksjonene (seksjon 3 til og med 15) i Sameiet Jens Bjelkes gate 15 på eiendommen gnr. 229, bnr. 58 i Oslo kommune.

1-3 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Ved eierskifte betaler selger et eierskiftegebyr til borettslagets forretningsfører.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagsloven § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved annonsering på borettslagets hjemmeside eller beboerportal, ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(3) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

- (4) Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- (5) Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (6) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.
- (7) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Andelseier vil således kunne identifiseres med bruker, og vil kunne holdes ansvarlig for brukers handlinger og unnlaterse overfor borettslaget og de øvrige andelseierne.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Andelseier er også ansvarlig for utvendig vedlikehold av vinduer (maling og lignende), som er lett tilgjengelige innenfra eller fra egen balkong, terrasse og lignende.
- (2) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.
- (3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (4) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på takterrasser, verandaer, balkonger o.l.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (6) Andelseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, som røykvarslere og brannslukningsapparat, og at dette er i forskriftsmessig stand. Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Vedlikeholdsplikten omfatter også arealer andelseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.

(8) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere andelseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt

(9) Etter et eierskifte plikter den nye andelseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere andelseieren.

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

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

5-2 Andelseiers erstatningsansvar

(1) En andelseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører borettslaget og andre andelseiere.

(2) Andelseier er erstatningsansvarlig for tap og eller skade som påføres fellesarealer eller borettslagets bygninger ved forsett, uaktsomhet eller som følge av at andelseier ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt. Tilsvarende gjelder når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin andel til.

5-3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

5-4 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner

(1) Alle endringer av og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen andel som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

(2) Visse endringer krever behandling og vedtak på generalforsamling, jf. borettslagets vedtekter punkt 8-3 (3) og borettslagsloven § 8-9.

(3) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere andelseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andel installasjonen tilhører.

5-5 Ansvar for egenandel ved bruk av borettslagets felles bygningsforsikring

(1) Ved skader som faller innenfor andelseiers vedlikeholdsansvar eller skyldes andelseiers uaktsomhet, skal andelseiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

(2) Når slik skade likevel dekkes av borettslagets felles bygningsforsikring, skal andelseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

(3) Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i andelseiers husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin andel til.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

(3) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år med mindre generalforsamlingen vedtar noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Forhåndsvarsel om møtet og frist for innmelding av saker

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

9-4 Gjennomføring av generalforsamlingen

(1) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.

(2) Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(3) Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamling er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-5 Innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

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

9-6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-7 Møteledelse og protokoll

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

9-8 Stemmerett og fullmakt

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

9-9 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-6 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagsloven

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET JENS BJELKES GATE 15

(org.nr. 914 835 550)

Vedtatt på årsmøte 12.09.2023
i medhold av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
av 16. juni 2017 nr. 65.

1. SAMEIETS NAVN, ORGANISERING OG SAMEIEBRØK

1-1 Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Jens Bjelkes gate 15.

1-2 Organisering

(1) Sameiet består av 14 boligseksjoner og to næringsseksjoner på eiendommen gnr. 229, bnr. 58 i Oslo kommune. 13 av boligseksjonene (seksjon 3 til og med 15) er eid av Borettslaget Jens Bjelkesgt 15 AL.

(2) Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

(3) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt én eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

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

1-3 Sameiebrøk

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar seksjonen i henhold til seksjonert sameiebrøk.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Kun fysiske personer kan være eier av en seksjon. Sameiet v/styret kan likevel unntaksvis samtykke i at en næringsseksjon i sameiet erverves og eies av et aksjeselskap. Forutsetningen for slikt samtykke er at lokalene brukes til alminnelig kontorvirksomhet som ikke forutsetter utstrakt kundebesøk. Ved senere salg av seksjonen fra aksjeselskapet skal kun fysiske personer være eier(e). Likeså har sameiet rett til å kreve salg av seksjonen til fysisk person dersom mer enn 30 % av aksjene i aksjeselskapet som eier seksjonen overdras til ny eier. Konkurs likestilles med overdragelse av aksjene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:

- a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd

- b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap
- c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

(3) Andre ledd bokstav a er ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig.

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

(5) Styret skal gi samtykke til erverver av seksjon, leietaker og fremleietaker av hele eller deler av bruksenhet. Samtykke skal foreligge før erverv, utleie eller fremleie finner sted. Samtykke kan i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Erverver av seksjon, leietaker og fremleietaker skal godta boligsameiets vedtekter og de til enhver tid gjeldende husordensregler som bindende for seg ved skriftlig erklæring.

(6) Utleie av en seksjon kan bare skje for en periode på to år ad gangen etter forutgående søknad til styret. Godkjennelse kan bare nektes hvis det foreligger saklig grunn.

(7) Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. Ved utleie av seksjon kan styret eller forretningsfører pålegge utleier å innbetale et gebyr til eierseksjonssameiet.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Seksjon nr. 1 og 2 må bare benyttes til næringsformål godkjent av styret. Øvrige seksjoner må bare benyttes til boligformål slik at bruken ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. I særlige tilfeller kan styret gi samtykke til annen bruk. Samtykke skal innhentes før bruken påbegynnes.

(3) Seksjoner med næringsformål skal brukes til alminnelig kontorvirksomhet som ikke forutsetter utstrakt kundebesøk. Bruk av lokaler skal ikke medføre sjenerende støy og andre ulemper for beboerne og de andre seksjonseierne.

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

(5) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

(6) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24 syvende ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(7) Utleie av egen seksjon reduserer ikke seksjonseiers plikter overfor sameiet. Seksjonseier vil således kunne identifiseres med leietaker, og vil kunne holdes ansvarlig for leietakers handlinger og unnlaterer overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne.

(8) Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes på en slik måte at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

(9) Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes uten saklig grunn.

3-2 Ordensregler

Seksjonseierne og andre brukere av eiendommen plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiers forpliktelser overfor boligsameiet. Styret har fullmakt til å vedta midlertidige endringer av og tillegg til husordensreglene.

4. VEDLIKEHOLD, UTSKIFTING OG ENDRINGER

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter alt indre vedlikehold av egen bruksenhet, herunder slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som radiator, vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker og innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vann- og avløpsledninger så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
- j) vinduer (herunder takvinduer) og ytterdører til seksjonen

(3) Seksjonseier er ansvarlig for utvendig vedlikehold av vinduer (maling og lignende), som er lett tilgjengelige innenfra eller fra egen balkong, terrasse og lignende.

(4) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørrettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk. Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong, takterrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder som medfølger seksjonen, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.
- (7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
- (8) Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette er i forskriftsmessig stand.
- (9) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, med mindre denne plikten påhviler sameiet.
- (10) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (11) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.
- (12) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (13) Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

4-2 Seksjonseiers erstatningsansvar

- (1) En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
- (2) En seksjonseier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres fellesarealer eller påføres sameiets bygninger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.
- (3) Unnlater seksjonseier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan sameiet ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

4-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like så langt vedlikeholdsplikten ikke påhviler seksjonseier. Dette omfatter slikt som bygninger, tak, fellesrom, utearealer, felles anlegg og utstyr, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene.
- (2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som nødvendig utskifting av radiatorer, vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (3) Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.
- (4) Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

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

4-4 Sameiets erstatningsansvar

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

4-5 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner

(1) Alle endringer av og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen seksjon som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

(2) Vedlikehold og/eller forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- og fellesarealer, f.eks. antenner eller skilt, må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes. Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter skal foreligge før søknad om godkjenning fremlegges for styret. Styret kan i slike forhold pålegge seksjonseieren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype.

(3) Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.

(4) Visse bygningsmessige endringer krever behandling og vedtak på årsmøte, jf. disse vedtekter og eierseksjonsloven § 49.

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

4-6 Ansvar for egenandel ved bruk av sameiets felles bygningsforsikring

(1) Ved skader som faller innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar eller skyldes seksjonseiers uaktsomhet, skal seksjonseiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

(2) Når slik skade likevel dekkes av sameiets felles bygningsforsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

(3) Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i seksjonseiers husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

5-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader er alle kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Med felleskostnader menes samtlige utgifter vedrørende driften av sameiet, herunder skatter og offentlige avgifter, forsikringer, felles strøm og varmtvann, administrasjonsutgifter og lignende, vedlikeholdsutgifter, utgifter til påkostninger på de deler av eiendommen som tjener til felles bruk, samt utgifter til renter og avdrag på pantelån som hviler på hele eiendommen.

(2) Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29. Dette kan innebære at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameierbrøken tilsier eller at seksjonseier pålegges å installere særskilt måleutstyr og betale for eget målt forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av sameiets vedtekter, jf. Eierseksjonsloven § 29.

(4) Utgifter direkte knyttet til den enkelte seksjon betales av den enkelte seksjonseier.

5-2 Betaling av felleskostnader

(1) Sameiets styre skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiets felles forpliktelser.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

5-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

5-4 Panterett for seksjonseierens forpliktelser

(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.

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

6. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

(2) Unnlattelse av å betale seksjonseiers andel av sameiets felleskostnader etter påkrav ansees som et vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende å selge seksjonen.

6-2 Pålegg om salg

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

(2) Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6-3 Fravikelse

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

7. STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og to andre styremedlemmer, med to varamedlemmer. Styrets medlemmer skal være seksjonseier i sameiet, andelseier i Borettslaget Jens Bjelkesgt 15 AL, leietaker i sameiet eller borettslaget, eller ektefelle, registrert partner eller bo i husstandsfellesskap med seksjonseier, andelseier eller leietaker i henholdsvis sameiet eller borettslaget.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

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

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Taushetsplikt

Medlemmer og varamedlemmer av styret og komiteer plikter å hindre at andre får tilgang eller kjennskap til opplysninger om noens personlige forhold som vedkommende har fått kunnskap om i forbindelse med vervet. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrudd vervet.

7-5 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7-6 Inhabilitet

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

7-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

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

8. FORRETNINGSFØRER OG REGNSKAPSFØRSEL

8-1 Forretningsfører

Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

8-2 Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Forhåndsvarsel om møtet og frist for innmelding av saker

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for ordinært årsmøte og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

9-4 Gjennomføring av årsmøtet

(1) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

(2) Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(3) Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-5 Innkalling til årsmøte

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

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før angitt frist.

9-6 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle eventuelt vederlag til styret

(3) Årsregnskap, eventuell årsberetning og revisjonsberetning skal senest én uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

9-7 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.
- (4) Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-8 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-9 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
- (2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
 - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 - f) endring av vedtektene
 - g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

9-11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-12 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-13 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter.

9-14 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I Sameiet Jens Bjelkes Gate 15

Møtedato: torsdag, 10. april 2025
Møtetidspunkt: Klokken 18.30
Møtested: «Sentralen», Øvre Slottsgate 3, møterom 304

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Martin Solheim foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Martin Solheim foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Anne Szefer Karlsen foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

2 seksjonseiere

13 fullmakter

Totalt 15 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 40.000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styremedlemmer

Anders Schøyen ble valgt som styremedlem for ett år, godkjent enstemmig.

5.2. Valg av varamedlemmer

Giulianna Goncalves ble valgt som varamedlem for ett år, godkjent enstemmig.

