

Jacob Aalls gate 38B



Velkommen til

Jacob Aalls gate 38B



Salgsoppgaven produsert 20. mars 2025

Majorstuen

Påkostet (2021/22) 3-roms på beste Majorstuen med 2 solrike balkonger - Klassisk, god takhøyde og gulvvarme i alle rom

Prisantydning	12 390 000,-
Fellesgjeld	12 000,-
Omkostninger	311 400,-
Totalpris	12 713 400,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 258,-
BRA-i	88 kvm
Totalt BRA	96 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1913

Megler	Vemund V. Thorkildsen
Telefon	454 74 565
E-post	v.thorkildsen@nordvikbolig.no

Megler 2	Sindre T. Jonassen
Telefon	413 89 771
E-post	s.jonassen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Strøken og totaloppusset (2021/2022) 3-roms selveier med to balkonger med sol fra morgen til kveld. Boligen ligger i attraktive Jacob Aalls gate, kjent for sine frodige forhaver og luftighet mellom byggene.

Høydepunkter:

- Klassisk bolig med rosett og stukkatur
- Sørvestvendt balkong vendt mot bakgård
- Gjennomgående og optimal planløsning
- Avrettet bolig med gulvvarme i alle rom
- Gulv lagt med herdet tregulv i eik
- Romslig stue/kjøkken i åpen løsning
- JKE kjøkken med benkeplate i kvartsitt naturstein
- Lekkert baderom med romslig dusj og glassmesterbygd dør
- Praktisk separat wc-rom i entré
- To soverom inn mot rolig bakgård
- Skreddersydde garderobeskap
- Helt nytt elektrisk anlegg med fjernstyring via Plejd
- God lagringsplass i bod på 8,4 kvm
- Rolig og sentral beliggenhet

Arealer og innhold

BRA-i:	88 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	96 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Entré, stue, kjøkken, baderom, toalettrom, to soverom og kontor.
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 7 kvm. To balkonger.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Bod i kjelleren på ca. 8,4 kvm.
Total BRA: 8 kvm.

Jacob Aalls gate 38B

Hovedetasje (gulvareal)



Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forekomme

Informasjon

Jacob Aalls gate 38B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0168/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Jacob Aalls gate 38B, 0364 OSLO
Gnr 215, bnr 143, snr 12 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Jonas Borgen Øien
Annelin Lyshol Hitland

Kjøpesum og omkostninger
12 390 000,- (Prisantydning)
12 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
12 402 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
310 050,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
311 400,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
324 100,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 713 400,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 726 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1913

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 88 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 96 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Entré, stue, kjøkken, baderom, toalettrom, to soverom og kontor.
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 7 kvm. To balkonger.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Bod i kjelleren på ca. 8,4 kvm.
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

3.etasje, 88 kvm BRA-I: Entré, stue, kjøkken, baderom, toalettrom, to soverom og kontor.
Leiligheten disponerer én bod i kjeller på ca. 8,4 kvm.

Leiligheten ble totalrenovert i 2021/2022, med blant annet avrettede gulv, nytt elektrisk anlegg med fjernstyring via appen Plejd, gulvvarme i alle rom, JKE-kjøkken, utvidet bad og nye overflater. I 2025 ble alle innerdører nymalt.

Entré
Lys og innbydende entré med William Morris & Co Pimpernel-tapet fra 1870-tallet på vegger og downlights i himling. Her er det god plass til oppheng av yttertøy og sko, samt smart spesialtilpasset hylle. Gulvet er lagt med herdet tregulv fra Bjelin, som er både slitesterkt og miljøvennlig. Den gamle døråpningen inn til stuen er blitt et praktisk skap.

Stue
Romslig og luftig stue med en imponerende takhøyde på hele 2,97 meter. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys, mens originale detaljer som stukkatur og rosett tilfører klassisk sjarm. Stuen har gulvvarme i samme sone som kjøkkenet, og nymalte overflater i delikat farge fra Farrow&Ball. Den luftige stuen lar seg enkelt møblere på flere måter. I hjørnet er det pipeløp klart til bruk om en ønsker å installere enda en peis. Det er montert spesialtilpasset gardinstang med skinne, og skreddersydde gardiner som går ned til gulv. Alle gardiner, stenger og skinner i boligen er levert av KvintBlendex.

Kjøkken og spisestue
Moderne kjøkken fra JKE, montert i 2021/2022, med glatte fronter og en påkostet benkeplate i kvartsitt naturstein – håndskjært i Spania. Integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn gir et eksklusivt preg. Det er rikelig med benke- og lagringsplass. Kjøkkenet har automatisk vannstopper og ventilator med kullfilter. Den åpne løsningen skaper en sosial sone med plass til stort spisebord. Den originale sylinderovnen fra Eidsfoss er demontert, renset og kontrollert i 2022. Pipeløpet er velfungerende og peisen kan gi ekstra varme på kalde vinterkvelder, som et supplement til den behagelige gulvvarmen. De klassiske detaljene går igjen og det er utgang til balkong med morgen- og formiddagssol – perfekt for å nyte morgenkaffen!

Hovedsoverom
Romslig og lunt soverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Stor tilpasset garderobeløsning fra Garderobeeksperten som går fra gulv til himling. Slitesterkt herdet tregulv er lagt over varmefolie og nymalte overflater skaper et moderne og innbydende uttrykk. Rommet er vendt inn mot

rolig bakgård. Det er montert spesialtilpassede gardinskinner, med skreddersydde og lystette gardiner som går ned til gulv.

Soverom 2
Lyst soverom, perfekt som barnerom eller gjesterom. Rommet har egen utgang til balkong vendt mot sørvest, noe som gir optimale og usjenerte solforhold fra formiddag til langt på kveld. Balkongen er ny fra 2023 og har god plass møbler og grill. God lagringsplass i garderobeløsning fra Garderobeeksperten. Det er montert spesialtilpassede gardinskinner, med skreddersydde gardiner som går ned til gulv. Spesialtilpasset, lystett rullgardin er montert i døråpningen.

Kontor
Praktisk hjemmekontor med gode lysforhold. Perfekt for deg som trenger en dedikert arbeidsplass. Rommet er i dag innredet som barnerom. Det er montert spesialtilpassede gardinskinner, med skreddersydde og lystette gardiner som går ned til gulv.

Bad
Delikat og moderne bad som ble utvidet med ca. 1 meter i 2021/22 for gunstig plassutnyttelse. Skreddersydde dusjdører fra Lysaker Glassmester, moderne flislagt gulv med tile-in sluk og flislagte vegger samt malte takplater med downlights. Romslig dusjhjørne, servant med underskap, høyskap og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet har riktig fall til sluk og ventilasjon via felles avtrekkskanal.

Toalettrom
Praktisk separat WC-rom i tilknytning til entréen, utstyrt med vegghengt toalett og servant.

Balkonger
Leiligheten har to balkonger på totalt 7 kvm. Den ene vender mot sørvest inn mot bakgård og gir optimale solforhold, mens den andre vender mot nordøst og gir en sval plass på varme dager.

Standard

Innvendig:
- Gulv har overflater av herdet tregulv, flislagt gulv på bad.
- Tregulv som skille ned mot underliggende leilighet. Gulvet ble avrettet ved renovering i 2022 og har ingen skjevheter av betydning.
- Vegger er malte og tapetserte plater og murvegger. Vegger på bad belagt med flis.
- Himlinger har overflater av malte plater med original staffasje og rosetter.
- Himlingshøyde i stue målt til 2.97 m.

Kjøkken:
Eksklusiv kjøkkeninnredning med glatte fronter og kvartsitt naturstein benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert automatisk vannstopper. Det er montert kjøkkenventilator i overskap med kullfilter.

Baderom:
Bad med 60X60 flis på vegg og gulv, malte plater i taket. Badet bærer preg av godt håndverk og dokumentasjon på arbeidene foreligger. Rommet er innredet med dusjhjørne med tile-in sluk, servant i innredning, høyskap og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell imellom gulv ved dør og topp sluk rist over 2,5cm. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via avtrekk til felles anlegg, til luft under døren.

Tekniske installasjoner:
- Vannrør av plast, rør i rør system.
- Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.
- Naturlig avtrekk med ventiler i soverom som tidligere var kjøkken, i gangen, bad og toalett rom. Til luft via vinduer.
- Varmtvannstank på ca. 120 liter plassert i taket på bad/vaskerom med avrenning til sluk.
- Nytt elektrisk anlegg med automatsikringer oppgradert i 2022 under renovasjon, nye ledninger trukket under gulv, nye kontakter og lysbrytere. Anlegg tilkoblet fjernstyring via appen Plejd.
- Varmefolie under herdet tregulv i alle rom med sonestyrte termostater.
- Leiligheten har 2 brannalarmer og brannslokker.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Følgende forhold er kommentert med TG2:

Balkongdør mot gammel balkong:
Malt balkong dør med glass ut mot gaten.
Døren går tregt og er vanskelig å lukke. Levetid er oppbrukt og tid for å skifte døren nærmer seg.
Vurdering: Døren er gammel og går tregt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2:
Balkong av betong med tredekke, rekkverk av metall. Balkong ligger vendt mot nordøst.
Rekkverk er for lavt.
Vurdering: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendige dører:
Leiligheten har malte profilerte innvendige dører, dører lukker dårlig og låsmekanisme er i dårlig stand.
Vurdering: Dører lukker dårlig og låsmekanisme er i dårlig stand.

Ventilasjon:
Det er ventilasjon via felles anlegg, til luft under døren.
Vurdering: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Avtrekk:
Kjøkkenventillator montert i overskap med kullfilter.
Vurdering: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Ventilasjon:
Naturlig avtrekk med ventiler i soverom som tidligere var kjøkken, i gangen, bad og toalett rom. Til luft via vinduer.
Vurdering: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Følgende ble gjort i 2021/2022:
- Skrelt ned til skjelettet og avrettet alle rom
- Nytt sikringsskap med sikringer, nye elektriske kabler trukket og nytt anlegg med fjernstyring via appen "Plejd"
- Gulvvarme i alle rom
- Nytt kjøkken fra JKE med steinbenkeplate i kvartsitt
- Nytt baderom utvidet ca. 1 meter og skreddersydd dusjdør fra Lysaker glassmester
- Nye gulv av herdet tregulv fra Bjelin - svært slitesterkt, mer miljøvennlig og holdbart
- Skreddersydde garderober fra gulv til tak, fra Garderobeeksperten
- Alle overflater er "nye"
- Malte innerdører i 2025

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av DeLilla. Revet og utvidet baderom. Bygget opp helt nytt. Utført oktober 2021, med 12 års garanti.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: DeLilla

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: DeLilla

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Piper er rehabilitert ca. 2014.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Vestre Aker Elektro AS / DeLilla. Flyttet og etablert nytt sikringsskap med nye sikringer. Alle elektriske kabler er revet bort og lagt på nytt gjennom hele leiligheten. Lagt gulvvarme i alle rom, herunder folie under parkett og kabler under fliser. Alt er nytt. Tilkoblet appen "Plejd".

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Nytt i 2021 med samsvarserklæring.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye bunnledninger i kjeller ut til offentlig nett. Ca. 2019.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Flyttet kjøkken ut i stue og utvidet baderom.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja
Beskriv: - Takvinduer skal skiftes og takterrasser skal få nye flater. Sameiet har fått innvilget 15% støtte fra kommunen for utskiftning av vinduer. Betales med ekstraordinær innbetaling. Vinduer dekkes av oss (selger). Betaling for takterrasse antatt ca. 13.000, - ila 2025. - Sameiet/styret jobber med en langsiktig vedlikeholdsplan for å sette av midler og planlegge oppussing de neste årene. Ingenting er vedtatt pt.

Bygningssakkyndig

Stavern taksering AS v/ Rune Larsen

Byggemåte

Ærverdig bygård fra 1913.

Utvendige bygningsdeler:
- Takkonstruksjon av tre i vinklet saltaksform utvendig med takstein i betong.
- Grunnmur av mur.
- Yttervegger bestående av mur med pussede og malte overflater.
- Yttertak av treverk i vinklet saltaksform utvendig tekker med takstein i betong.
- Balkong av stål med tredekke, rekkverk av metall. Denne balkongen ligger vendt mot sørvest.
- Balkong av betong med tredekke, rekkverk av metall. Denne balkongen ligger vendt mot nordøst.

Innvendige bygningsdeler:
- Gulv har overflater av herdet tregulv, flis på bad.
- Vegger har overflater av malte og tapetserte plater og murvegger, flis på bad.
- Himlinger har overflater av malte plater med original staffasje og rosetter.
- Overflater er i god stand og ble oppgradert i 2022.
- Leiligheten har vedovn.