Oda Gonder ble valgt som varamedlem for ett år, godkjent enstemmig.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Kjersti Johanne Barli	På valg: 2026
Styremedlem:	Viktor Shestakov	På valg: 2026
Styremedlem:	Anders Schøyen	På valg: 2026
Varamedlem:	Giulianna Goncalves	På valg: 2026
Varamedlem:	Oda Gonder	På valg: 2026

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Martin Solheim

Protokollvitne:

Anne Szefer Karlsen

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

22-04-2025 12:14:01 UTC

Undertegner

Dato

Martin Solheim
martin.solheim@solibo.no
+4795139675

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

SAMEIET JENS BJELKES GATE 15 914835550 Norge

Signert med E-signere

22-04-2025 12:15:41 UTC

Undertegner

Dato

Anne Szefer Karlsen
anneszeferkarlsen@protonmail.com
+4797118482

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 84.213.228.40



SOLIBO

*Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier*

Ordinært årsmøte

Sameiet Jens bjelkes Gate 15
10. april 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Sameiet Jens bjelkes Gate 15

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 10.04.2025
Tidspunkt: 18.30
Sted: «Sentralen», Øvre Slottsgate 3, møterom 304

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE



1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Kjersti Johanne Barli	På valg:	2026
Styremedlem	Margrete Øverlier Hovde	På valg:	2026
Styremedlem	Viktor Shestakov	På valg:	2026
Varamedlem	Giulianna Goncalves	På valg:	2025
Varamedlem	Iselin Trondahl	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/jb15/kontakt>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer: 92254940

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.



Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, eksempelvis: utbedring av vannlekkasje fra takterrasse, fornyelse av varmekabler i takrenner og utbedring av fuktskade i næringsseksjon, i tillegg til fortløpende fjerning av tagging på fasade og snø på tak og i bakgård. Styret har i perioden fulgt opp beboere, leverandører og økonomi i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Kommentarer til årsregnskapet

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

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Sameiet Jens Bjelkes Gate 15

Orgnr: 914 835 550

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	-94 845	-155 662
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-107 855	-15 137
Opptak lån	931 700	400 000
Avdrag lån	422 379	4 878
Fordring på borettslaget	388 483	301 377
Avdrag lån i borettslaget	-1	17 791
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	12 984	60 817
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	-81 861	-94 845
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	72 052	189 159
Kortsiktig gjeld	153 912	284 004
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	-81 861	-94 845



Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	186 012	181 944	636 060	212 809
Annen driftsrelatert inntekt	3	1 200	1 200	0	1 200
SUM DRIFTSINNEKTER		187 212	183 144	636 060	214 009
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	1 171	836	3 525	1 171
Styrehonorar	5	8 304	5 931	25 000	8 304
Forsikring	6	31 003	30 514	127 624	36 868
Forretningsførsel		5 055	4 756	21 300	5 243
Revisjon		0	3 376	0	0
Kommunale avgifter		46 975	40 815	209 160	53 085
Energi/fyring		15 410	17 076	74 000	15 588
Kabel-TV/internett		7 616	8 287	52 944	7 924
Kostnader Lisakvartalet Huseierforening		6 170	5 852	0	6 786
Vedlikehold	7	119 409	6 778	40 700	8 067
Renhold	8	6 649	6 601	3 900	7 269
Andre driftskostnader	9	16 505	40 474	55 464	10 242
SUM DRIFTSKOSTNADER		264 268	171 297	613 617	160 546
DRIFTSRESULTAT		-77 056	11 847	22 443	53 463
FINANSINNEKTEK/-KOSTNAD					
Finansinntekter	10	3 592	28	0	380
Finanskostnader		34 392	27 012	34 200	41 986
RESULTAT FINANSPOSTER		30 799	26 984	34 200	41 606
Resultat		-107 855	-15 137	-11 757	11 856
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	11	-107 855	-15 137		
SUM DISPONERING		-107 855	-15 137		



Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre langsiktige fordringer	12	689 860	301 377
SUM ANLEGGSMIDLER		689 860	301 377
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-7 774	4 995
Forskuddsbetalte kostnader	13	14 120	11 806
Bankinnskudd		65 705	172 358
SUM OMLØPSMIDLER		72 052	189 159
SUM EIENDELER		761 911	490 536
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	11	-638 590	-530 735
SUM EGENKAPITAL		-638 590	-530 735
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	904 443	395 122
Annen langsiktig gjeld	15	342 146	342 145
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 246 589	737 267
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		6 371	107 024
Skyldige offentlige avgifter	16	24 160	0
Annen kortsiktig gjeld	17	5 516	60 004
Gjeld til borettslaget		117 866	116 976
SUM KORTSIKTIG GJELD		153 912	284 004
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		761 911	490 536



Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.



NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2024
Innkrevde felleskostnader	178 356
Kabel-TV/Internett	7 656
Sum innkrevde felleskostnader	186 012

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT	
Dugnad	1 200
Sum annen driftsrelatert inntekt	1 200

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER
Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 1 171.

NOTE 5 - STYREHONORAR
Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 8 304.

NOTE 6 - FORSIKRING	
Forsikring bygninger	27 297
Andre forsikringer	3 707
Sum forsikring	31 003

NOTE 7 - VEDLIKEHOLD	
Vedlikehold bygninger	111 593
Vedlikehold VVS	1 613
Vedlikehold elektro	747
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	3 762
Vedlikehold brannsikring	426
Serviceavtale brannsikring	1 185
Malerarbeider	84
Sum vedlikehold	119 409

NOTE 8 - RENHOLD	
Mattleie	956
Renhold	5 693
Sum renhold	6 649

NOTE 9 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Driftsmaterialer	78
Egenandeler forsikring	2 373
Juridisk bistand	1 563
HMS	5 288
Annen fremmed tjeneste	1 563
Kontorrekvisita	23
Kontingenter	505
Generalforsamling/årsmøte	188
Øredifferanser	1
Bank- og andre transaksjonskostnader	4 916
Annen kostnad	8
Sum andre driftskostnader	16 505



NOTE 10 - FINANSINTEKTER

Annen renteinntekt	3 238
Kundeutbytte forsikring	354
Sum finansinntekter	3 592

NOTE 11 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	-530 735
Overført til/fra egenkapital	-107 855
Opptjent egenkapital 31.12	-638 590

NOTE 12 - ANDRE LANGSIKTIGE FORDRINGER

Sameiet har en fordring på Borettslaget Jens Bjelkesgt 15 ved at borettslaget eier deler av lån 1636.87.62575. Borettslaget sin andel av lånet pr. 31.12.24 er på kr 689 860.

NOTE 13 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	14 120
Sum forskuddsbetalte kostnader	14 120

NOTE 14 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	DNB	DNB
Lånenummer	1636.87.62575	1636.76.51842
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2024	2023
Løpetid	10 år	10 år
Innfrielseår	2034	2033
Rentesats (nominell)	7,20 %	
Opprinnelig lånebeløp	931 700	400 000
Lånesaldo 01.01	0	395 122
Opptak i periode	931 700	0
Avdrag i periode	27 257	395 122
Lånesaldo 31.12	904 443	0

NOTE 15 - ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Sameiet har en gjeld til Borettslaget Jens Bjelkesgt 15 ved at sameiet eier deler av lånene i borettslaget. Sameiet sin andel av lånene pr. 31.12.23 er på kr 342 146.

NOTE 16 - SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	15 700
Skyldig arbeidsgiveravgift	8 460
Sum skyldige offentlige avgifter	24 160

NOTE 17 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpt rente	5 516
Sum annen kortsiktig gjeld	5 516



Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode for borettslaget og sameiet Jens Bjelkes Gate på kr. 40.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av et styremedlemmer

Margrete Øverlier Hovde har tredd ut av stillingen som styremedlem derfor blir det et styremedlem på valg i 2025. Følgende forslag har kommet inn:

Anders Schøyen stiller til valg som styremedlem for **et** år

5.2 Valg av to varamedlemmer

Giulianna Goncalves stiller til valg som varamedlem for **et** år

Oda Gonder stiller til valg som varamedlem for **et** år



FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legges frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	**Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____



SOLIBO

*Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier*

Ordinær generalforsamling

Borettslaget Jens Bjelkesgt 15 A1
27. mai 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

«Styret avgjør korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.

Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.

Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Borettslaget Jens Bjelkesgt 15 Al

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 27.05.2026
Tidspunkt: 17.30
Sted: Sentralen, møterom 304

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE



1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Kjersti Johanne Barli	På valg:	2026
Styremedlem	Viktor Shestakov	På valg:	2026
Styremedlem	Anders Schøyen	På valg:	2026
Varamedlem	Giulianna Goncalves	På valg:	2026
Varamedlem	Oda Gonder	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside: <https://home.solibo.no/companies/jb15al/contact>

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer: 92254940 (forsikringen betales fra sameiet og fordeles på brøk på borettslaget)

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.



Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, fulgt opp drift og vedlikehold av sameiets eiendom, eksempelvis: utskiftning av defekt utebelysning, utskiftning av lekk takvindu på loft, utbedring av høy luftfuktighet i kjeller, i tillegg til behandling av innkomne saker, fortløpende fjerning av tagging på fasade og snømåking i bakgård. Styret har i perioden fulgt opp beboere, leverandører og økonomi i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Kommentarer til årsregnskapet

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

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

Borettslaget Jens Bjelkesgt 15 AI

Orgnr: 957 199 437

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	372 688	197 264
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-13 437	-303 059
Korreksjon av feil i tidligere årsregnskap	0	90 000
Avdrag lån	40 092	0
Endring langsiktig gjeld	-52 768	388 483
Endring langsiktig fordring	6 644	0
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	-99 654	175 424
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	273 034	372 688
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	273 802	375 605
Kortsiktig gjeld	768	2 917
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	273 034	372 688



Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	824 736	738 216	842 122	951 568
Annen driftsrelatert inntekt	3	15 936	15 600	15 934	19 203
SUM DRIFTSINNEKTER		840 672	753 816	858 056	970 772
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	4 302	3 764	3 764	4 348
Styrehonorar	5	30 510	26 696	26 696	30 510
Forsikring	6	121 192	99 672	118 525	154 990
Forretningsførsel		61 929	59 835	61 957	64 819
Revisjon		9 785	9 785	7 725	7 875
Kommunale avgifter		162 652	151 020	170 663	166 876
Energi/fyring		52 921	49 541	50 112	48 663
Kabel-TV/internett		46 068	45 696	47 544	48 086
Kostnader Lisakvartalet Huseierforening		19 834	19 834	21 818	21 818
Vedlikehold	7	126 829	383 886	25 933	8 961
Renhold	8	23 531	21 377	23 368	24 865
Andre driftskostnader	9	39 316	49 774	41 925	50 876
SUM DRIFTSKOSTNADER		698 869	920 880	600 031	632 687
DRIFTSRESULTAT		141 803	-167 064	258 025	338 085
FINANSINNEKTEK/-KOSTNAD					
Finansinntekter	10	16 218	11 549	1 220	9 687
Finanskostnader		171 458	147 544	175 926	154 826
RESULTAT FINANSPOSTER		155 240	135 995	174 705	145 139
Resultat		-13 437	-303 059	83 320	192 945
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	11	-13 437	-303 059		
SUM DISPONERING		-13 437	-303 059		



Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger og tomter	12	7 465 084	7 465 084
Andre langsiktige fordringer	13	335 502	342 146
SUM ANLEGGSMIDLER		7 800 586	7 807 230
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		28 513	-14 961
Fordring på sameiet		161 266	117 866
Andre kortsiktige fordringer		8 125	5 430
Bankinnskudd		75 897	267 271
SUM OMLØPSMIDLER		273 802	375 605
SUM EIENDELER		8 074 388	8 182 835
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Felleseid andelskapital		1 300	1 300
Annen egenkapital	11	3 186 360	3 199 797
SUM EGENKAPITAL		3 187 660	3 201 097
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	1 974 000	2 014 092
Borettsinnskudd		2 274 869	2 274 869
Annen langsiktig gjeld	15	637 092	689 860
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 885 961	4 978 821
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		16	2 097
Annen kortsiktig gjeld	16	752	820
SUM KORTSIKTIG GJELD		768	2 917
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 074 388	8 182 835
Pantstillelse	17	4 869 869	4 869 869



Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.



NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2025
Innkrevde felleskostnader	778 800
Kabel-TV/Internett	45 936
Sum innkrevde felleskostnader	824 736

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT	
Dugnad	15 600
Annen inntekt	336
Sum annen driftsrelatert inntekt	15 936

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER
Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 4 302.

NOTE 5 - STYREHONORAR
Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 30 510.

NOTE 6 - FORSIKRING	
Forsikring bygninger	109 276
Andre forsikringer	11 916
Sum forsikring	121 192

NOTE 7 - VEDLIKEHOLD	
Vedlikehold bygninger	102 509
Vedlikehold elektro	3 841
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	5 431
Vedlikehold brannsikring	4 652
Malerarbeider	91
Dører og porter	10 305
Sum vedlikehold	126 829

NOTE 8 - RENHOLD	
Mattleie	4 085
Renhold	19 446
Sum renhold	23 531

NOTE 9 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lyspærer og sikringer	159
Navnskilt og postkasser	793
Juridisk bistand	9 725
HMS	16 999
Kontorrekvisita	107
Kontingenter	1 678
Generalforsamling/årsmøte	473
Øredifferanser	2
Bank- og andre transaksjonskostnader	10 143
Annen kostnad	-763
Sum andre driftskostnader	39 316



NOTE 10 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	6 570
Kundeutbytte forsikring	9 649
Sum finansinntekter	16 218

NOTE 11 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	3 199 797
Overført til/fra egenkapital	-13 437
Opptjent egenkapital 31.12	3 186 360

NOTE 12 - BYGNINGER OG TOMTER

Kostpris bygninger 1984	1 833 125
Rehabilitering (1987/88 - 1996/97)	5 499 959
Kostpris tomt	132 000
Sum bygninger og tomter	7 465 084

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

NOTE 13 - ANDRE LANGSIKTIGE FORDRINGER

Borettslaget har en fordring på Sameiet Jens Bjelkes Gate 15 ved at sameiet eier deler av lån 8398.71.57170 og lån 8398.72.11647. Sameiet sin andel av lånene pr. 31.12.25 er på kr 335 502.

NOTE 14 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	Handelsbanken	Handelsbanken
Lånenummer	8398.71.85727	8398.72.11647
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2019	2022
Løpetid	20 år	12 år
Innfrielseår	2039	2034
Rentesats (nominell)	6,95 %	6,95 %
Opprinnelig lånebeløp	450 000	1 120 000
Lånesaldo 01.01	382 772	1 010 253
Opptak i periode	0	0
Avdrag i periode	4 122	20 041
Lånesaldo 31.12	378 650	990 212

Bank	Handelsbanken	Handelsbanken
Lånenummer	8398.71.54139	8398.71.57170
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2014	2015
Løpetid	16 år	20 år
Innfrielseår	2030	2035
Rentesats (nominell)	6,95 %	6,95 %
Opprinnelig lånebeløp	375 000	650 000
Lånesaldo 01.01	189 218	431 849
Opptak i periode	0	0
Avdrag i periode	7 967	7 962
Lånesaldo 31.12	181 251	423 887



NOTE 15 - ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Borettslaget har en gjeld til Sameiet Jens Bjelkes Gate 15 ved at borettslaget eier deler av lånet i sameiet. Borettslaget sin andel av lånet pr. 31.12.25 er på kr 637 092.

NOTE 16 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpt rente	752
Sum annen kortsiktig gjeld	752

NOTE 17 - PANTSTILLELSE

Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	1 974 000
Borettsinnskudd	2 274 869
Totalt	4 248 869

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

Bygninger og tomter	7 465 084
Totalt	7 465 084



Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET JENS BJELKESGT 15 AL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET JENS BJELKESGT 15 AL.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2025Resultatregnskap 2025Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode for borettslaget og sameiet Jens Bjelkes Gate på kr. 40.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:

Kjersti Johanne Barli stiller til valg som styreleder for to år

5.2 Valg av to styremedlemmer

Marie Synnøve Haugsten stiller til valg som styremedlem for to år

Anders Schøyen stiller til valg som styremedlem for to år

5.3 Valg av to varamedlemmer

Oda Sofie Gonder stiller til valg som varamedlem for ett år

Thomas Dahl Gunnerud stiller til valg som varamedlem for ett år



FULLMAKTSSKJEMA GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____



SOLIBO

*Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier*

Ordinær generalforsamling

Borettslaget Jens Bjelkesgt 15 A1
10. april 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

«Styret avgjør korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.

Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.

Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Borettslaget Jens Bjelkesgt 15 Al

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 10.04.2025
Tidspunkt: 17.30
Sted: «Sentralen», Øvre Slottsgate 3, møterom 304

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE



1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Kjersti Johanne Barli	På valg:	2026
Styremedlem	Margrete Øverlier Hovde	På valg:	2026
Styremedlem	Viktor Shestakov	På valg:	2026
Varamedlem	Giulianna Goncalves	På valg:	2025
Varamedlem	Iselin Trondahl	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/jb15a/kontakt>

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige forsikring ASA

Polisenummer: 92254940

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.



Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, eksempelvis: utbedring av vannlekkasje fra takterrasse, fornyelse av varmekabler i takrenner og utbedring av fuktskade i næringsseksjon, i tillegg til fortløpende fjerning av tagging på fasade og snø på tak og i bakgård. Styret har i perioden fulgt opp beboere, leverandører og økonomi i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Kommentarer til årsregnskapet

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

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Borettslaget Jens Bjelkesgt 15 AL

Orgnr: 957 199 437

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	197 264	86 932
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-303 059	-103 030
Korreksjon av feil i tidligere årsregnskap	90 000	0
Endring langsiktig fordring	0	17 787
Endring langsiktig gjeld	388 483	301 377
Avdrag lån	0	105 802
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	175 423	110 332
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	372 688	197 264
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	375 605	224 310
Kortsiktig gjeld	2 917	27 046
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	372 688	197 264



Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	738 216	614 376	738 168	842 122
Annen driftsrelatert inntekt	3	15 600	86 615	2 244	15 934
SUM DRIFTSINNEKTER		753 816	700 991	740 412	858 056
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	3 764	2 689	0	3 764
Styrehonorar	5	26 696	19 069	0	26 696
Forsikring	6	99 672	98 100	0	118 525
Forretningsførsel		59 835	56 289	43 600	61 957
Revisjon		9 785	25 086	7 725	7 725
Kommunale avgifter		151 020	131 215	0	170 663
Energi/fyring		49 541	54 896	0	50 112
Kabel-TV/internett		45 696	49 719	0	47 544
Kostnader Sameiet Jens Bjelkes Gate 15		0	90 000	450 000	0
Kostnader Lisakvartalet Huseierforening		19 834	18 814	0	21 818
Vedlikehold	7	383 886	21 791	30 000	25 933
Renhold	8	21 377	21 221	25 668	23 368
Andre driftskostnader	9	49 774	89 978	22 700	41 925
SUM DRIFTSKOSTNADER		920 880	678 867	579 693	600 031
DRIFTSRESULTAT		-167 064	22 124	160 719	258 025
FINANSINNEKTT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	10	11 549	91	0	1 220
Finanskostnader		147 544	125 245	145 128	175 926
RESULTAT FINANSPOSTER		135 995	125 154	145 128	174 705
Resultat		-303 059	-103 030	15 591	83 320
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	11	-303 059	-103 030		
SUM DISPONERING		-303 059	-103 030		



Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger og tomter	12	7 465 084	7 465 084
Andre langsiktige fordringer	13	342 146	342 146
SUM ANLEGGSMIDLER		7 807 230	7 807 230
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-14 961	-37 608
Fordring på sameiet		117 866	116 976
Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt		5 430	3 210
Bankinnskudd		267 271	141 732
SUM OMLØPSMIDLER		375 605	224 310
SUM EIENDELER		8 182 835	8 031 540
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Felleseid andelskapital		1 300	1 300
Annen egenkapital	11	3 199 797	3 412 856
SUM EGENKAPITAL		3 201 097	3 414 156
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	2 014 092	2 014 092
Borettsinnskudd		2 274 869	2 274 869
Annen langsiktig gjeld	15	689 860	301 377
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 978 821	4 590 338
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 097	14 332
Påløpt rente		820	12 714
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 917	27 046
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 182 835	8 031 540
Pantstillelse	16	4 869 869	4 869 869



Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.



NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2024
Innkrevde felleskostnader	692 280
Kabel-TV/Internett	45 936
Sum innkrevde felleskostnader	738 216

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT	
Dugnad	15 600
Sum annen driftsrelatert inntekt	15 600

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER
Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 3 764.

NOTE 5 - STYREHONORAR
Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 26 696.

NOTE 6 - FORSIKRING	
Forsikring bygninger	87 756
Andre forsikringer	11 916
Sum forsikring	99 672

NOTE 7 - VEDLIKEHOLD	
Vedlikehold bygninger	358 758
Vedlikehold VVS	5 185
Vedlikehold elektro	2 403
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	12 094
Vedlikehold brannsikring	1 368
Serviceavtale brannsikring	3 809
Malerarbeider	268
Sum vedlikehold	383 886

NOTE 8 - RENHOLD	
Mattleie	3 075
Renhold	18 302
Sum renhold	21 377

NOTE 9 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Driftsmaterialer	252
Egenandeler forsikring	7 627
Juridisk bistand	3 125
HMS	16 999
Annen fremmed tjeneste	1 563
Kontorrekvisita	76
Kontingenter	1 625
Generalforsamling/årsmøte	604
Øredifferanser	2
Bank- og andre transaksjonskostnader	17 875
Annen kostnad	27
Sum andre driftskostnader	49 774



NOTE 10 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	10 409
Kundeutbytte forsikring	1 139
Annen finansinntekt	2
Sum finansinntekter	11 549

NOTE 11 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	3 412 856
Korreksjon av feil i tidligere årsregnskap	90 000
Overført til/fra egenkapital	-303 059
Opptjent egenkapital 31.12	3 199 797

NOTE 12 - BYGNINGER OG TOMTER

Kostpris bygninger 1984	1 833 125
Rehabilitering (1987/88 - 1996/97)	5 499 959
Kostpris tomt	132 000
Sum bygninger og tomter	7 465 084

NOTE 13 - ANDRE LANGSIKTIGE FORDRINGER

Borettslaget har en fordring på Sameiet Jens Bjelkes Gate 15 ved at sameiet eier deler av lån 8398.71.57170 og lån 8398.72.11647. Sameiet sin andel av lånene pr. 31.12.24 er på kr 3342 146.

NOTE 14 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	Handelsbanken	Handelsbanken
Lånenummer	8398.71.85727	8398.72.11647
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2019	2022
Løpetid	20 år	12 år
Innfrielseår	2039	2034
Rentesats (nominell)	7,20 %	7,20 %
Opprinnelig lånebeløp	450 000	1 120 000
Lånesaldo 01.01	382 772	1 010 253
Opptak i periode	0	0
Avdrag i periode	0	0
Lånesaldo 31.12	382 772	1 010 253

Bank	Handelsbanken	Handelsbanken
Lånenummer	8398.71.54139	8398.71.57170
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2014	2015
Løpetid	16 år	20 år
Innfrielseår	2030	2035
Rentesats (nominell)	7,20 %	7,20 %
Opprinnelig lånebeløp	375 000	650 000
Lånesaldo 01.01	189 218	431 849
Opptak i periode	0	0
Avdrag i periode	0	0
Lånesaldo 31.12	189 218	431 849



NOTE 15 - ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Borettslaget har en gjeld til Sameiet Jens Bjelkes Gate 15 ved at borettslaget eier deler av lånet i sameiet. Borettslaget sin andel av lånet pr. 31.12.24 er på kr 689 860.