- Leiligheten har malte profilerte innvendige dører.
- Etasjeskiller i treverk.

Vinduer:
Sidehengslet og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass. Malt ytterdør med glass og malt balkong dør med glass mot bakgården.
Malt balkong dør med glass ut mot gaten. Dørene er generelt i god stand og av nyere dato.

Ytterdører:
Malt ytterdør med glass og malt balkong dør med glass mot bakgården, av nyere dato. Malt balkong dør med glass ut mot gaten.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Hvitevarer på baderom.
- Taklamper på stue og kjøkken, og gardiner kan medfølge ved tilleggsavtale.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp med elektrisk varmefolie under herdet tregulv og varmekabler under fliser. Gulvvarmen sørger en behagelig og jevn varme i rommet. Gulvvarmen suppleres med vedfyrt sylinderovn.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et forbruk på 6 344 kWh i 2024.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 258,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 3.258,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: Fibernett fra GlobalConnect, kommunale avgifter, vaktmester, trappevask, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 3 566,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskatten for boligen i 2025 er kr 3.566, - som faktureres i 4 delbetalinger årlig direkte til seksjonseier, henholdsvis i månedene mars, mai, august og oktober.

Kommunen starter med boligverdien fra Skatteetaten. Eiendomsskattegrunnlaget er 70 prosent av denne summen. Så trekkes bunnfradraget fra eiendomsskattegrunnlaget. Bunnfradraget er på inntil 4,7 millioner og gjelder kun for boliger og fritidsboliger. Dersom det er et beløp tilbake etter at bunnfradraget er trukket fra, er det grunnlag for å betale eiendomsskatt. Skattesats for eiendomsskatten er i dag 2,35 promille av dette beløpet.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 220 539,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 882 155,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Jacob Aallsgate 38, orgnr. 992 007 044

Om sameiet

- Sameiet består av 20 seksjoner.
- Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning.

Hva har skjedd i perioden (2023):
- Det største prosjektet i gården i 2023 var oppføring av flere balkonger. Totalt ble det oppført ytterligere tre balkonger og en fransk balkong. Dette prosjektet var et initiativ fra beboere og styret har holdt seg løpende orientert. Alle kostnader knyttet til dette påløp de involerte i prosjektet.
- Styret har fått tilbud på fiber til sameiet og følger opp dette med intensjon om

en utskifting av TV/internett til et bedre og rimeligere tilbud ved utløp av Telia-binding i mars 2025.

Vedlikehold (utdrag fra siste årsmøteberetning):
Det har blitt holdt befaring med selskap som driver med rørfornying samt befaring for å innhente tilbud på rehabilitering av balkonger på forsiden, fasadeutbedringer og puss i kjeller.

Styret ønsker å sette opp en gjennomtenkt vedlikeholdsplan for sameiet. Da styret ikke besitter nødvendig kompetanse har vi engasjert OPAK til å bistå med dette i løpet av våren 2024. Utfallet av dette vil trolig få stor betydning for prioriterte vedlikeholdsaktiviteter og den Økonomiske planleggingen fremover.

Vi har planlagt en utskifting av lamper i fortrappene og innhentet flere tilbud for det. Utskifting foretas vår 2024.

Det ble gjort utbedringer på port-telefonene, skifte av lås-sylinder oppgang 8, skifte av låskasse baktrapp A, utbedring av lås portrom. Branntavla viser noen feilmeldinger som Schneider foreløpig ikke har klart å løse -men systemet skal likevel fungere som forventet. Dørpumper ble skiftet i januar 2024.

Det er forløpig ikke gjort noe rundt sprekken i fasade bakgård og noe skader på fasade forside.

Styret Ønsker å drive slik at vi har likviditet for uforutsette utgifter som måtte oppstå, og anser en slik buffer for å være på rundt kr 200 000.

Uforutsette hendelser i perioden (2023):
I mai ble det oppdaget lekkasje fra veranda på loft ned til leilighet i 4. etg. Dette er innmeldt som forsikringssak, men sameiet må stå for skifte av membran på verandaen. Dette er ikke enda utført og følges opp våren 2024. Det bør vurderes tilsvarende utskifting på øvrige loft.

I august var det en mindre vannlekkasje i kjelleren, som heldigvis ble tidlig oppdaget og utbedret.

I spesjelt november opplevde flere seksjoner i oppgang A tydelige rystelser i bygget. Dette har også blitt bemerket sporadisk tidligere. Etter noen dager med kraftige rystelser opphørte dette. I perioden dette var ekstra merkbart foregikk det asfalteringsarbeider i Kirkeveien, og det er antatt at kant/hull i veien skaper vibrasjoner som forplanter seg i grunnen.

I januar 2024 var det ekstremt kaldt og det ble målt kuldegrader langs gulvet i kjelleren, primært på bakgrunn av et utett/åpent vindu. Heldigvis ble dette oppdaget i tide til at vi fikk satt på varme. Vinduene i kjelleren bærer preg av alder og lite isolasjonseffekt.

I januar 2024 ble det også meldt om lekkasje på loftsvindu i to seksjoner. Dette virker å være forårsaket av mye snø som har blitt til is pga. vinduenes alder, som ved smelting har funnet veien inn. Styret følger opp dette og planlegger en utskifting av de berørte vinduene, og mulig øvrige vinduer av samme alder. I den ene seksjonen er det også følgeskader.

Planer i sameiet:
- Skifte av takvinduer skjer i april, faktura betales av nåværende eiere.
- Rehabilitering av takterrasser skjer i løpet av 2025, faktureres direkte til seksjonseiere. Antatt for denne seksjonen, ca. kr 13.300,-
- Sameiet skal se på brannverntiltak med anlegg i fellesareal og diverse

brannoppgraderinger.
- Sameiet jobber ellers med en langsiktig vedlikeholdsplan, som så vidt er startet på. Dette vil gjøre fremtidige planer/arbeider forutsigbare.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 12 000,- pr. 01.03.2025

Lånenummer: DNB-12130488917
Type: Annuitetslån
Restsaldo: 248.217,-
Restløpetid: 4 år 9 md.
Terminer per år: 12
Type rente: Flyt

Rente per 12.03.2025: 9,30%

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad avholdes to ganger i året - på høst og vår. Vårdugnad avsluttes med grill og sosialt.

Dyrehold
Husdyr er tillatt, såfremt det ikke medfører sjenerende støy i.h.t. punkt 3.1. eller annen sjenanse for øvrige beboere.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 81783560

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 176 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

Leiligheten ligger minimum 3.etasjeer over bakkenivå. Radon målinger er ikke påkrevd, men anbefales.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet i en de mest populære gatene på Majorstuen, Jacob Aalls gate. Gaten kjennetegnes av sine klassiske bygårder og frodige forhaver som skaper god avstand mellom bygårdene. Majorstuen er et svært populært og sentralt boområde i Oslo, med umiddelbar nærhet til Bogstadveien og Hegdehaugsveien, som byr på et bredt utvalg av butikker, kaféer og restauranter. Området byr på velrenommerte nisje- og delikatessebutikker, som Haven kolonial og café på Fagerborg, Ost- og delikatessebutikken Fromagerie, fiskebutikken Georg Nilsen med masse mer.

Slottsparken og Karl Johans gate med sitt store utvalg av butikker og serveringssteder ligger innen gangavstand, mens Aker Brygge og Tjuvholmen, med noen av byens mest populære restauranter, også er lett tilgjengelig til fots.

Dagligvarebutikker som Kiwi, Rema 1000, Coop Extra, Meny, Jacobs og Bunnpris finnes rett i nærheten, blant annet ved nærmeste hjørne til Kirkeveien.

Området byr også på et bredt spekter av trenings- og rekreasjonsmuligheter. SATS har et stort senter ved Colosseum Park og et annet på Fagerborg. I nærheten ligger Marienlyst idrettsanlegg

med mulighet for ballspill og minigolf, samt Frognerbadet og Frogner Stadion. For den som liker å løpe eller gå tur, finnes det flotte parker som Frognerparken, Stensparken og Slottsparken i nærheten. En kort T-banetur tar deg til Sognsvann eller Holmenkollen med et omfattende løypenett for både sommer- og vinteraktiviteter.

Majorstuen er et viktig kollektivknutepunkt, hvor man har tilgang til alle T-banens linjer, flere trikkelinjer (11, 12, 15 og 19) og busslinjer, noe som gir enkel transport til hele Oslo. Flybussen stopper også ved Majorstuen.

Leiligheten sokner til Majorstuen skole. Skolegrenser justeres jevnlig av Utdanningsetaten, og elever tildeles plass ved sin tilhørende skole eller nærmeste skole med ledig kapasitet. Det er et mangfold av barnehager i området, blant annet Fridheim friluftsbarnehage, Frogner, Hegdehaugen, Nordraaks gate, Stallen, Julius, Solbærtorvet, Fagerborggaten og Fagerborg menighetsbarnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 20.11.1913.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Videre foreligger det 2 ferdigattester for oppføring av balkonger datert henholdsvis 17.06.2016 og 26.06.2024.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, disse er vedlagt i

salgsoppgaven. Det er registrert følgende avvik fra byggmeldte tegninger:
- Kjøkken er flyttet inn i stue (opprinnelig værelse)
- Soverom er etablert i opprinnelig kjøkken
- Det er etablert bad og kontor i opprinnelig pikeværelse

Tiltaket om å flytte kjøkken og etablere et ekstra soverom er i utgangspunktet ikke søknadspliktig. Tiltaket om å etablere bad er søknadspliktig der sluk etableres og brannskille brytes. Det er ukjent for megler hvilke bygningsmessige tiltak som er gjort i forbindelse med etableringen av badet. Eiendommen er opprinnelig bygget uten baderom, og bygget med samtlige leiligheter har fått bygget inn bad på 90-tallet engang.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger jf. S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

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

Byggesaker i området:
Sorgenfrigata 22 A - Loftsutbygging
Saksnummer: 202206598 - Byggesak
Mottatt sak: 29.04.2022
Status: Rammetillatelse gitt

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/215/143/12:
18.02.1972 - Dokumentnr: 502477 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 1,000
MED PRIORITET ETTER 80% AV FØRSTE KJØPESUM
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1972 - Dokumentnr: 502477 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 22/495

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 20 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 15 108,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 170 898,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 21. mars 2025

Megler

Vemund V. Thorkildsen, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45474565

Megler 2

Sindre T. Jonassen, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41389771

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Jacob Aalls gate 38B

Jacob Aalls gate 38B

Nabolaget Valkyrie plass - vurdert av 154 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.)	**8 min**
711 elever, 46 klasser	0.6 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	**11 min**
975 elever, 70 klasser	0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	**17 min**
366 elever, 19 klasser	1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	**10 min**
417 elever, 24 klasser	0.8 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	**16 min**
412 elever, 30 klasser	1.2 km
Heltberg Bislett	**16 min**
Kristelig gymnasium	**16 min**
450 elever, 15 klasser	1.2 km

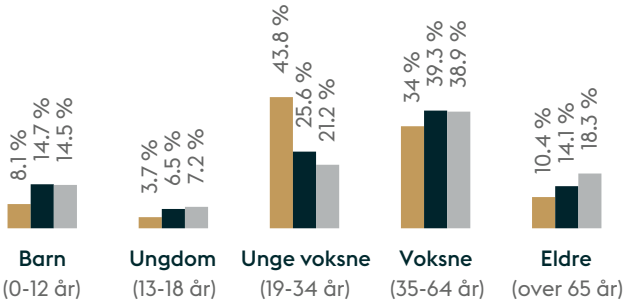
Offentlig transport

Majorstuen	**3 min**
Linje 2B	0.2 km
Majorstuen i Bogstadveien	**4 min**
Linje 11, 12, 19	0.3 km
Majorstuen	**7 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.5 km
Nationaltheatret stasjon	**7 min**
Totalt 10 ulike linjer	2.1 km
Oslo S	**15 min**
Totalt 24 ulike linjer	5.6 km

Barnehager

Solbærtorvet barnehage (0-5 år...	**8 min**
57 barn	0.5 km
Fagerborg menighetsbarnehage (...	**7 min**
68 barn	0.6 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 ...	**8 min**
70 barn	0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valkyrie plass	2 020	1 198
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Trikk

Sport

Marienlyst skole	8 min
Dronning Astrids plass streetb...	9 min
Synergy	3 min
Artesia Trening	5 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Jacob Aalls gate 38 B, 0364 OSLO
OSLO kommune
gnr. 215, bnr. 143, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 05.03.2025 Rapportdato: 06.03.2025 Oppdragsnr.: 22396-1349 Referansenummer: TR5909

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS Sertifisert Takstingeniør: Rune Larsen Vår ref:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Rune Larsen
Uavhengig Takstingeniør
rune@staverntaksering.no
994 09 100

Jacob Aalls gate 38 B, 0364 OSLO
Gnr 215 - Bnr 143
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Jacob Aalls gate 38 B, 0364 OSLO
Gnr 215 - Bnr 143
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Ærverdig bygård fra 1913 med yttervegger og bærende konstruksjoner av murverk, utvendige fasader består av pussede og malte overflater. Takkonstruksjon av tre i vinklet saltaksform utvendig tekket med betongtakstein, ikke besiktiget.
Etasjeskillere av tre.
Leiligheten holder høy standard og er nylig renovert i 2022 med bl.a. bad med varmekabler. Herdet tregulv i alle oppholdsrom. Arbeider som ble utført i 2022 bærer preg av å være godt håndverk. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Utgang fra kjøkken til sørvest vendt balkong og fra soverom til nordøst vendt balkong. Kjøkkenløsning med glatte fronter, kvartsitt naturstein benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. Leiligheten har kun mindre avvik som vi har gitt TG2 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1913

UTVENDIG Gå til side

Sidehengslet og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass..
Vinduer har slitasje og er stedvis avskallet utvendig. Levetid er oppbrukt og tid for å skifte vinduer nærmer seg.

Malt ytterdør med glass og malt balkong dør med glass mot bakgården.
Dørene er i god stand og av nyere dato.
Malt balkong dør med glass ut mot gaten.
Døren går tregt og er vanskelig å lukke. Levetid er oppbrukt og tid for å skifte døren nærmer seg.

Balkong av stål med tredekke, rekkverk av metall. Balkong ligger vendt mot sørvest
Balkong av betong med tredekke, rekkverk av metall. Balkong ligger vendt mot nordøst.
Rekkverk er for lavt.

INNVENDIG Gå til side

Overflater i huset bærer preg av godt håndverk med eksklusive materialvalg og detaljer.
Gulv har overflater av herdet tregulv, flis på bad.
Vegger har overflater av malte og tapetserte plater og murvegger, flis på bad.
Himlinger har overflater av malte plater med original staffasje og rosetter. Overflater er i god stand og ble oppgradert i 2022.

Tregulv som skille ned mot underliggende leilighet. Gulvet ble avrettet ved renovering i 2022 og har ingen skjevheter av betydning. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, i dette ilfellet stue og kjøkken, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.

Ifølge NGU sitt aktsomhet kart ligger eiendommen i sikkert området med tanke på radonholdig grunn.

Leiligheten ligger minimum 3.etasjeer over bakkenivå. Radon målinger er ikke påkrevd men anbefales.

Leiligheten har vedovn. Pipe er rehabilitert i 2014 ifølge eier.

Leiligheten har malte profilerte innvendige dører, dører lukker dårlig og låsmekanisme er i dårlig stand.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket. Badet bærer preg av godt håndverk og dokumentasjon på arbeidene foreligger.
Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning og opplegg for vaskemaskin.
Badet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist over 2,5cm. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen fukt ble påvist. Det er ventilasjon via avtrekk til felles anlegg, til luft under døren.

KJØKKEN Gå til side

Eksklusiv kjøkkeninnredning med glatte fronter og kvartsitt naturstein benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, plate topp og stekeovn. Det er montert automatisk vann stopper.
Kjøkkenventillator montert i overskap med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flis på gulv og malte plater på tak og vegg, innredet med veggmontert toalett og servant. Ventilasjon via naturlig avtrekk i taket.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av plast, rør i rør system.

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.

Naturlig avtrekk med ventiler i soverom som tidligere var kjøkken, i gangen, bad og toalett rom. Til luft via vinduer.

Varmtvannstank på ca. 120 liter plassert i taket på bad/vaskerom med avrenning til sluk.

Nyere elektrisk anlegg med automatsikringer oppgradert i 2022 når leiligheten ble renovert. Det er varme folie under herdet tregulv i alle rom med termostat i følge eier.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal.

Leiligheten har brannalarm og brannslokker.

Arealer Gå til side

Gå til side

Jacob Aalls gate 38 B, 0364 OSLO
Gnr 215 - Bnr 143
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

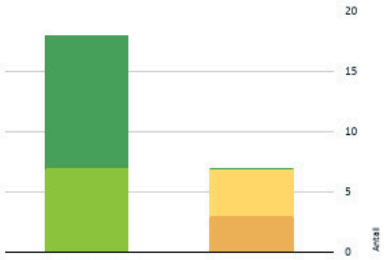
Plantegninger vi har funnet på plan og bygg stemmer ikke med dagens bruk, rom i huset er definert etter dagens bruk uavhengig om de faktisk er godkjent for dagens bruk.
Kjøkken er flyttet inn i stuen, tidligere kjøkken er blitt til soverom. Tidligere pikeværelse er blitt til bad og kontor og dele vegg i mellom dagens stue/kjøkken er åpnet opp.

Jacob Aalls gate 38 B, 0364 OSLO
Gnr 215 - Bnr 143
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

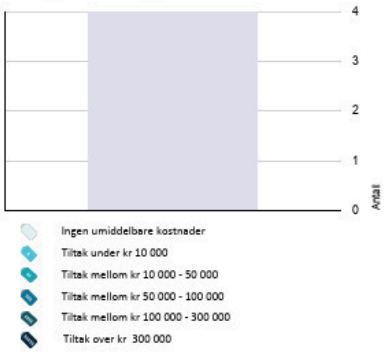
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i takten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeni

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkongdør mot gammel balkong Gå til side
Det er avvik:
Døren er gammel og går tregt.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Det er avvik:
Dører lukker dårlig og låsmekanisme er i dårlig stand.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Jacob Aalls gate 38 B, 0364 OSLO
Gnr 215 - Bnr 143
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 Gå til side
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

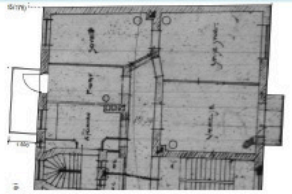
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1913

Anvendelse
Benyttes som bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Renovering	Total renovering av leiligheten innvendig

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

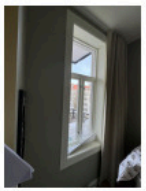
Sidehengslet og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass..
Vinduer har slitasje og er stedvis avskallet utvendig. Levetid er oppbrukt og tid for å skifte vinduer nærmer seg.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Dører

Malt ytterdør med glass og malt balkong dør med glass mot bakgården.
Dørene er i god stand og av nyere dato.

Jacob Aalls gate 38 B, 0364 OSLO
Gnr 215 - Bnr 143
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 2 Balkongdør mot gammel balkong

Malt balkong dør med glass ut mot gaten.
Døren går tregt og er vanskelig å lukke. Levetid er oppbrukt og tid for å skifte døren nærmer seg.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Døren er gammel og går tregt.

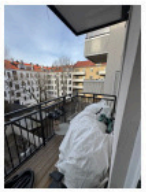
Konsekvens/tiltak
- Tiltak:



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong av stål med tredekke, rekkverk av metall. Balkong ligger vendt mot sørvest

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Balkong av betong med tredekke, rekkverk av metall. Balkong ligger vendt mot nordøst.

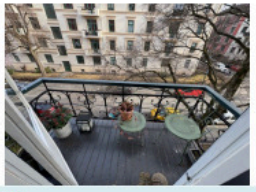
Tilstandsrapport

Rekkverk er for lavt.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

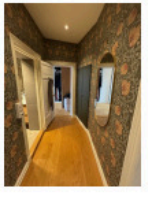


INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater i huset bærer preg av godt håndverk med eksklusive materialvalg og detaljer.
Gulv har overflater av herdet tregulv, flis på bad.
Vegger har overflater av malte og tapetserte plater og murvegger, flis på bad.
Himlinger har overflater av malte plater med originøl staffasje og rosetter. Overflater er i god stand og ble oppgradert i 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tregulv som skille ned mot underliggende leilighet. Gulvet ble avrettet ved renovering i 2022 og har ingen skjevheter av betydning. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, i dette ilfellet stue og kjøkken, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.

TG 0 Radon

Ifølge NGU sitt aktsomhet kart ligger eiendommen i sikkert området
med tanke på radonholdig grunn.
Leiligheten ligger minimum 3.etasjeer over bakkenivå. Radon målinger er ikke påkrevd men anbefales.

Jacob Aalls gate 38 B, 0364 OSLO
Gnr 215 - Bnr 143
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Leiligheten har vedovn. Pipe er rehabilitert i 2014 ifølge eier.



TG 2 Innvendige dører

Leiligheten har malte profilerte innvendige dører, dører lukker dårlig og låsmekanisme er i dårlig stand.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører lukker dårlig og låsmekanisme er i dårlig stand.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket. Badet bærer preg av godt håndverk og dokumentasjon på arbeidene foreligger.
Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning og opplegg for vaskemaskin.
Badet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist over 2,5cm. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen fukt ble påvist. Det er ventilasjon via avtrekk til felles anlegg, til luft under døren.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malte plater i tak, overflater er i god stand.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varme.
Rommet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 5,0cm.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket, smøremembran.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l



ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD

Jacob Aalls gate 38 B, 0364 OSLO
Gnr 215 - Bnr 143
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

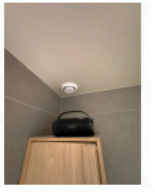
Det er ventilasjon via felles anlegg, til luft under døren.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Eier opplyser om at det er ikke lov å montere el vifte på badet og at dagens løsning fungerer fint.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og utført fukt måling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjons virke inne i vegg.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Eksklusiv kjøkkeninnredning med glatte fronter og kvartsitt natursteinbenkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, plate topp og stekeovn. Det er montert automatisk vann stopper.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Kjøkkenventillator montert i overskap med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

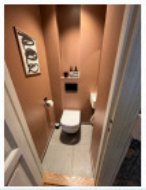
Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom med flis på gulv og malte plater på tak og vegg, innredet med veggmontert toalett og servant. Ventilasjon via naturlig avtrekk i taket.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Vannrør av plast, rør i rør system.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 **Avløpsrør**

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Jacob Aalls gate 38 B, 0364 OSLO
Gnr 215 - Bnr 143
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 **Ventilasjon**

Naturlig avtrekk med ventiler i soverom som tidligere var kjøkken, i gangen, bad og toalett rom. Til luft via vinduer.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 **Varmtvannstank**

Varmtvannstank på ca. 120 liter plassert i taket på bad/vaskerom med avrenning til sluk.



TG 0 **Elektrisk anlegg**

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

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

Nyere elektrisk anlegg med automatsikringer oppgradert i 2022 når leiligheten ble renovert. Det er varme folie under herdet tregulv i alle rom med termostat i følge eier.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. 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?

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. 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

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

Inntak og sikringsskap

10. 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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Anlegget er oppgradert og skiftet ut i 2022 i følge mottatte dokumenter.





TO 0 Brannteknisk forhold

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

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

Leiligheten har brannalarm og brannslokker.

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

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

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

Jacob Aalls gate 38 B, 0364 OSLO
Gnr 215 - Bnr 143
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN
Norsk takst

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Jacob Aalls gate 38 B, 0364 OSLO
Gnr 215 - Bnr 143
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

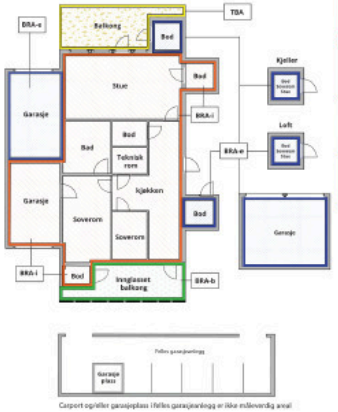
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

En brannecelle 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.