NOTE 16 - PANTSTILLELSE

Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	2 014 092
Borettsinnskudd	2 274 869
Total	4 288 961

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger og tomter	7 465 084
Sum bygninger og tomter	7 465 084



Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET JENS BJELKESGT 15 AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET JENS BJELKESGT 15 AL.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Betyggende 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
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode for borettslaget og sameiet Jens Bjelkes Gate på kr. 40.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av et styremedlemmer

Margrete Øverlier Hovde har tredd ut av stillingen som styremedlem derfor blir det et styremedlem på valg i 2025. Følgende forslag har kommet inn:

Anders Schøyen stiller til valg som styremedlem for **et** år

5.2 Valg av to varamedlemmer

Giulianna Goncalves stiller til valg som varamedlem for **et** år

Oda Gonder stiller til valg som varamedlem for **et** år



SOLIBO

*Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier*



FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	**Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I BORETTSLAGET JENS BJELKESGT. 15 AI

Møtedato: torsdag, 10. april 2025
Møtetidspunkt: Klokken 17.30
Møtested: «Sentralen», Øvre Slottsgate 3, møterom 304

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Martin Solheim foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Martin Solheim foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Hennie Ann Isdahl foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

1 andelseiere

0 fullmakter

Totalt 1 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 40.000 for den gjennomførte styreperioden for Borettslaget og Sameiet Jens Bjelkesgt. 15. Styret fordeler honoraret internt.

Styregodtgjørelsen utbetales i sin helhet fra Sameiet Jens Bjelkes gate 15, der Borettslaget Jens Bjelkes gate 15 bærer sin andel.

Vedtak: Godkjent

Styreleder videreformidler borettslagets vedtak gjennom sin stemmerett som representant for borettslaget.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av et styremedlemmer

Anders Schøyen ble valgt som styremedlem for ett år, godkjent enstemmig.

5.2. Valg av to varamedlemmer

Giulianna Goncalves ble valgt som varamedlem for ett år godkjent, enstemmig.

Oda Gonder ble valgt som varamedlem for ett år godkjent enstemmig.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Kjersti Johanne Barli	På valg: 2026
Styremedlem:	Viktor Shestakov	På valg: 2026
Styremedlem:	Anders Schøyen	På valg: 2026
Varamedlem:	Giulianna Goncalves	På valg: 2026
Varamedlem:	Oda Gonder	På valg: 2026

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Martin Solheim

Protokollvitne:

Hennie Ann Isdahl

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

22-04-2025 11:34:42 UTC

Undertegner

Dato

Martin Solheim
martin.solheim@solibo.no
+4795139675

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

BORETTSLAGET JENS BJELKESGT 15 AL 957199437 Norge

Signert med E-signere

22-04-2025 12:13:07 UTC

Undertegner

Dato

Hennie Ann Isdahl
hennieannisdahl@gmail.com
+4792423272

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 104.28.105.25



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Jens Bjelkes Gate 15
27. mai 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.



Til eiere i Sameiet Jens Bjelkes Gate 15

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 27.05.2026
Tidspunkt: 18:30
Sted: Sentralen, møterom 304

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE



1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Kjersti Johanne Barli	På valg:	2026
Styremedlem	Viktor Shestakov	På valg:	2026
Styremedlem	Anders Schøyen	På valg:	2026
Varamedlem	Giulianna Goncalves	På valg:	2026
Varamedlem	Oda Gonder	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/companies/jb15/contact>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Forsikring

Forsikringsselskap: CJENSIDIGE FORSIKRING ASA

Polisenummer: 92254940

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.



Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, fulgt opp drift og vedlikehold av sameiets eiendom, eksempelvis: utskiftning av defekt utebelysning, utskiftning av lekk takvindu på loft, utbedring av høy luftfuktighet i kjeller, i tillegg til behandling av innkomne saker, fortløpende fjerning av tagging på fasade og snømåking i bakgård. Styret har i perioden fulgt opp beboere, leverandører og økonomi i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Kommentarer til årsregnskapet

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

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

Sameiet Jens Bjelkes Gate 15

Orgnr: 914 835 550

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	-81 861	-94 845
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-41 848	-107 855
Opptak lån	0	931 700
Avdrag lån	69 182	422 379
Endring langsiktig fordring	-52 768	388 483
Endring langsiktig gjeld	6 644	-1
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	-64 906	12 984
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	-146 766	-81 861
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	27 407	72 052
Kortsiktig gjeld	174 173	153 912
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	-146 766	-81 861



Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	186 012	186 012	212 809	210 630
Annen driftsrelatert inntekt		1 200	1 200	1 200	1 200
SUM DRIFTSINNEKTER		187 212	187 212	214 009	211 830
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	1 338	1 171	1 171	1 352
Styrehonorar	4	9 490	8 304	8 304	9 490
Forsikring	5	37 697	31 003	36 868	48 210
Forretningsførsel		5 232	5 055	5 243	5 481
Kommunale avgifter		50 593	46 975	53 085	51 908
Energi/fyring		16 461	15 410	15 588	15 137
Kabel-TV/internett		7 678	7 616	7 924	8 014
Kostnader Lisakvartalet		6 170	6 170	6 786	6 786
Vedlikehold	6	39 451	119 409	8 067	2 787
Renhold	7	7 320	6 649	7 269	7 735
Andre driftskostnader	8	12 229	16 505	10 242	12 093
SUM DRIFTSKOSTNADER		193 660	264 268	160 546	168 993
DRIFTSRESULTAT		-6 448	-77 056	53 463	42 837
FINANSINNEKTEK/-KOSTNAD					
Finansinntekter	9	5 045	3 592	380	3 013
Finanskostnader		40 445	34 392	41 986	35 882
RESULTAT FINANSPOSTER		35 401	30 799	41 606	32 869
Resultat		-41 848	-107 855	11 856	9 968
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	10	-41 848	-107 855		
SUM DISPONERING		-41 848	-107 855		



Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre langsiktige fordringer	11	637 092	689 860
SUM ANLEGGSMIDLER		637 092	689 860
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		8 557	-7 774
Forskuddsbetalte kostnader		16 657	14 120
Bankinnskudd		2 193	65 705
SUM OMLØPSMIDLER		27 407	72 052
SUM EIENDELER		664 498	761 911
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	10	-680 438	-638 590
SUM EGENKAPITAL		-680 438	-638 590
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	835 261	904 443
Annen langsiktig gjeld	13	335 502	342 146
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 170 763	1 246 589
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 155	6 371
Skyldig offentlige avgifter		0	24 160
Annen kortsiktig gjeld	14	4 753	5 516
Gjeld til borettslaget		161 266	117 866
SUM KORTSIKTIG GJELD		174 173	153 912
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		664 498	761 911



Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.



NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2025
Innkrevde felleskostnader	178 356
Kabel-TV/Internett	7 656
Sum innkrevde felleskostnader	186 012

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 1 338.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 9 490.

NOTE 5 - FORSIKRING

Forsikring bygninger	33 991
Andre forsikringer	3 707
Sum forsikring	37 697

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	31 886
Vedlikehold elektro	1 195
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	1 689
Vedlikehold brannsikring	1 447
Malerarbeider	28
Dører og porter	3 206
Sum vedlikehold	39 451

NOTE 7 - RENHOLD

Mattleie	1 271
Renhold	6 049
Sum renhold	7 320

NOTE 8 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	50
Navnskilt og postkasser	247
Juridisk bistand	3 025
HMS	5 288
Kontorrekvisita	33
Kontingenter	522
Generalforsamling/årsmøte	147
Øredifferanser	0
Bank- og andre transaksjonskostnader	3 155
Annen kostnad	-237
Sum andre driftskostnader	12 229

NOTE 9 - FINANSINTEKTER

Annen renteinntekt	2 043
Kundeutbytte forsikring	3 001
Sum finansinntekter	5 045



NOTE 10 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	-638 590
Overført til/fra egenkapital	-41 848
Opptjent egenkapital 31.12	-680 438

NOTE 11 - ANDRE LANGSIKTIGE FORDRINGER

Sameiet har en fordring på Borettslaget Jens Bjelkesgt 15 ved at borettslaget eier deler av lån 1636.87.62575. Borettslaget sin andel av lånet pr. 31.12.25 er på kr 637 092.

NOTE 12 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	DNB
Lånenummer	1636.87.62575
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2024
Løpetid	10 år
Innfrielseår	2034
Rentesats (nominell)	6,70 %
Opprinnelig lånebeløp	931 700
Lånesaldo 01.01	904 443
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	69 182
Lånesaldo 31.12	835 261

NOTE 13 - ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Sameiet har en gjeld til Borettslaget Jens Bjelkesgt 15 ved at sameiet eier deler av lånene i borettslaget. Sameiet sin andel av lånene pr. 31.12.25 er på kr 335 502.

NOTE 14 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpt rente	4 753
Sum annen kortsiktig gjeld	4 753



Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode for borettslaget og sameiet Jens Bjelkes Gate på på kr. 40.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:

Kjersti Johanne Barli stiller til valg som styreleder for to år

5.2 Valg av to styremedlemmer

Marie Synnøve Haugsten stiller til valg som styremedlem for to år

Anders Schøyen stiller til valg som styremedlem for to år

5.3 Valg av to varamedlemmer

Oda Sofie Gonder stiller til valg som varamedlem for ett år

Thomas Dahl Gunnerud stiller til valg som varamedlem for ett år



FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legges frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