Jacob Aalls gate 38 B, 0364 OSLO
Gnr 215 - Bnr 143
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	88	8		96	7
SUM	**88**	**8**			**7**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, Kontor, Bad, Soverom 2, Kjøkken, Stue, Toalettrom, Entré	Bod	

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha piper, sjakter, på forede vegger og tekniske vegger som er inne i eller delvis i boligen Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Bod i kjelleren på 8,4m2 er medtatt som BRA-e etter ny standard og som s-rom etter gammel standard.
Utvendige balkonger er medtatt som TBA
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

I tillegg til våre målinger har eier framlagt målinger fra Romly

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Eiendommen er vanskelig nøyaktig med vanlige metoder, på grunn av utforming og planløsning innenfor toleranse krav 2% med bruk av lasermåler mm. Vi opplyser herved at areal målinger er usikre og trolig ikke innenfor toleranse krav på 2% og at det anbefales å bruke eksternt firma som bruker sikrere metoder. Om rekvirent allikevel velger å bruke våre målinger uten å kvalitet sikre arealmålinger ifølge våre anbefalinger med ekstern leverandør, fraskriver vi oss ethvert ansvar for riktigheten av målingene. I slike tilfeller anbefaler vi bruk av Romly as med 3D laserskanning. 3D skanning bestilles på hei@romly.no og betales av rekvirent/huseier direkte.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegninger vi har funnet på plan og bygg stemmer ikke med dagens bruk, rom i huset er definert etter dagens bruk uavhengig om de faktisk er godkjent for dagens bruk.
Kjøkken er flyttet inn i stuen, tidligere kjøkken er blitt til soverom. Tidligere pikeværelse er blitt til bad og kontor og dele vegg i mellom dagens stue/kjøkken er åpnet opp.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyde i stue:297cm

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	88	8

Jacob Aalls gate 38 B, 0364 OSLO
Gnr 215 - Bnr 143
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2025	Rune Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	143		12	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Jacob Aalls gate 38 B

Hjemmelshaver

Hitland Annelin Lyshol, Øien Jonas Borgen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Jacob Aalls gate ligger svært sentralt, men likevel rolig og beskyttet fra storbyens støy. Plasseringen mellom Vestkanttorget og Frognerparken skaper den gode følelsen og roen samtidig som at alle storbyens tenkelige fasiliteter finnes like i nærheten. I nærområdet har du alt du kan tenke deg av servicetilbud. For den handleglade er det kort avstand til en av Oslos mest kjente og populære handlegater i Bogstadveien. Det er også kun kort tur til Slottsparken og videre til Karl Johans gate med sine utallige butikker, restauranter og caféer. Kort avstand til attraktive Aker Brygge og Tjuvholmen med flere av byens mest populære spisesteder og restauranter. Eiendommen har gangavstand til barne- og ungdomsskole. Det er kort avstand til Majorstuen stasjon, som er et knutepunkt for byens kollektivtilbud. Her finner du alle t-banens linjer som gjør det enkelt å komme seg rundt i hele Oslo, samt ut av byen. Du har også hyppige buss- og trikke-avganger i alle retninger. Flybussen går få meter fra boligen.

Adkomstvei

Ta Hammersborggata til Calmeyers gate. Sving til høyre og inn på Calmeyers gate. Ta Maridalsveien og Waldemar Thranes gate til Dalsbergstien i Sankt Hanshaugen. Ta Bislettgata, Pilestredet og Suhms gate til Jacob Aalls gate i Majorstuen

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Finnes ikke		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	06.03.2025	
2	06.03.2025	
3	07.03.2025	
4	07.03.2025	
5	18.03.2025	

Jacob Aalls gate 38 B, 0364 OSLO
Gnr 215 - Bnr 143
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Jacob Aalls gate 38 B, 0364 OSLO
Gnr 215 - Bnr 143
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TR5909

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hitland, Annelin Lyshol	9578-5998-4-2209352	2025-03-16 20:20:48
Øien, Jonas Borgen	9578-5998-4-2336515	2025-03-16 20:17:54

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
16. mar. 2025

Oppdragsnummer
14-0168/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jacob Aalls gate 38B, 0364 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Annelin Lyshol Hitland, Jonas Borgen Øien

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 81783560
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av DeLilla. Revet og utvidet baderom. Bygget opp helt nytt. Utført oktober 2021, med 12 års garanti.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: DeLilla

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: DeLilla

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Piper er rehabilitert ca. 2014.

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

Nei

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Vestre Aker Elektro AS / DeLilla. Flyttet og etablert nytt sikringsskap med nye sikringer. Alle elektriske kabler er revet bort og lagt på nytt gjennom hele leiligheten. Lagt gulvvarme i alle rom, herunder folie under parkett og kabler under fliser. Alt er nytt. Tilkoblet appen "Plejd".

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Nytt i 2021 med samsvarserklæring.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye bunnledninger i kjeller ut til offentlig nett. Ca. 2019.

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Flyttet kjøkken ut i stue og utvidet baderom.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Leiligheten var skjev da vi kjøpte den. Den er avrettet i forbindelse med oppussing. Avrettet alle rom, da vi ønsket gulvvarme i alle rom.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: - Takvinduer skal skiftes og takterrasser skal få nye flater. Sameiet har fått innvilget 15% støtte fra kommunen for utskiftning av vinduer. Betales med ekstraordinær innbetaling. Vinduer dekkes av oss (selger). Betaling for takterrasse antatt ca. 13.000, - ila 2025. - Sameiet/styret jobber med en langsiktig vedlikeholdsplan for å sette av midler og planlegge oppussing de neste årene. Ingenting er vedtatt pt.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0168/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Øien, Jonas Borgen	**2025-03-16**	**Hitland, Annelin Lyshol**	**2025-03-16**

Identifikasjon

bankID Øien, Jonas Borgen

Identifikasjon

bankID Hitland, Annelin Lyshol

SIGNICAT

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Vetle Thon Ellingsen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: v.ellingsen@nordvikbolig.no

8366084 3047/12 12.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 11.03.2025.

Boligselskap: 3047, Sameiet Jacob Aallsgate 38
Organisasjonsnr: 992.007.044
Eier: Jonas Borgen Øien Annelin Lyshol Hitland
Leieobjekt: 12
Seksjonsnummer: 12
Adresse: Jacob Aalls Gate 38, 0364 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 81783560.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (12.03.25)
* DNB-12130488917	A	248.217,-	4 år 9 md.	12		Flyt	9,30%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.258,– pr. md.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	806,-	1.202,-	16.070,-	11.492,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer		Restsaldo	Kapitalkostnader
*	DNB-12130488917	11.028,-	241,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 12.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2025

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Siri Tinnesand Nessæter, tlf: 33 30 94 65, e-post: siri.nessaeter@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Henrik Steen, e-post: henrist@henrist.net.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny sameier sendes til styret v/Jacob Aallsgate 38 Se , 0 , e-post: jacobaallsgate38@styrerommet.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.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Innkalling til ordinært sameiermøte for Sameiet Jacob Aalls Gate 38

Tid: **Onsdag 3. april 2024 kl 18**
Sted: Bakgården

Agenda:

1. Konstituering
    a. Registrering av representanter og seksjoner
    b. Godkjenning av innkalling og dagsorden
    c. Valg av møteleder, referent og medunderskriver av protokollen
2. Styrets årsberetning
3. Regnskap 2023
4. Vedlikehold
    a. Styret vil orientere om pågående prosjekter og fremtidige vedlikeholdsbehov, herunder oppdrag med OPAK for bistand med en vedlikeholdsplan. Styret ønsker innspill rundt finansiering
5. Brannsikkerhet
6. Fiber / TV
    a. Sameiet har i dag avtale med Telia med binding til 01.03.2025. Styret tenker å skifte leverandør og få innlagt fiber til alle seksjoner. Dette innebærer også at den enkelte som ønsker TV-abonnement selv må inngå avtale for dette.
7. Budsjett 2024
    a. Vedta styrehonorar
8. Forslag til endring av husordensreglement for å tillate grilling på balkonger i bakgården v/Henrik Steen
9. Valg av styremedlemmer
    a. Styrets sammensetning før sameiermøtet:

        Styreleder Henrik Steen (valgt i 2023 for to år, på valg i 2025)
        Styremedlem Jonas Øien (valgt i 2022 for to år, på valg i år)
        Styremedlem Odd Rune Heggheim (valgt i 2022 for to år, på valg i år)
        Styremedlem Jan Krogh (valgt i 2022 for to år, på valg i år)

Vi håper så mange som mulig har anledning til å være med.

Mvh Styret

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Henrik Steen	Jacob Aalls Gate 38 A
Styremedlem	Jonas Borgen Øien	Jacob Aalls Gate 38 B
Styremedlem	Odd Rune Heggheim	Jacob Aalls Gate 38 A
Styremedlem	Jan Krogh	Jacob Aalls Gate 38 B

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på telefon 41620292 (styreleder), og e-post jacobaallsgate38@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Sameiet Jacob Aallsgate 38
Sameiet består av 20 seksjoner.
Sameiet Jacob Aallsgate 38 er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992007044, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
215 143
Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Jacob Aallsgate 38 har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid
Styret har gjennom 2023 avholdt tre styremøter, i tillegg til løpende dialog ved behov.

Det ble avholdt vårdugnad 11. mai hvor ordinære dugnadsoppgaver ble utført, med påfølgende sameiermøte etter dugnad. Styremedlemmer på valg fikk fornyet tillitt og det ble ikke gjort endringer i styret.

Høstdugnaden ble avholdt 26. oktober. I tillegg til ordinære dugnadsoppgaver ble en del vinduer i fortrappene slipt slik at vi klarte å lukke disse. Utover dugnadene har hageansvarlig Tina Svingerud gjort en utmerket jobb med å holde uteområdene fine og også pyntet til 17. mai, jul m.v.

Det største prosjektet i gården i 2023 var oppføring av flere balkonger. Totalt ble det oppført ytterligere tre balkonger og en fransk balkong. Dette prosjektet var et initiativ fra beboere og styret har holdt seg løpende orientert. Alle kostnader knyttet til dette påløp de involerte i prosjektet.

Styret har fått tilbud på fiber til sameiet og følger opp dette med intensjon om en utskifting av TV/internett til et bedre og rimeligere tilbud ved utløp av Telia-binding i mars 2025.

Styrehonorar ble ikke innmeldt i 2023 av ren forglemmelse, og styrehonorar for 2023 vil fremkomme på regnskapet for 2024.

Det ble i 2023 gitt ett skriftlig varsel til en seksjon for gjentatte brudd på husordensreglene.

For øvrig har forsikring, renhold (trappevask), TV/bredbånd (Telia), vaktmestertjenester og Rentokil (skadedyrkontroll) gått normalt som tidligere.

Vedlikehold
Det har blitt holdt befaring med selskap som driver med rørfornying samt befaring for å innhente tilbud på rehabilitering av balkonger på forsiden, fasadeutbedringer og puss i kjeller.

Styret ønsker å sette opp en gjennomtenkt vedlikeholdsplan for sameiet. Da styret ikke besitter nødvendig kompetanse har vi engasjert OPAK til å bistå med dette i løpet av våren 2024. Utfallet av dette vil trolig få stor betydning for prioriterte vedlikeholdsaktiviteter og den økonomiske planleggingen fremover.

Vi har planlagt en utskifting av lamper i fortrappene og innhentet flere tilbud for det. Utskifting foretas vår 2024.

Det ble gjort utbedringer på port-telefonene, skifte av lås-sylinder oppgang B, skifte av låskasse baktrapp A, utbedring av lås portrom. Branntavla viser noen feilmeldinger som Schneider foreløpig ikke har klart å løse - men systemet skal likevel fungere som forventet. Dørpumper ble skiftet i januar 2024.

Det er forløpig ikke gjort noe rundt sprekken i fasade bakgård og noe skader på fasade forside.

Styret ønsker å drive slik at vi har likviditet for uforutsette utgifter som måtte oppstå, og anser en slik buffer for å være på rundt kr 200 000.

Uforutsette hendelser
I mai ble det oppdaget lekkasje fra veranda på loft ned til leilighet i 4. etg. Dette er innmeldt som forsikringssak, men sameiet må stå for skifte av membran på verandaen. Dette er ikke enda utført og følges opp våren 2024. Det bør vurderes tilsvarende utskifting på øvrige loft.

I august var det en mindre vannlekkasje i kjelleren, som heldigvis ble tidlig oppdaget og utbedret.

I spesielt november opplevde flere seksjoner i oppgang A tydelige rystelser i bygget. Dette har også blitt bemerket sporadisk tidligere. Etter noen dager med kraftige rystelser opphørte dette. I perioden dette var ekstra merkbart foregikk det asfalteringsarbeider i

Kirkeveien, og det er antatt at kant/hull i veien skaper vibrasjoner som forplanter seg i grunnen.

I januar 2024 var det ekstremt kaldt og det ble målt kuldegrader langs gulvet i kjelleren, primært på bakgrunn av et utett/åpent vindu. Heldigvis ble dette oppdaget i tide til at vi fikk satt på varme. Vinduene i kjelleren bærer preg av alder og lite isolasjonseffekt.

I januar 2024 ble det også meldt om lekkasje på loftsvindu i to seksjoner. Dette virker å være forårsaket av mye snø som har blitt til is pga. vinduenes alder, som ved smelting har funnet veien inn. Styret følger opp dette og planlegger en utskifting av de berørte vinduene, og mulig øvrige vinduer av samme alder. I den ene seksjonen er det også følgeskader.

03.04.2024

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak en del kostnader som er forskjøvet til 2024. Dette gjelder særlig styrehonorar, lamper i trappeoppganger, utbedring av ytterdører og brannslukkingsapparat/branntavle.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økt lånerente.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 439 312.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Dette er lagt med som eget vedlegg.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 173 500 til større vedlikehold som omfatter rådgivning fra OPAK, utbedring av utett veranda på loft, utette loftvinduer samt skifting av lamper i trappegang.

Det understrekes at det er stor usikkerhet rundt omfanget på vedlikehold i 2024 og at vi avventer bistand fra OPAK, samt en plan for verandaer på loft og loftsvinduer av eldre dato for å kunne besvare dette bedre. Budsjettet må ses i lys av dette.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres. Energikostnadene til sameiet er lave da de primært dekker belysning i fellesområder. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Det er lagt til grunn en indeksjustering på 5 % for premieendringen. Gjensidige Forsikring gir også kundeutbytte som regnes som en finansinntekt.

Lån
Sameiet Jacob Aallsgate 38 har lån i DNB BANK ASA. Per april 2024 er rentesatsen 9,3 % nominell. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 7,5 % økning av felleskostnadene fra 1. august.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET JACOB AALLSGATE 38
ORG.NR. 992 007 044, KUNDENR. 3047

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	782 650	739 035	0	0
Andre inntekter		0	1 850 710	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**782 650**	**2 589 745**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Regnskapsførerhonorar		-34 775	-33 439	0	0
Konsulenthonorar		0	-4 290	0	0
Drift og vedlikehold	3	-34 635	-1 938 141	0	0
Forsikringer		-131 048	-126 114	0	0
Kommunale avgifter	4	-252 770	-214 365	0	0
Energi/fyring		-10 048	-12 454	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-103 984	-86 430	0	0
Andre driftskostnader	5	-111 012	-115 314	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-678 272**	**-2 530 547**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**104 378**	**59 198**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	6	16 985	14 194	0	0
Finanskostnader	7	-27 125	-22 194	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-10 139**	**-8 000**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**94 239**	**51 198**	**0**	**0**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		94 239	48 974		
Reduksjon udekket tap		0	2 224		

SAMEIET JACOB AALLSGATE 38
ORG.NR. 992 007 044, KUNDENR. 3047

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 559	0
Kundefordringer		0	28 512
Forskuddsbetalte kostnader		95 348	88 030
Driftskonto OBOS-banken		311 217	269 999
Sparekonto OBOS-banken		50 757	49 421
SUM OMLØPSMIDLER		**467 881**	**435 962**
SUM EIENDELER		**467 881**	**435 962**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		143 212	48 974
SUM EGENKAPITAL		**143 212**	**48 974**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	8	296 100	335 859
SUM LANGSIKTIG GJELD		**296 100**	**335 859**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 605	8 190
Leverandørgjeld		15 253	42 469
Påløpte renter		518	470
Påløpte avdrag		2 193	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**28 568**	**51 129**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**467 881**	**435 962**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 3.4.2024
Styret i Sameiet Jacob Aallsgate 38

Henrik Steen

Jonas Borgen Øien

Odd Rune Heggheim

Jan Krogh

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	782 650
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**782 650**

NOTE: 3
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-13 662
Drift/vedlikehold VVS	-8 394
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 234
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 667
Kostnader dugnader	-1 679
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-34 635**

NOTE: 4
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-153 774
Feieavgift	-2 550
Renovasjonsavgift	-96 446
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-252 770**

NOTE: 5
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 539
Vaktmestertjenester	-58 414
Renhold ved firmaer	-42 456
Andre fremmede tjenester	-283
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 330
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-111 012**

NOTE: 6
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 614
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 336
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	261
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 486
Andre renteinntekter	288
SUM FINANSINNTEKTER	**16 985**

NOTE: 7
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-27 125
SUM FINANSKOSTNADER	**-27 125**

NOTE: 8
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 9,05 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2015	-600 000	
Nedbetalt tidligere	264 141	
Nedbetalt i år	39 759	
		-296 100
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-296 100**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81783560. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Protokoll fra årsmøte 2024 for Sameiet Jacob Aalls gate 38

Tid og sted: Bakgården, onsdag 3. april 2024 kl 18

1. Konstituering

   a. Registrering av representanter og seksjoner

   13 seksjoner tilstede:
   - Odd-Rune, seksjon 2
   - Jan, Seksjon 3
   - Lars, Seksjon 6
   - Kari, Seksjon 8
   - Cathrine, Seksjon 9
   - Jonas, Seksjon 12
   - Nina, Seksjon 13
   - Henrik, Seksjon 14
   - Maria og Rolf Erik, Seksjon 15
   - Kristine, Seksjon 17
   - Markus, Seksjon 18
   - Martin, Seksjon 19
   - Jonas, Seksjon 20

   b. Godkjenning av innkalling og dagsorden
   Godkjenning og dagsorden ble godkjent.

   c. Valg av møteleder, referent og medunderskriver av protokollen
   Henrik Steen ble valgt til møteleder
   Jonas Øien ble valgt til referent
   Maria Velure ble valgt til medunderskriver

2. Styrets årsberetning
   Styret gikk raskt gjennom årsberetning. Sameiermøtet tar dette til orientering.

3. Regnskap 2023
   Sameiermøtet godkjenner regnskapet.

4. Vedlikehold
   Styret orienterte om vedlikehold og planer.

5. Brannsikkerhet
   Styret orienterte om tiltak.

6. Fiber / TV
   Styret orienterte om planer, innspill ble gitt. Styret tar med seg innspillene videre i fremtidig vurdering.

7. Budsjett 2024

   Styrets budsjett for 2024 ble presentert. Sameiermøtet tar dette til orientering.

   a. Vedta styrehonorar
   Sameiermøtet vedtok kr 25.000, - i styrehonorar.

8. Forslag om endring av husordensreglement for å tillate grilling på balkonger i bakgården

   Grilling på balkongene er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill. Det er i tillegg grill plassert i bakgård til fri benyttelse. Gassbeholder skal lagres utendørs, og brannforskrifter forøvrig må følges. Grilling skal ikke skje mellom 23:00 og 07:00. Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill.

   Forslag ble vedtatt med 10 stemmer mot 1.

9. Valg av styremedlemmer

   Styreleder Henrik Steen er valgt til 2025.
   Jonas Øien ble valgt som styremedlem til 2025.
   Jan Krogh ble valgt som styremedlem til 2026.
   Odd-Rune Heggheim ble valgt som styremedlem til 2026.

Oslo, 03.04.2024

Henrik Steen

Maria Velure

VEDTEKTER
FOR SAMEIET JACOB AALLS GATE 38
Vedtatt i sameiermøte
den 22. juni 1998
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31
§ 5 2. ledd endret i sameiermøte 14. mars 2000.
§ 5 2. ledd og § 8 endret i sameiermøte 13. mars 2002.
ny § 5 3. ledd vedtatt i sameiermøte 26. november 2014.

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Jacob Aalls gate 38 (heretter sameiet). Sameiet består av 20 boligseksjoner (leiligheter) oppført på eiendommen Jacob Aalls gate 38, gnr 215, bnr 143, Oslo.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen.

§ 2 BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner av vesentlig betydning skal meldes til styret.

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

§ 3 SAMEIERNES RÅDERETT

Sameieren har rett til salg, pantsettelse og bortleie av sin seksjon. Ved salg og bortleie av seksjonen må sameiestyrets skriftlige godkjennelse foreligge. Godkjennelse kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Saklig grunn til nektelse er blant annet overdragelse av boligseksjon til andre enn fysiske personer. Ved bortleie plikter sameieren å gjøre leieren kjent med bestemmelsene i nærværende vedtekter og husordensregler.

Seksjonene skal kun benyttes til beboelse og kan ikke brukes i ervervsmessig eller yrkesmessig virksomhet, eller på en måte som medfører unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

§ 4 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp (G) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 5 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, inngangsdører til oppgangene o.l. er sameiets ansvar. Dersom den enkelte sameier ønsker å skifte vinduer må vinduene tilsvare de gamle, samt at sameieren samtidig må sørge for å ivareta øvrige sameieres interesser under arbeidet med utskiftingen. Dette da slik at skader som påføres sameiets eiendom i en slik prosess samtidig må erstattes av den utførende sameier.

Balkonger som oppføres mot bakgård regnes som den enkeltes seksjonseiers eget ansvar, og vedlikehold påhviler fullt ut den enkelte seksjonseier.

§ 6 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige nødvendige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Styret kan etter delegasjon fra sameiermøtet bestemme hvordan betalingen til vedlikeholdsfondet skal gjennomføres.

§ 7 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 8 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og tre styremedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med vanlig flertall, og for to år slik at halve styret er på valg hvert år. Styrets leder velges særskilt på sameiermøtet.

§ 9 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 vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 10 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 11 SAMEIERMØTET

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

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

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

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

§ 14 OM SAMEIERMØTET

I sameier som bare inneholder boligseksjoner har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 15 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 16 FORRETNINGSFØRER

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

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

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

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 17 MISLIGHOLD

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

§ 18 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

§ 19 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegg spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 20 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 21 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

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

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 22 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

Slutt: Vedtekter for Sameiet Jacob Aalls gate 38.

Sameiet Jacob Aalls gate 38

Husordensreglement

Revidert reglement vedtatt på
årsmøte 03.04.2024

1. Ytre orden

1.1 Søppel og avfall
Søppel og avfall må ikke henlegges på sameiets område. Renholdsverket tar ikke med seg søppel som er plassert ved siden av søppelkassen. Søppel og avfall må derfor settes oppi søppelkassen.

1.2 Fasade og balkong

Det er ikke tillatt å benytte balkongrekkverk eller vinduer til lufting av tøy eller sengeklær. Dette kan gjøres i kjellerens tørkerom eller på bakgårdens tørkestativ.

Grilling på balkongene er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill. Det er i tillegg grill plassert i bakgård til fri benyttelse. Gassbeholder skal lagres utendørs, og brannforskrifter forøvrig må følges. Grilling skal ikke skje mellom 23:00 og 07:00. Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill.

Sameiere som ønsker å skjerme sin balkong for innsyn, ved å montere seilduk, plater etc. må ha tillatelse fra styret før dette iverksettes.

Skilt, plakater, antenner og lignende er ikke tillatt satt opp på gårdens fasade eller balkong uten styrets godkjennelse.

1.3 Utgangsdører

Gårdens utgangsdører skal holdes låst. Dette gjelder dørene til oppgang A og B døren til søppelkasser og bakgård samt begge dører til kjeller og kjøkkeninngang.

2. Fellesrom

2.1 Renhold

I perioder hvor det er vanskelig å få engasjert personell til trappevasken, har sameier selv ansvar for rengjøring av oppgang, baktrapp, kjeller og andre fellesrom. Sameiere i samme etasje har rengjøringsansvar for eget repos og ned trappen til etasjen under. Ved fremleie må utleier enten selv eller gjennom fremleier utøve sin renholdsplikt.

Ved for eksempel oppussing av leiligheter plikter man å holde fellesarealene ryddige og rengjorte til enhver tid – dag til dag. I visse tilfeller kan sameiet leie rengjøringshjelp for sameiers regning.

2.2 Oppbevaring av gjenstander i oppgang og kjeller

Sykler og andre gjenstander skal ikke oppbevares i kjellergang eller trappeoppgang. Dette gjelder ikke blomster etc. Sykler skal hensettes i portrom eller inne i kjellerbod. Barnevogner kan oppstilles på egnet plass i trappeoppgangene.

3. Indre orden

3.1 Ro

Vi bor i en gammel gård hvor det stedvis er meget lytt. Vær vennlig å vise hensyn til dine naboer.