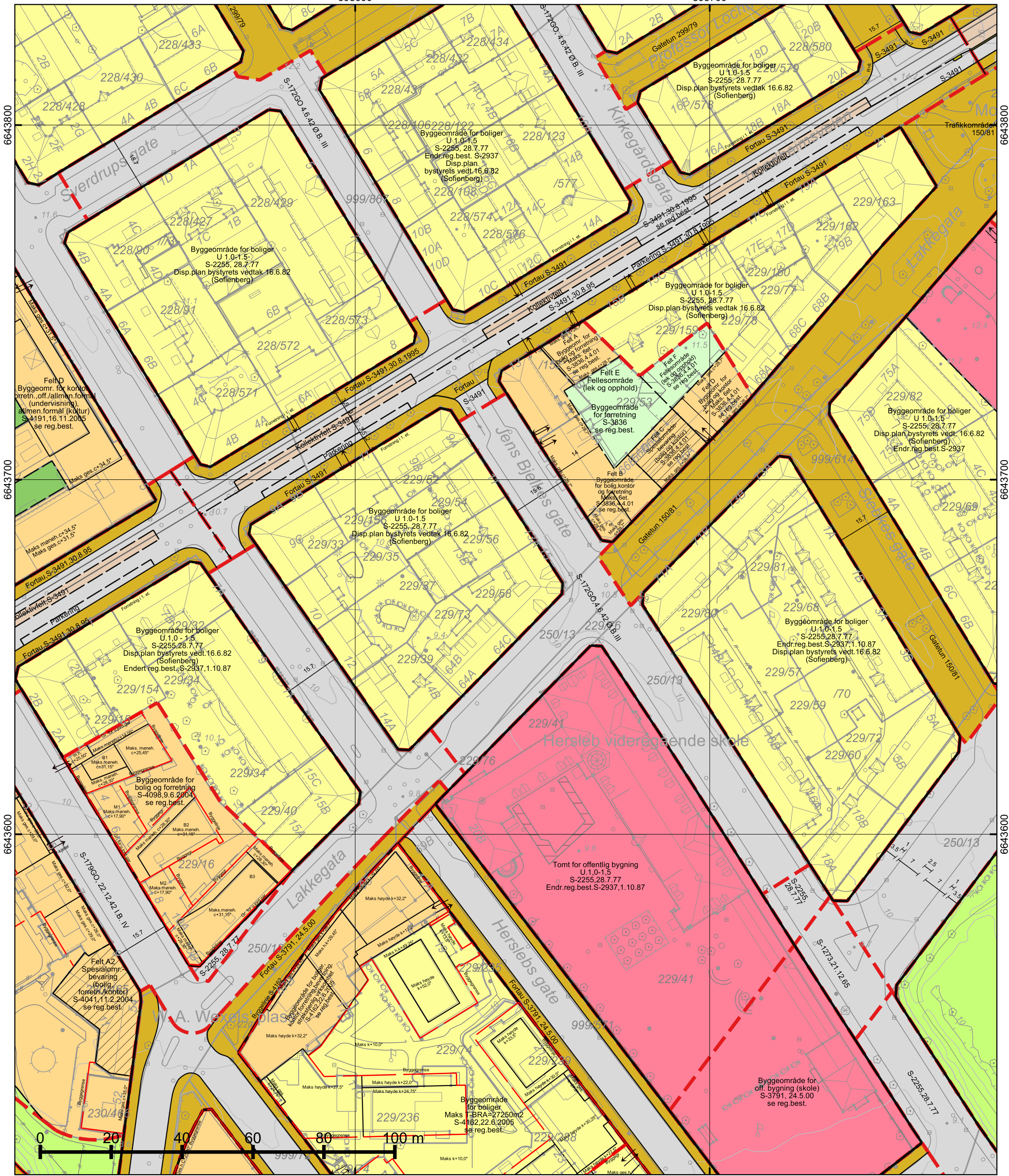
Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	**Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.


**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune


 <p>Oslo</p> <p>Dato: 11.05.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 – Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 157709/ 86532632</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: Jens Bjelkes gate 15</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 229/58</p>			


TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	72 - Felles lekeareal
	74 - Felles gårds plass
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	120 - Forretning m.tilh.anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor
	141 - Forr./kontor/offentlig
	143 - Kontor/bolig
	144 - Forr./bolig
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	316 - Gatetun/gågate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering
	664 - Spesialområde bevaring blandet
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig


 RbBevaringGrense


 76 - Felles underjordisk anlegg

 311 - Annet veiareal


 312 - Fortau

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formåavgrensning

 930 - Reguleringslinje


 964 - Regulert u-gradgrense

 Formålgrense


 Plangrense (gammel lov)

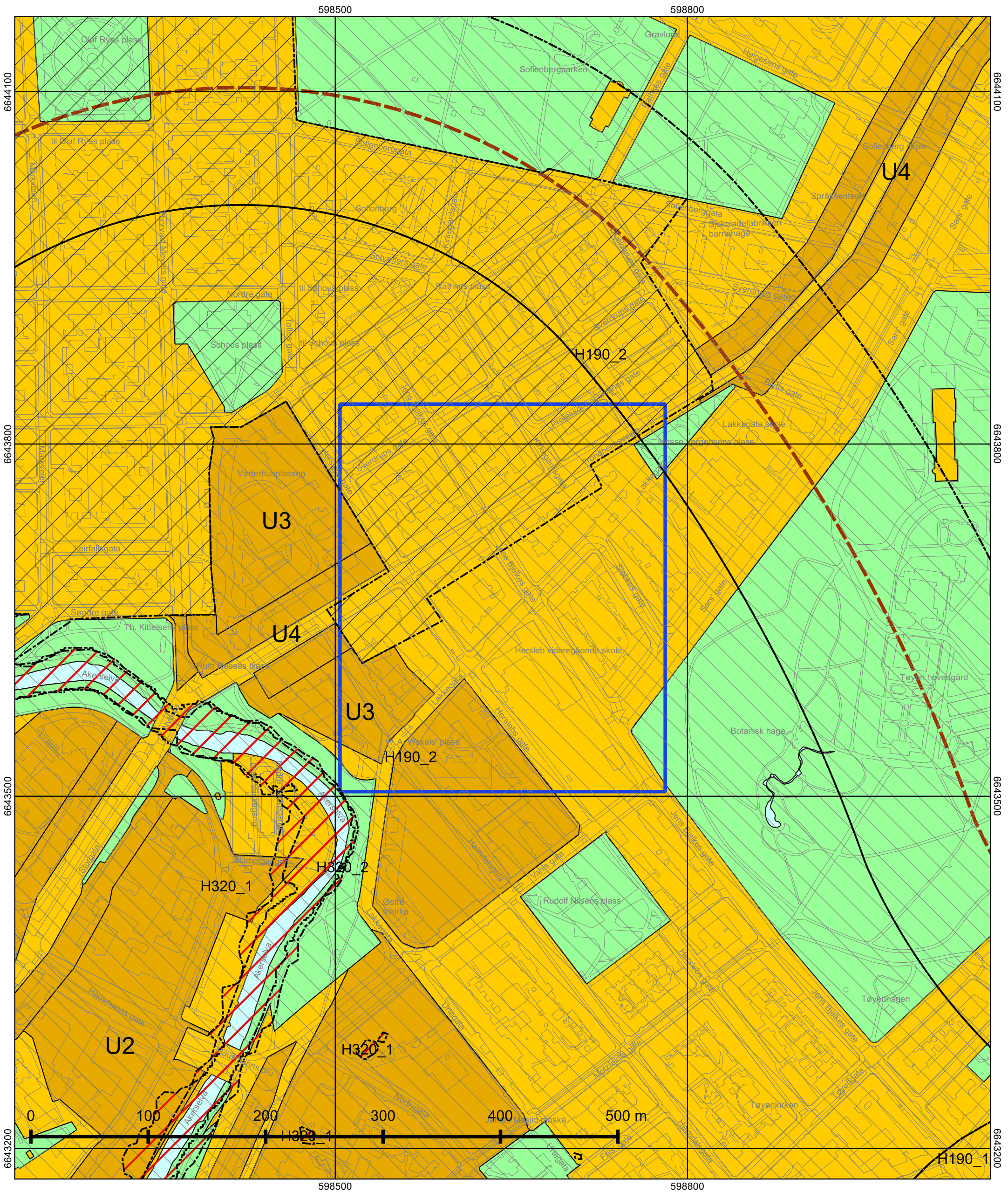
 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Bygning som forutsettes revet

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 11.05.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 157709/86532632
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Margrethe Falck
JENS BJELKES GATE 15

Dato: 11.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532632
9199179

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.229 BNR. 58

Vi viser til bestilling av 20260511 for JENS BJELKES GATE 15.

GNR. 229 BNR. 58

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.01.1893.

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

440 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

J.O.J.-No. 39.93
6 Bille

147 - 168
93 93

Amunddelt
5 Signinger.

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus samt Tivert.

paa Matr.-No. 15 Jens Byalkes Gade.

Indleveret p. d. januar 1893. Attesteret 31 dets 1893.

Oversend Mr. Opvarningschefen til Erklæring
Christiania den 17. januar 1893
P. B. Laury

12
93.

Tilbet og bemærke.

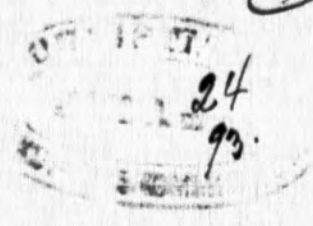
d. u. s.

i Ordm 23/1.93

Theodor Gullis.

Oversend den endr. Tivertens navn
Tilbet og bemærke og indstille til Approbatum

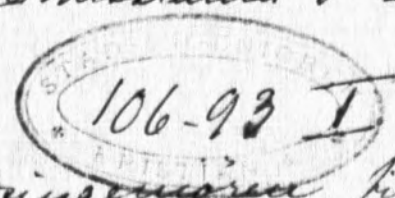
Christiania 25. januar 1893
P. B. Laury



Tilbet og bemærke ved Tivert.

Christiania d. 26. januar 1893

G. Berner
Kst.



Sendes Mr. Stadsingeniøren til Approbatum af de: 13, 14 og
15. jaarlunde Resterunderser

28.1.93 Christiania 27. januar 1893.
G. P. Bull

Approbatum.

30/1900



Samlet
Bygning
4 Tegninger

Expeditions - Dokument

angaaende *Sædeltænding med Gulvankning.*
 paa Matr.-No. *15 Jens Bjelkes Gade.*
 Indleveret *10/2 1900* Attesteret *26^{de} Oktober 1900*



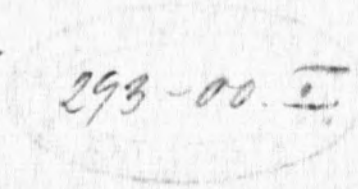
Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den *12/2 1900*

U. Th. Schibye



Inkjet at bemærke.
- No. 12/2 - 1900.
- Casuarievej



Inkjet at bemærke.
o. 12/2 1900.
Theodor Gullin

293. *Tilbageendes N. Bygningespektoren i Gætre Distrikt, idet de i Bygningelovens § 39 omhandlede Bestemmelser vedlægges.*
Kristiania Stadsingeniørkontor, 16 Februar 1900.

O. G. Andersen

Indl. 10/2 1900

U. Th. Schibye

Arbeidets art

Oppussing av fasader og utskifting av vinduer

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Jens Bjelkes gt. 15		74/2344

Byggherre

Ansvarshavende

Jan Gundersen,
Holmenkollveien 114,

Murm. Bjarne Lönn,
Tårnbyveier 117,

Oslo 3.

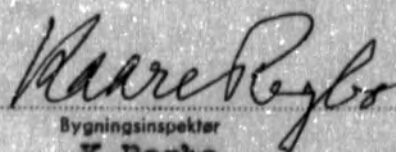
2013 Skjetten

KR/TA

Date
7. jul. 1976.

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

For bygningsjefen



Bygningsinspektør
K. Regbo

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Støps vei 22
1456 NESODDTANGEN

Dato: 03.03.2020

Deres ref.:

Vår ref.: 201804682-10
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Edvard Bondi Knowles

Arkivkode: 531

Byggeplass: JENS BJELKES GATE 15 Eiendom: 229/58/0/0
Tiltakshaver: Mats A. Johansen Adresse: Jens Bjelkes gate 15, 0562 OSLO
Søker: ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD Adresse: Støps vei 22, 1456
NESODDTANGEN
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Jens Bjelkes gate 15

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av fire balkonger, mottatt 03.04.2018.

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 201804682			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-01	16.04.2018	3/3
Snitt og fasader	E02	15.05.2018	5/4
Planer	E03	15.05.2218	5/5

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/>



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by øst

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

Kopi til:
Mats A. Johansen, Jens Bjelkes gate 15, 0562 OSLO

Arbeidets art

Innredning av w.c.

Arbeidssted

Jens Bjelkes gt. 15

Materi

Jens Bjelkes gt.15

J nr.

59/2287/IF.

Byggherre

Gullsmed Elias Nilsen,
Huitfeldts gt. 29,
Oslo.