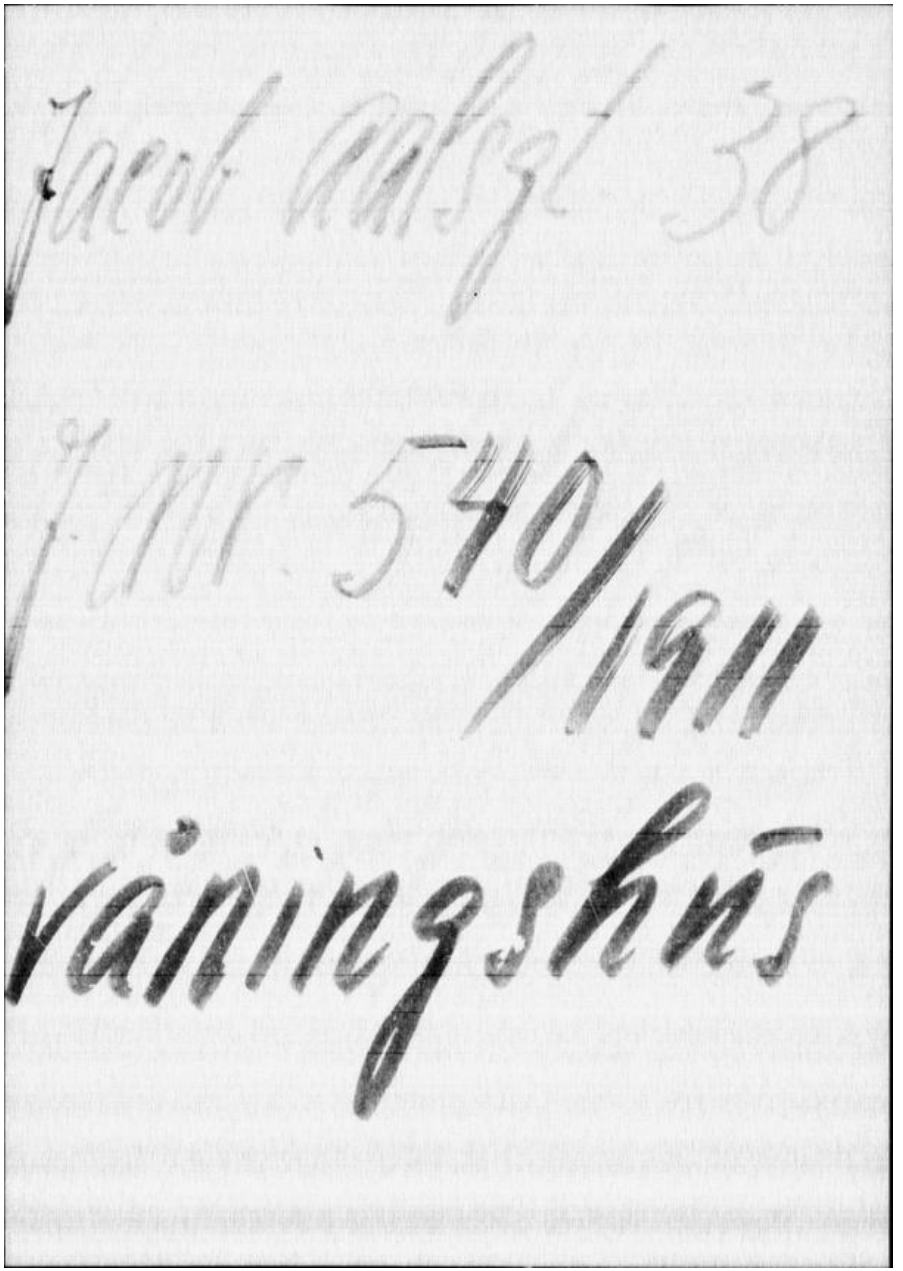
Mellom kl. 23:00 og 07:00 skal det være nattero i leilighetene. I dette tidsrommet skal det ikke være sjenerende musikkstøy eller sjenerende støy fra vaskemaskin, oppvaskmaskin, dusj, selskapeligheter etc.

Ved oppussingsprosjekter som løper over lengere tid (mer enn 3 dager) skal naboer varsles minimum 3 dager i forkant. Bruk av hammer, slagdrill, sag e.l., som forårsaker mye støy, skal om ikke annet er gitt tillatelse til av styret, holdes innenfor tidsrommet mandag - fredag 09:00 – 19:00 og lør 10:00 – 15:00.

Ved større selskapeligheter skal nærmeste naboer varsles minimum 3 dager i forkant.

3.2 Husdyr

Husdyr er tillatt, såfremt det ikke medfører sjenerende støy i.h.t. punkt 3.1. eller annen sjenanse for øvrige beboere.



8-10-1911.

1290
1911

Anmeldelse
& Begyndt
Bandgrund

Expeditions-Dokument

angaaende Nummerplan.

paa Matr.-No. 38 Jac. Aallesg.

Indleveret 7-10 okt. 1911. Attesteret 30/11 – 1911.

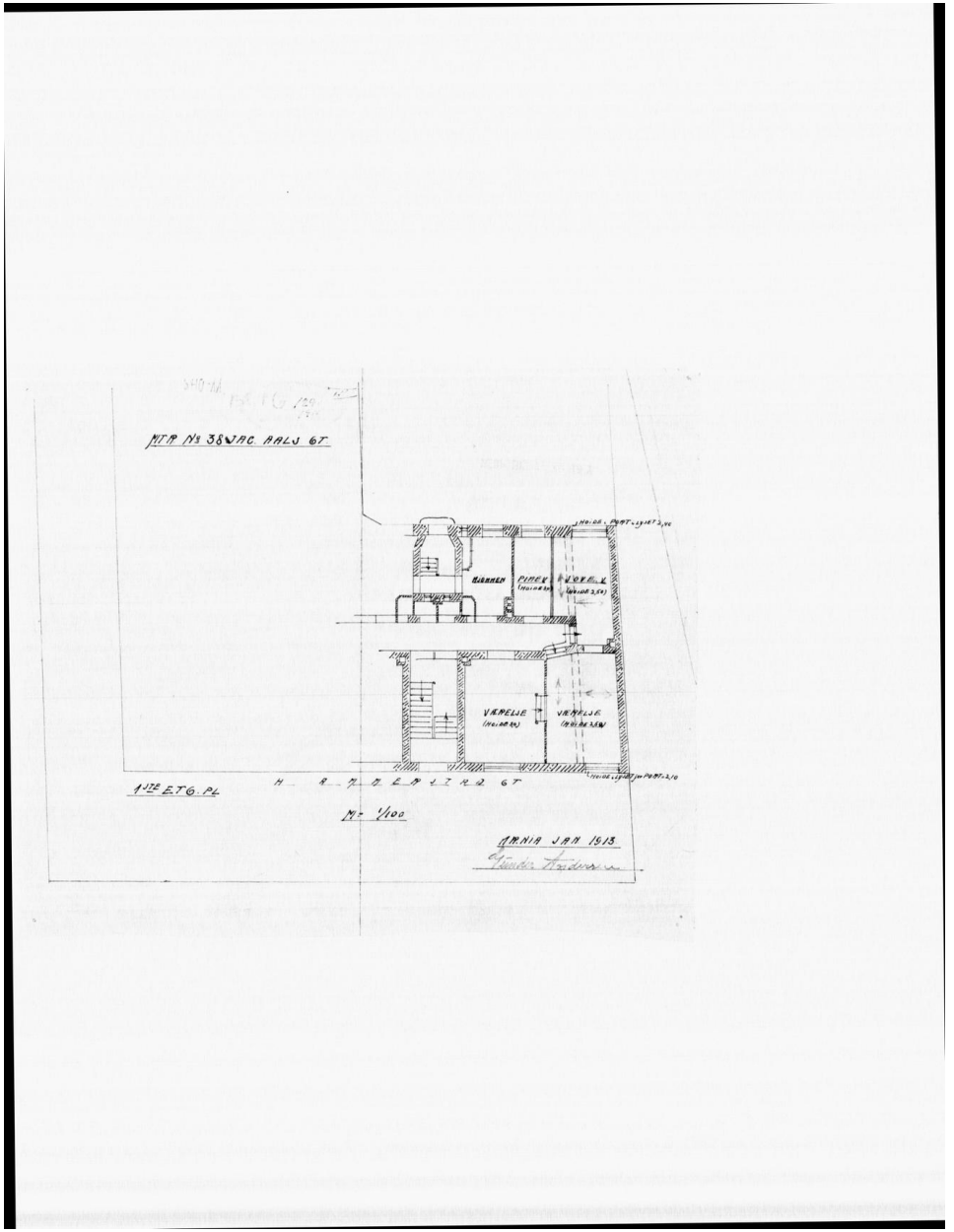
Nr. 111. 2997
1911

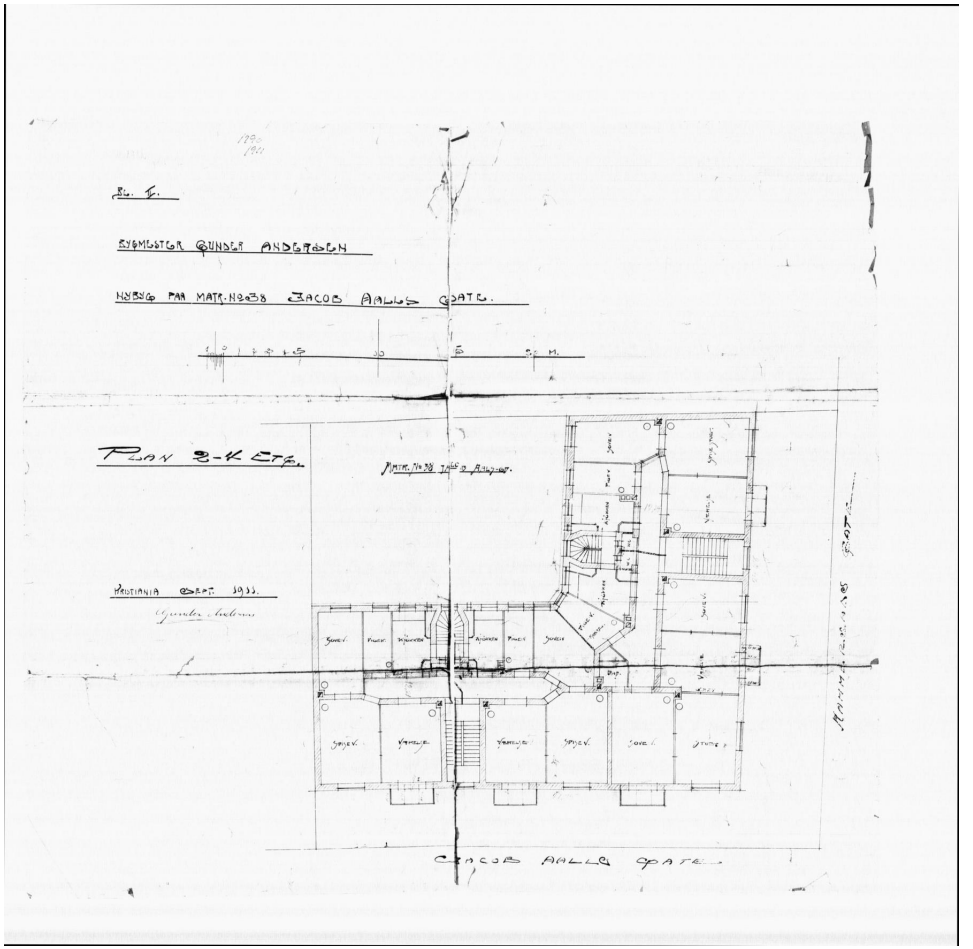
Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til ...givelse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

Kristiania den 5te Oktober 1911
O. Bjelke Hottenmann

1119
1911

Sec. Aalls gade er ikke opskrevet
Høiden av gatens midtlinje bestemmes
ved en ret linje fra kryset ved Valkyriegaten
nordside paa coten 56.2 til kryset ved
Hammerlads gates vestside paa coten 54.85
Stigning 1:47.4. Gatebredde 15,7 m. Byggelinje 3,75
Hammerlads gate er privat opskrevet
men ikke vandat til bedriftsbruk
Høiden for gatens sydside bestemmes ved en
ret linje fra kryset ved Kristianiagatens
østside paa coten 53.2 til kryset ved Sec. Aalls
gates vestside paa coten 54.55. Stigning 1:53.3
Gatebredde 12.5 m Byggelinje 5.35 m
Kria 14 oktbr. 1911
Gjelsvik


MTR Nº 38 VED AALJ GT
1 TRP ETG. PL
H A M A R L I N G T
M: 1/100
AMNIA JAN 1913


SVEMSTER GUNDER ANDERSEN
HUSENE PAA MATR.NR 838 JACOB AALLS GATE.
PLAN 3-4 ETG.
JACOB AALLS GATE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SAMEIET JACOB AALLSGATE 38, Jacob Aalls gate 38B, 0364 OSLO,
liselottelunde@gmail.com

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Støps vei 22
1450 NESODDTANGEN

Dato: 17.06.2016

Deres ref.: Vår ref.: 201503915-7 Saksbeh.: Tine Halland Aasen Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	JACOB AALLS GATE 38	Eiendom:	215/143/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET JACOB AALLSGATE 38	Adresse:	Jacob Aalls gate 38B, 0364 OSLO
Søker:	ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD	Adresse:	Støps vei 22, 1450 NESODDTANGEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Jacob Aalls gate 38

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 15.02.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201503915			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A 10	23.10.2014	1/14
Revidert tegning			4/2

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

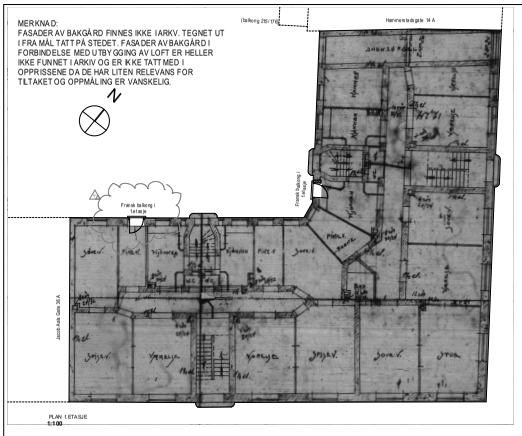
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.06.2016 av:

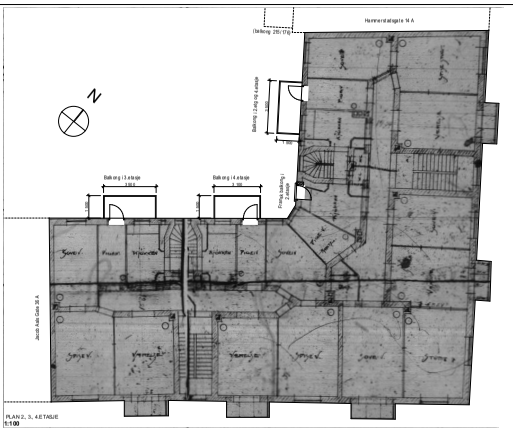
Tine Halland Aasen - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:

MERKNAD:
FASADER AV BAKGÅRD FINNES IKKE I ARKV. TEGNET UT I FRÅ MÅL TATT PÅ STEDET. FASADER AV BAKGÅRD I FORBINDELSE MED UTBYGGING AV LOFT ER HELLER IKKE FUNNET I ARKIV OG ER IKKE TATT MED I OPPRISSENE DA DE HAR LITEN RELEVANS FOR TILTAKET OG OPPMÅLING ER VANSKELIG.



PLAN 1 ETASJE
1:100



PLAN 2., 3., 4 ETASJE
1:100



FASADE GÅRD MOT NORD/ØST
1:100



FASADE GÅRD MOT SØR/VEST
1:100

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
SIVILARKITEKT MNAL
Stopa vei 22
1450 Nesoddtangen
telefon: 400 66 821
e-post: magnu-fj@online.no
org. nr: NO 983 916 260 MVA

INDEX:	DATO:	BESKRIVELSE:	TEGNING:	KONTR.:
0	23.10.2014	SKRINAD	MF J	MF J
A	29.05.2015	OMPROSJEKTERING SKRINAD	MF J	MF J

PROSJEKT: **BALKONGER - JACOB AALS GATE 38**

TEGNING: NY SITUASJON

GNR./BNR.:	TILTAKSHAVER:	PROSJEKTKODE:	REV. DATO:	MÅLESTOKK:	TEGNINGSNUMMER:	INDEX:
215/143	SAMEIET JACOB AALS GATE 38	2014-20 JAC	29.05.2015	1:100 (A1)	A40	A

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-2255

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

Planen er holdt klar i kommunestyresalen 2015, Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).
Planen er holdt klar i kommunestyresalen 2015, som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262

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

Saken består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

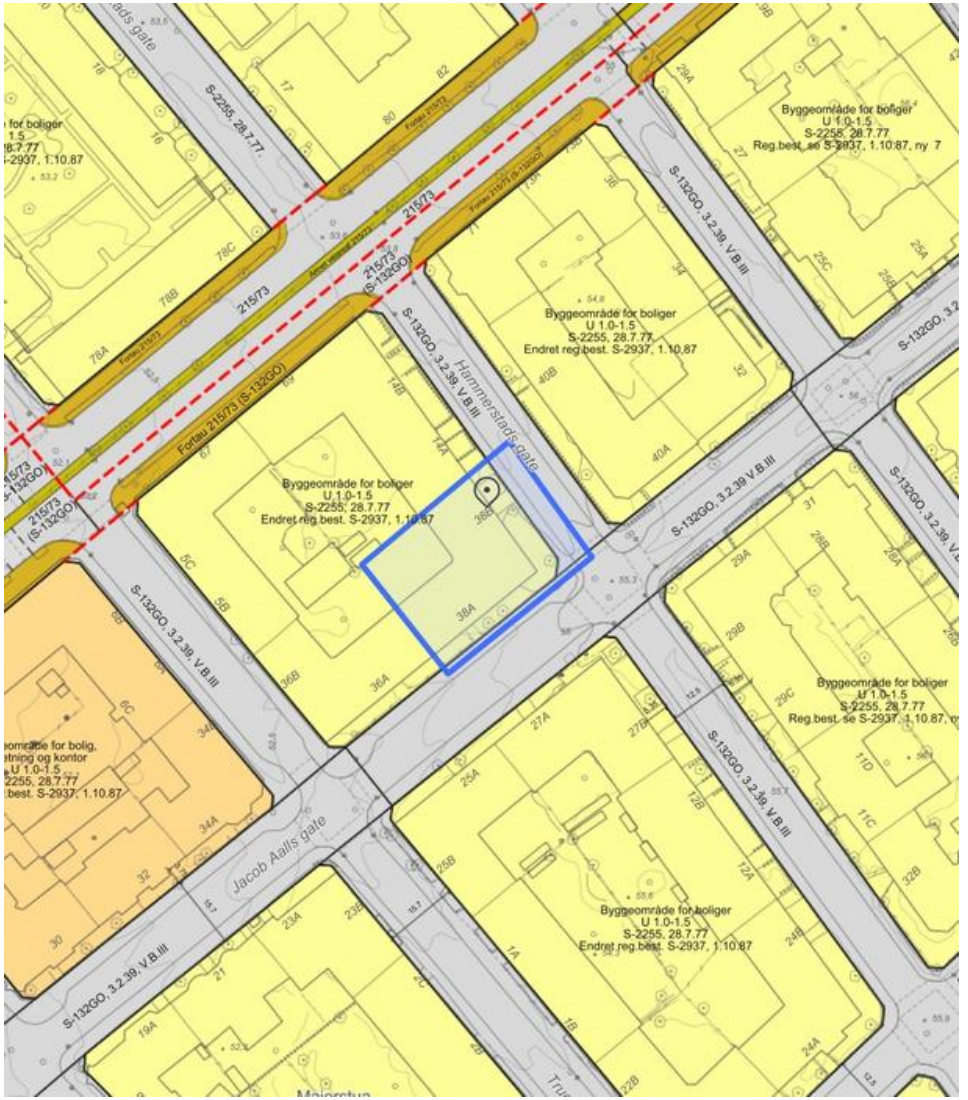
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

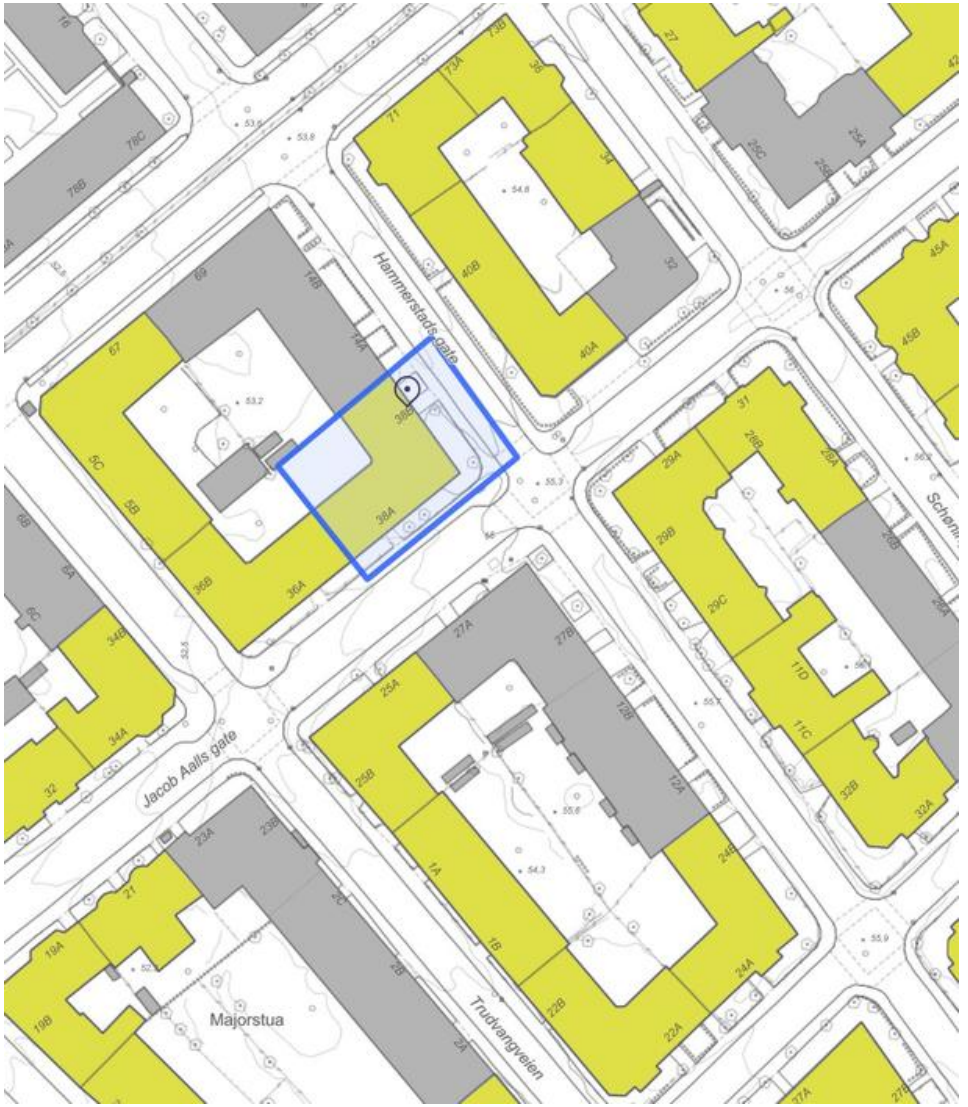
Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer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

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

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

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

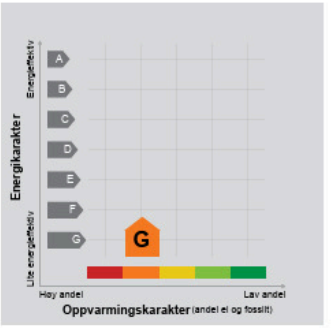

Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Reg.best. se S-2937, 1.10.87, ny 7
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Reg.best. se S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Fortau 215/73 (S-132GO)
S-132GO, 3.2.39, V.B.III
Hammerstads gate
Jacob Aalls gate


Hammerstads gate
Jacob Aalls gate
Majorstua
Trudvangveien

ENERGIATTEST

enova

Adresse	Jacob Aalls gate 38B
Postnummer	0364
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	143
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80522126
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-91937
Dato	13.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 6 344 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6 344 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Fyr riktig med ved
- Spar strøm på kjøkkenet
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1913
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	88
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0168/25
Vår referanse: 3698635/25929891
Bestilling: C3 2025-03-12 (7) 17

Dato
12.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
502477	105	18.2.1972	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	215	143	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

nr. 2477 / 1972
avskrift 15/2

Begjæring
til
Byskriveren i Oslo

--- Gnr. 2 1 5 Bnr. 1 4 3 -

Som eier av eiendommen Jacob Aall's gt. 38, Oslo, begjærer jeg herved eiendommen delt i 20 selveierseksjoner i h.t. nedenstående fordelingsliste.

- Innehaverne av de enkelte seksjoner skal ha en ideell /andel av hele eiendommen Jacob Aall's gt. 38, som tilsvarer fordelingsbrøken.

- Hver seksjonseier skal ha eksklusiv bruksrett til vedkommende leilighet og bod.

Alle leiligheter er utstyrt med kjøkken, vann og vannklosett.

Seksjonseieren må selv sørge for det innvendige vedlikehold av leilighet med tilhørende ytre rom.

Det forbeholdes herved Sameiet panterett for kr. 1.000,- på hver seksjon til dekning av felles utgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter 80% av den første kjøpesum for vedkommende seksjon og har ikke opptrinnsrett.

- Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett, og heller ikke oppløsningsrett.

- Salg eller fremleie må godkjennes av Sameiets styre, som ikke kan nekte uten saklig grunn.

Ved vesentlig mislighold kan den som bor i leiligheten pålegges å fraflytte denne.