Ansvarshavende

Byggherre L.Hannevik,
Mikeveien 8,
Ulvöya.

Dato

31. oktober 1960.

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



Bygningsinspektør

Kaare Rogbo

Arbeidsart

Innredning av garasje for motorsykler i gammel privatbygning.

Arbetssted

Jens Bjelkes gate 15

60/303

Byggherre

Herr Elias Nilsen
Huitfeldts gate 29

Oslo - 1.

KR/BK

Dato

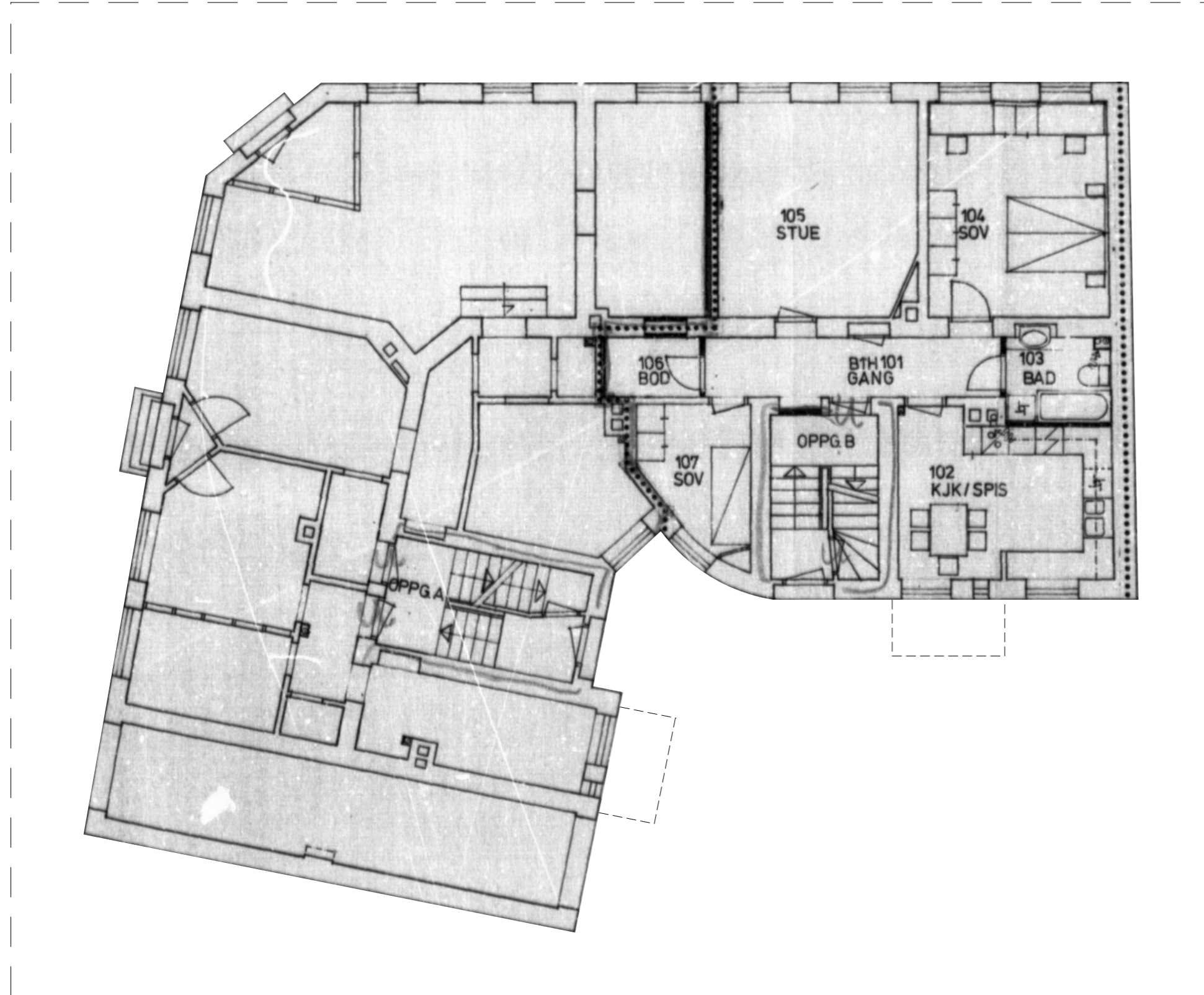
26. oktober 1966.

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

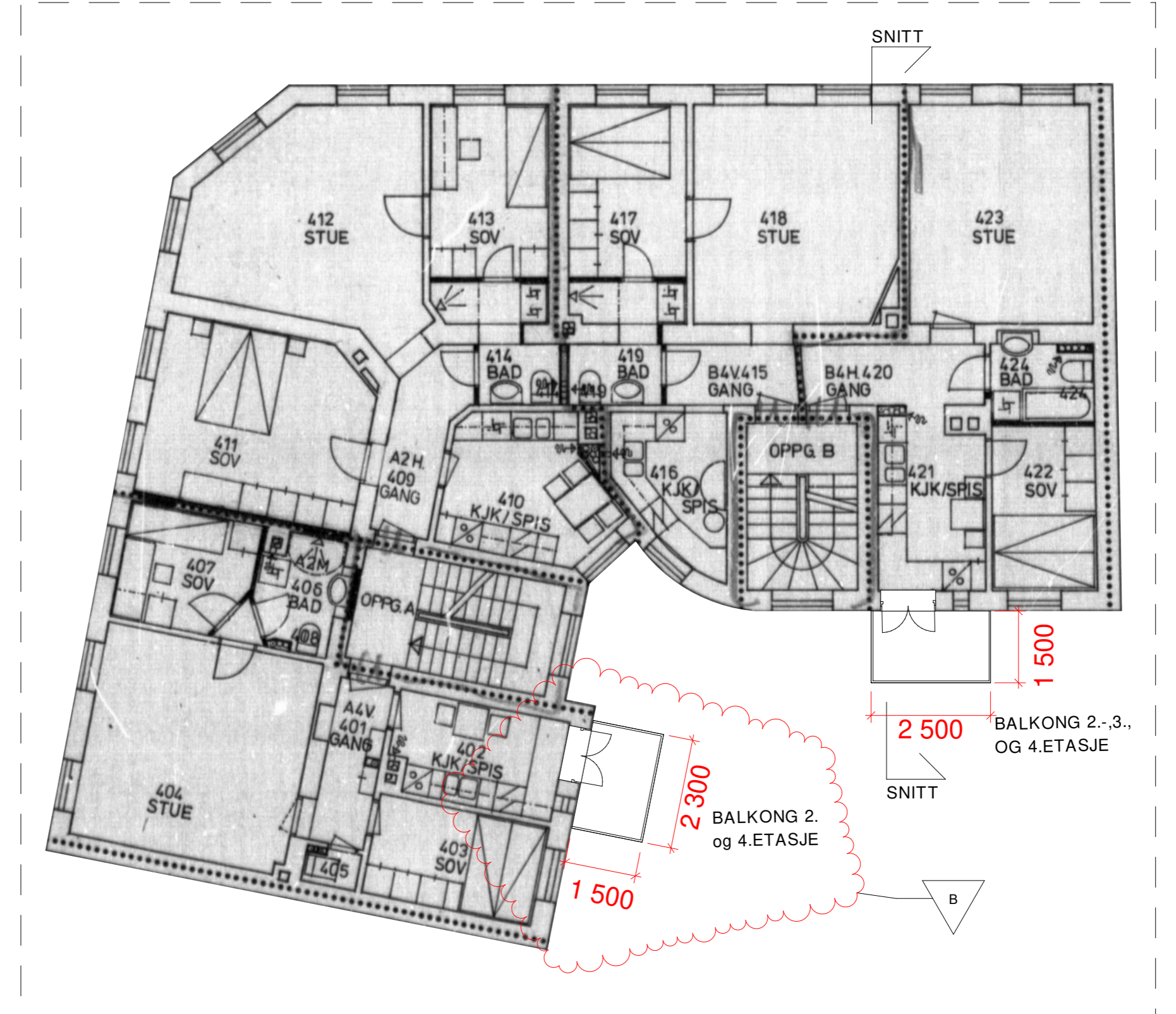
Forbehold: Som angitt i den avgitte tinglyste erklæring.

Kaare Regbo

Kaare Regbo



PLAN 1.ETASJE



TYPISK PLAN 2.-4.ETASJE

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
 SIVILARKITEKT MNAL
 Støps vei 22
 1456 Nesoddtangen
 telefon: 400 66 821
 e-post: magnu-fj@online.no
 org. nr: NO 983 916 260 MVA

INDEX:	DATO:	BESKRIVELSE:	TEGNING:	KONTR.:
0	11.12.2017	SØKNAD	MFJ	MFJ
A	16.04.2018	OMPROSJEKTERING	MFJ	MFJ
B	15.05.2018	ENDRINGSSØKNAD 01	MFJ	MFJ

PROSJEKT:	TILTAKSHAVER:	PROSJEKTKODE:	REV. DATO:	MÅLESTOKK:	TEGNINGSNUMMER:	INDEX:
OPPØRING AV BALKONGER - JENS BJELKES GATE 15	SAMEIET JENS BJELKES GATE 15	2017-32 JEN15	15.05.2018	1:100 (A2)	E03	B

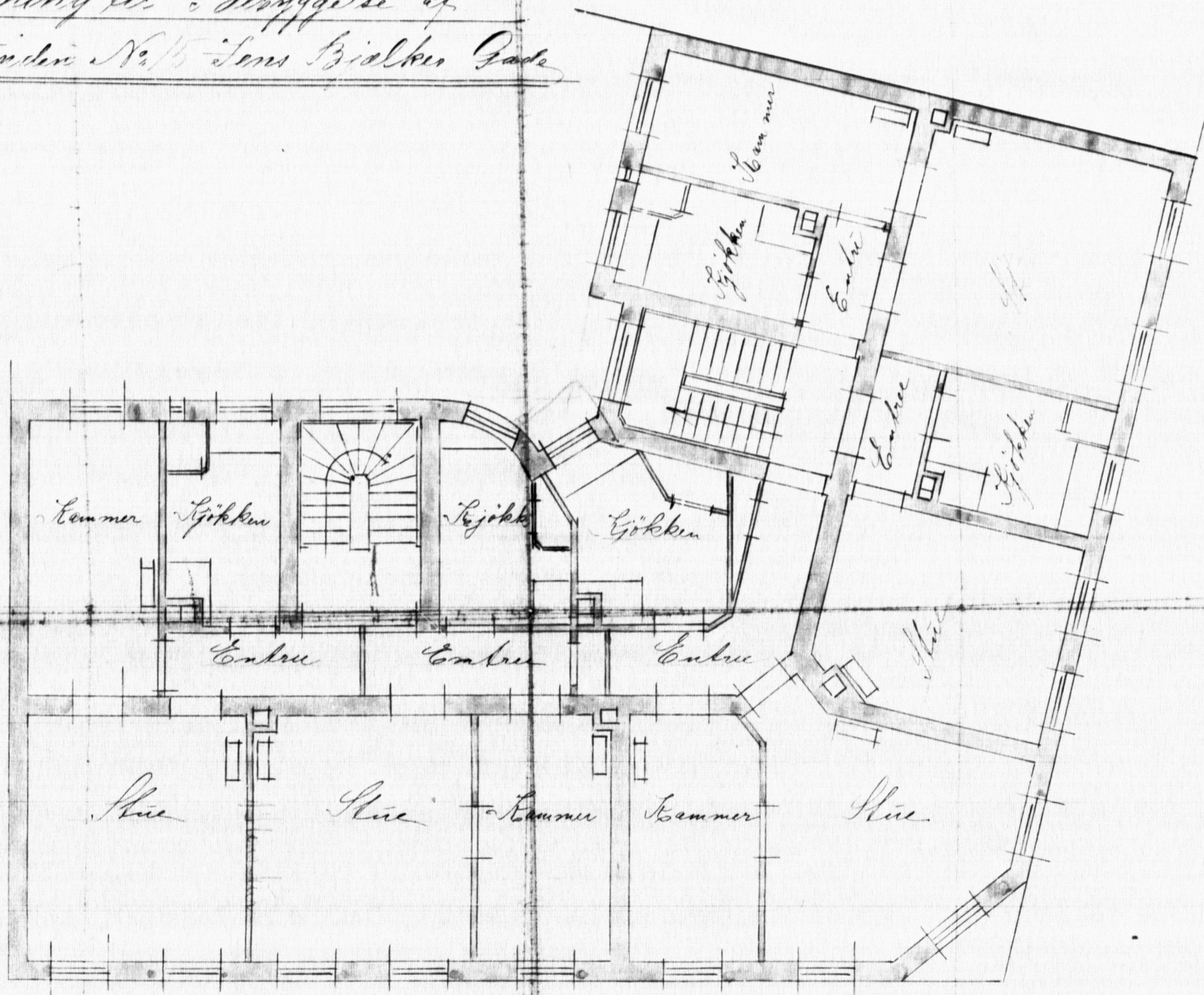
PROSJEKT:	TILTAKSHAVER:	PROSJEKTKODE:	REV. DATO:	MÅLESTOKK:	TEGNINGSNUMMER:	INDEX:
OPPØRING AV BALKONGER - JENS BJELKES GATE 15	SAMEIET JENS BJELKES GATE 15	2017-32 JEN15	15.05.2018	1:100 (A2)	E03	B

Bl. 1. 3. No. 39. 93
BH.

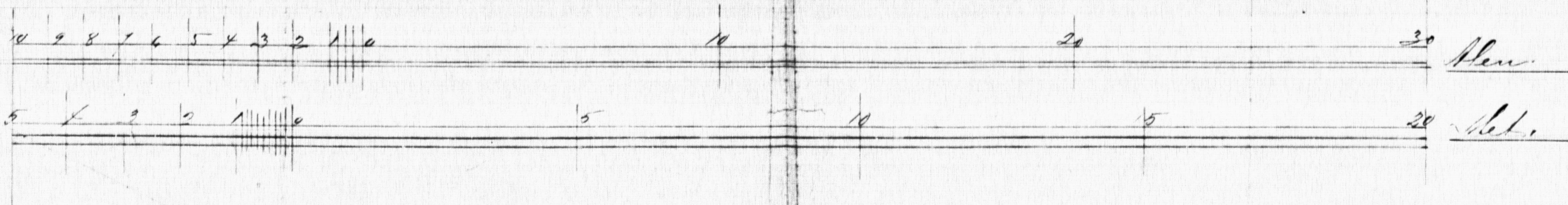
147
93.

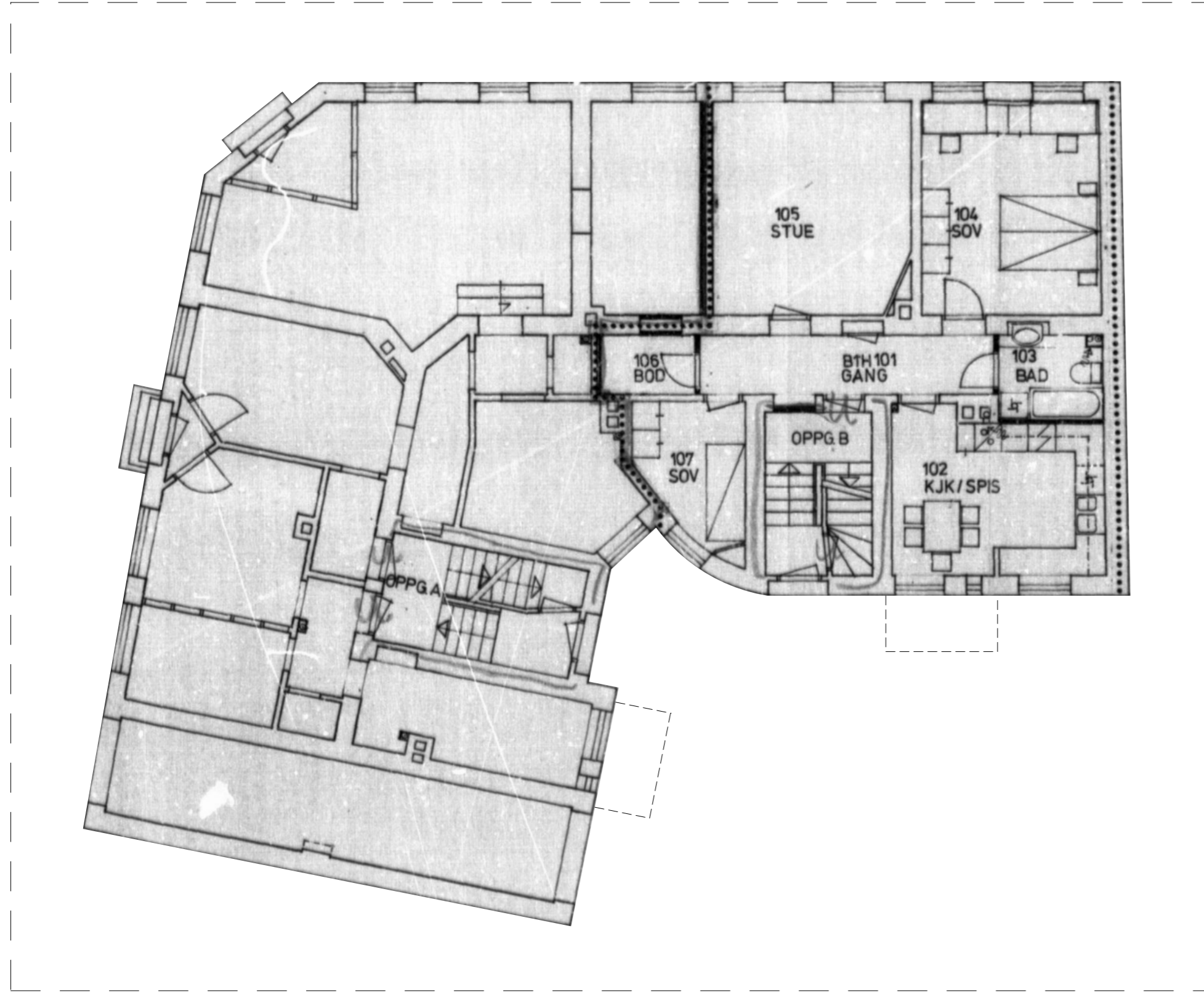
Tegning til Bebyggelse af
Grunden No. 15 Loms Bjælkes Gade

106.93 I

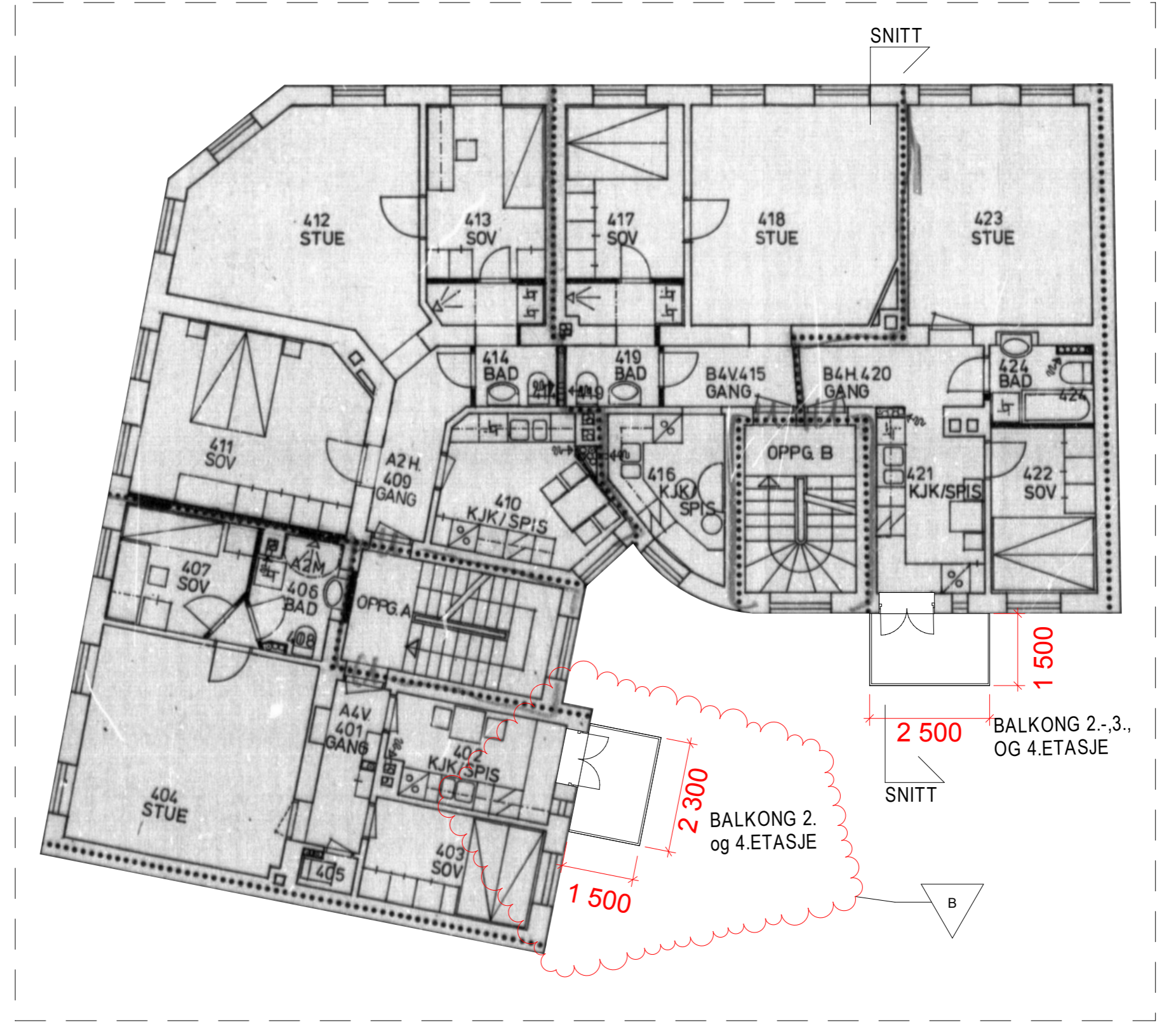


Plan 3^{de} og 4^{de} Etage.