Fordelingsliste:

Leil.nr.:	Br.leieareal:	Ant. rom:	Kjellerbod nr.:	Sameiebrøk:
1	108,60	4	1	22/495
2	114,0	4	2	23/495
3	158,50	5	3	32/495
4	111,90	4	4	22/495
5	108,60	4	5	22/495
6	114,0	4	6	23/495

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/502477/105
Uthentet 2025-03-12 15:09

- 2 -

Leil.nr.:	Br.leieareal:	Ant.rom:	Kjellerbod nr.:	Sameiebrøk:
7	158,50	5	7	32/495
8	111,90	4	8	22/495
9	108,60	4	9	22/495
10	114,0	4	10	23/495
11	158,50	5	11	32/495
12	111,90	4	12	22/495
13	108,60	4	13	22/495
14	114,0	4	14	23/495
15	158,50	5	15	32/495
16	111,90	4	16	22/495
17	108,60	3		22/495
18	114,0	3		23/495
19	158,50	3		32/495
20	111,90	3		22/495

Vedlagt følger:

1. **Erklæring** av 27.10.71 fra Oslo Byplankontor.
2. To sett bekreftede tegninger som viser de enkelte leiligheter i eiendommens 4 etasjer, samt kjeller med anmerkning av de respektive kjellerboder.

Denne begjæring i 3 eksemplarer.

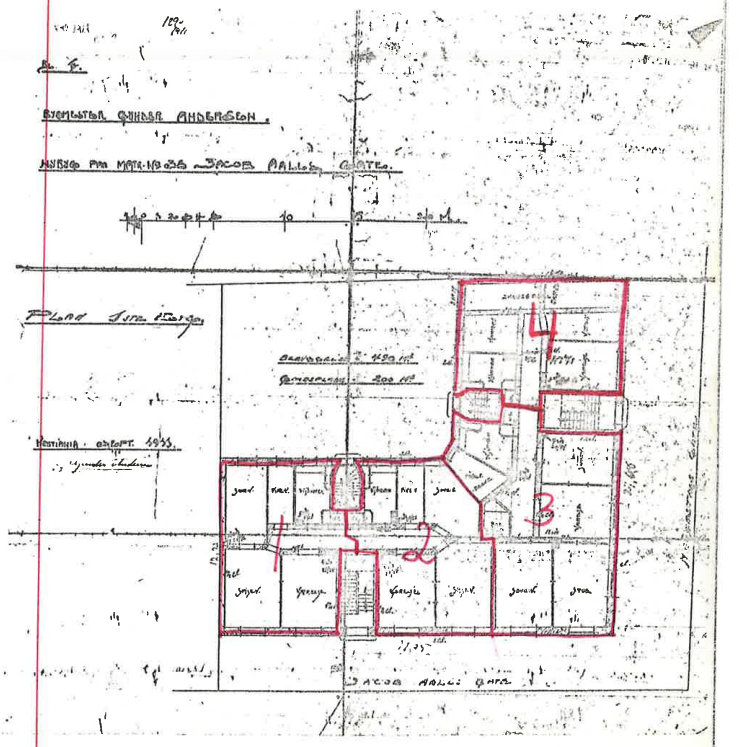
Sande i Vestfold, den 15. februar 1972

Hans Preben Mehren

Hans Preben Mehren

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/502477/105
Uthentet 2025-03-12 15:09

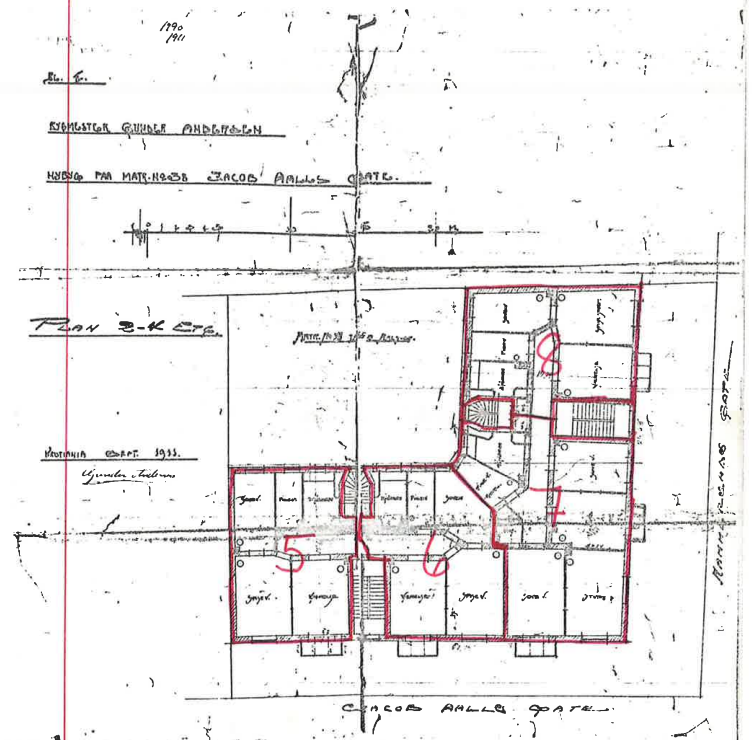
Plan 1. etasje
Jacob Aall's gt. 38, Oslo



Kopiens riktighet bekreftes.
10/3-72 (Mellestad)
Advokat Gro Hillestad Thune

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/502477/105
Uthentet 2025-03-12 15:09

Plan 2. etasje
Jacob Aall's gt. 38, Oslo



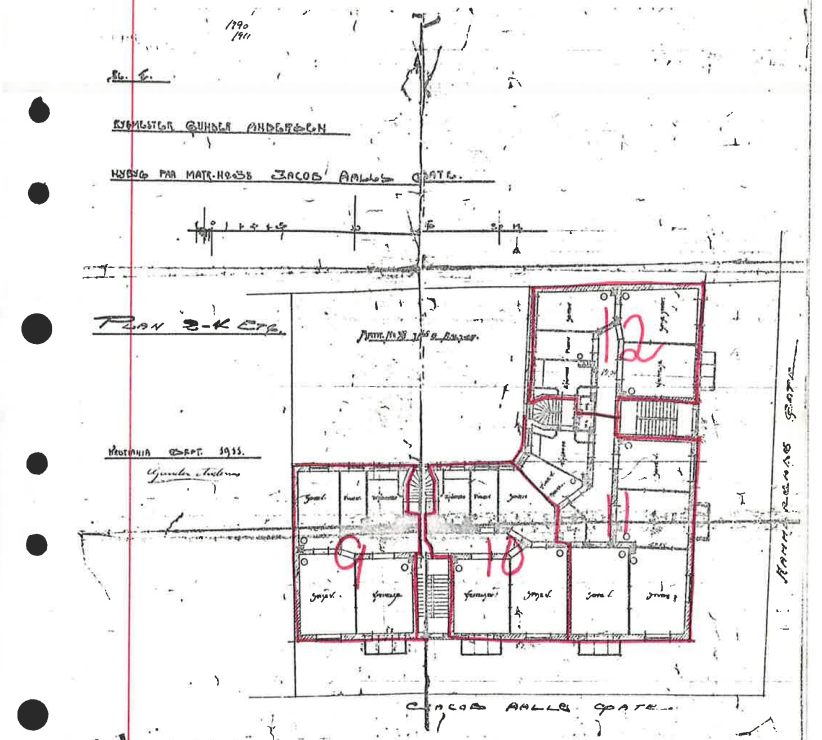
Kopiens riktighet bekreftes.

Advokat Gro Hillestad Thune

10/3-72 Gro Hillestad Th

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/502477/105
Uthentet 2025-03-12 15:09

Plan 3. etasje
Jacob Aall's gt. 38, Oslo



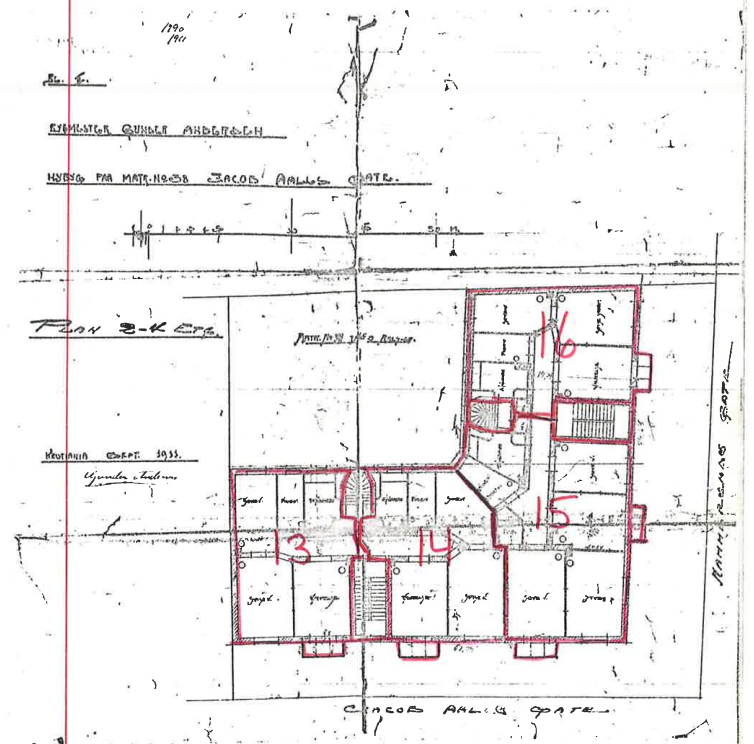
Kopiens riktighet bekreftes.

Advokat Gro Hillestad Thune

10/3-72 Gro Hillestad Th

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/502477/105
Uthentet 2025-03-12 15:09

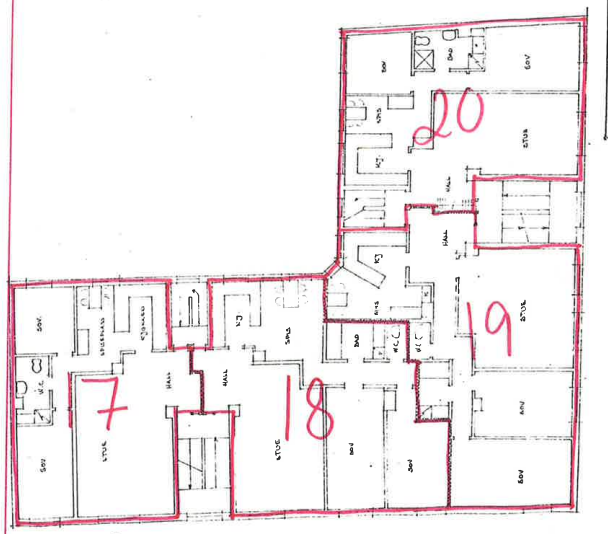
Plan 4. etasje
Jacob Aall's gt. 38, Oslo



Kopiens riktighet bekreftes.
10/2-72 Advokat Gro Hillestad Thune

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/502477/105
Uthentet 2025-03-12 15:09

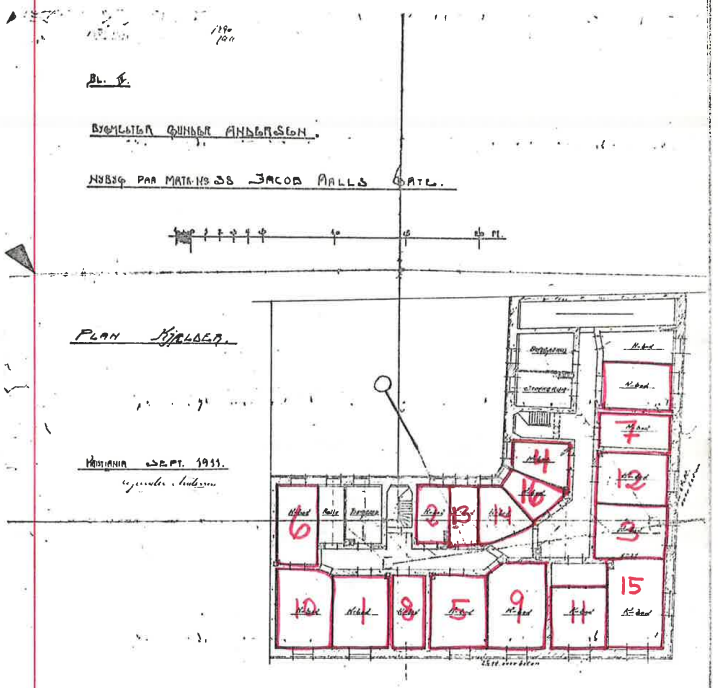
Plan 5. etasje
Jacob Aall's gt. 38, Oslo



Kopiens riktighet bekreftes.
10/2-72 Advokat Gro Hillestad Thune

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/502477/105
Uthentet 2025-03-12 15:09

Plan kjelleren
Jacob Aall's gt. 38, Oslo



Kopiens riktighet bekreftes.

10/2-72 Advokat Gro Hillestad Thune

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0168/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Jacob Aalls gate 38B 0364 OSLO

Betegnelse: Gnr 215, bnr 143, snr 12 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no