PLAN 1.ETASJE



TYPISK PLAN 2.-4.ETASJE

Nabolagsprofil

Jens Bjelkes gate 15 - vurdert av 155 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

🚏 Herslebs gate	3 min 🚶
Linje 11N, 12N, 30	0.2 km
🚏 Heimdalsgata	3 min 🚶
Linje 17	0.3 km
🚇 Tøyen	11 min 🚶
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.9 km
🚏 Oslo S	16 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	1.2 km
✈️ Oslo Gardermoen	38 min 🚶

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.)	3 min 🚶
451 elever, 23 klasser	0.2 km
Vahl skole (1-7 kl.)	3 min 🚶
203 elever, 13 klasser	0.3 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	9 min 🚶
342 elever, 19 klasser	0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	7 min 🚶
431 elever, 30 klasser	0.5 km
Jordal skole (8-10 kl.)	22 min 🚶
617 elever, 44 klasser	1.8 km
Hersleb videregående skole	1 min 🚶
Elvebakken videregående skole	10 min 🚶
576 elever	0.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 71/100



Kvalitet på skolene

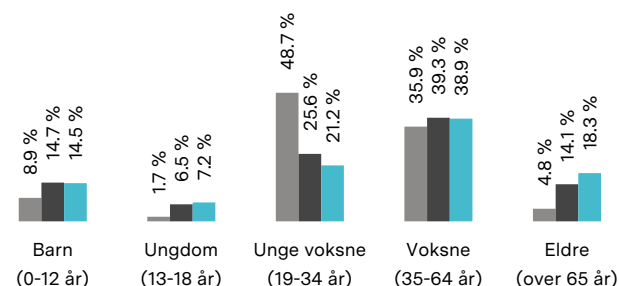
Bra 62/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Grünerløkka øst/Lak...	1 553	952
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lakkegården barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
60 barn	0.4 km
Sjokoladefabrikken barnehage (0-5 år)	7 min 🚶
91 barn	0.5 km
Grønland Urtehagen barnehager (1-5 ...)	7 min 🚶
87 barn	0.5 km

Dagligvare

Kiwi Schous Plass	1 min 🚶
Rema 1000 Lakkegata	2 min 🚶

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



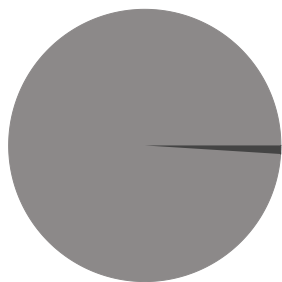
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

- Hersleb skole 2 min
Aktivitetshall, ballspill 0.1 km
- Lakkegata skole 3 min
Aktivitetshall, ballspill 0.2 km
- SATS Schous plass 4 min
- EVO Grünerløkka 6 min

Boligmasse



99% blokk
1% annet

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

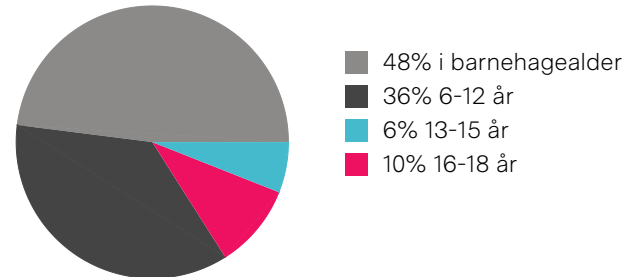
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- Grønland Basar 11 min
- Apotek 1 Legevakten 6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

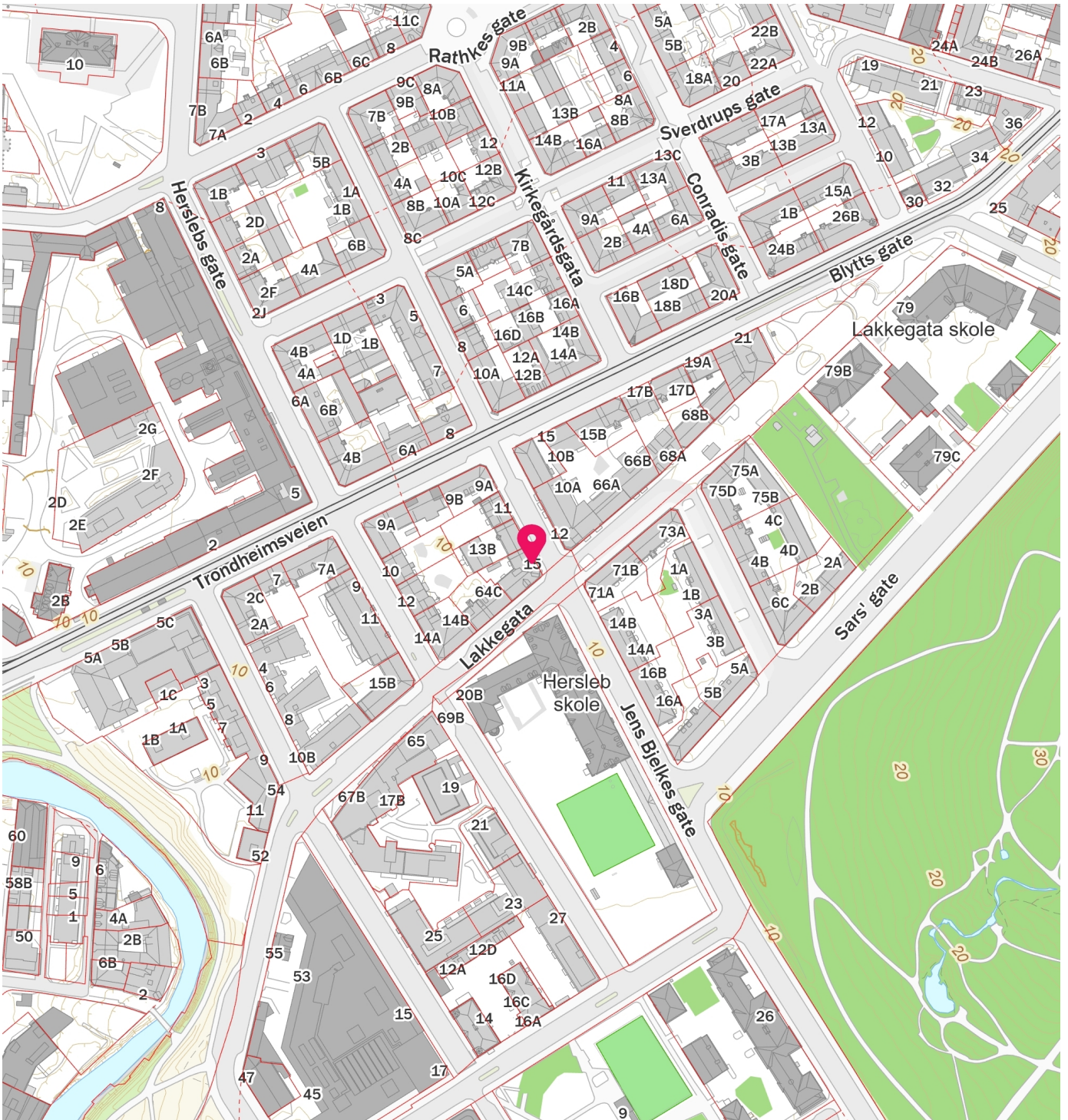
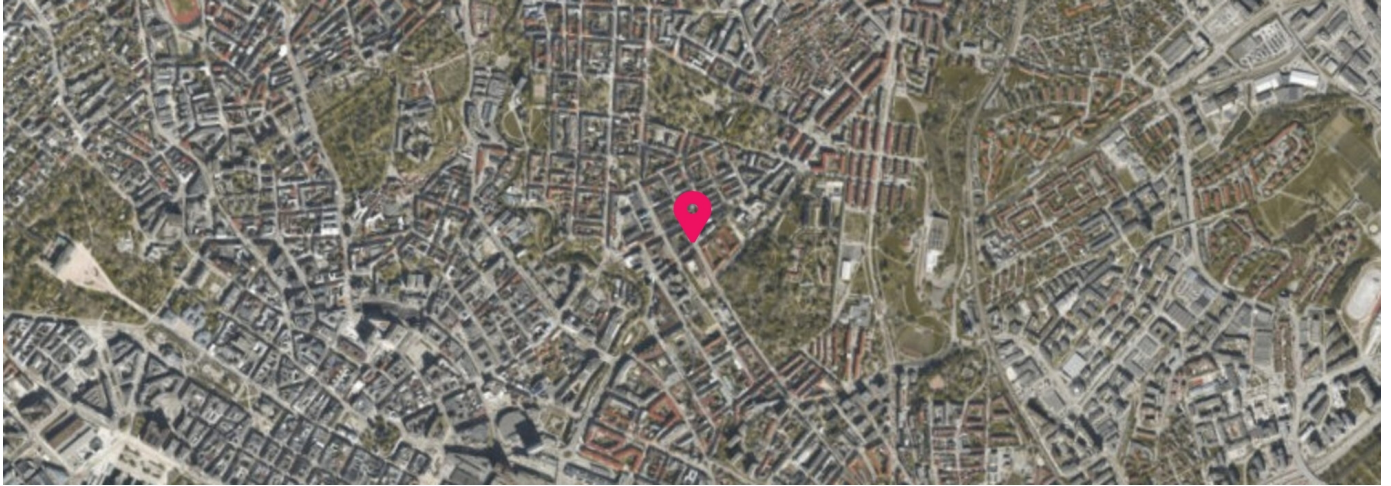


0% 58%

- Nedre Grünerløkka øst/Lakkegata skole
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Boa EM Nordstrand	Oppdragsnr.	2-26-0054
Adresse	Jens Bjelkes gate 15		
Postnr.	0562	Sted	OSLO
Selgers navn	Viktor Shestakov		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

April 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

92254940

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Initialer selger:
V S

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bytte av dusjkabinett i 2026, utført av Ikke Bare Rør AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura på montering og tilkobling av nytt dusjkabinett

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- Nei Ja

4. Ble sluk skiftet?

- Nei Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- Nei Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

- Nei Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble utført rens/spyling av rørsystemet i borettslaget. Selskap: Power Clean

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei Ja

Initialer selger:
V S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Epost relatert til utføring av arbeidet og lapp som ble hengt opp som informasjon da.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

Nei Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Yttertak**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

Nei Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

Nei Ja

Mur/Fundament/Skjevheter**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

Nei Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

Nei Ja

Beskrivelse:

Iht. borettslagets årsberetning for 2025 har borettslaget utbedret vannlekkasje fra takterrasse og fornyet varmekabler i takrenner. Det er også utbedret fuktskade i næringsseksjon. Forholdene gjelder ikke min leilighet direkte.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet vindu og tettet område som gav rom for lekkasje

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Initialer selger:
V S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

faktura for utskiftning av vindu

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei Ja

Beskrivelse:

Styret takket ja til tilbud fra Tørt Bygg AS for utbedring av luftfuktighet i kjeller.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installert avfukter system

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura på utført arbeid

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

Nei Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

Nei Ja

Loft

Har boligen loft?

Nei Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

Initialer selger:
V S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

Nei Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Kjøkken: Montert lampe i tak og stikk til avtrekksvifte Stue: Montert stikkontakter i stua. Hengt opp lampe i tak. Byttet bryter.Bad: Montert ny lampe på punkt over speil. Soverom: Montert en stikk ved tak til belysning. Montert smart dimmer for ly

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Forklar:

Kirils Fomins, Boligelektrikeren

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

Nei Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

Nei Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

Nei Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

Nei Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Initialer selger:
V S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

Nei Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

Nei Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

Nei Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

Nei Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

Nei Ja

Beskrivelse:

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra 1900 for opprinnelig bygg. Videre foreligger ferdigattester for loft/leilighet (1991), garasje (1966) og balkonger (2020)

Planer og offentlige godkjenninger

40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

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

Nei Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømmerarbeid osv.)?

Nei Ja

Initialer selger:
V S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

Nei Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

Nei Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

48. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Beskrivelse:

Det er sporadisk observert sølvkre i leiligheten på badet. Maks en gang i halvåret. Styret har rapportert om skjeggkre i borettslag, uten at det er observert i vår leilighet.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

20.05.2026

Signert av

Viktor Shestakov