NORDVIK

Jacob Aalls gate 42B

| 86 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Jacob Aalls gate 42B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
16	Om boligen
25	Nabolagsprofil
27	Andre vedlegg
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.04.2026









Nøkkelinformasjon

Klassisk og gjennomgående selveierleilighet med super beliggenhet! Solrikt med to balkonger. Takhøyde 2,95m. Ildsteder.

Prisantydning	**9 000 000,-**
Omkostninger	**226 380,-**
Totalpris	**9 226 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 892,-**
BRA-i	**86 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1915**
Eierform	**Eierseksjon**

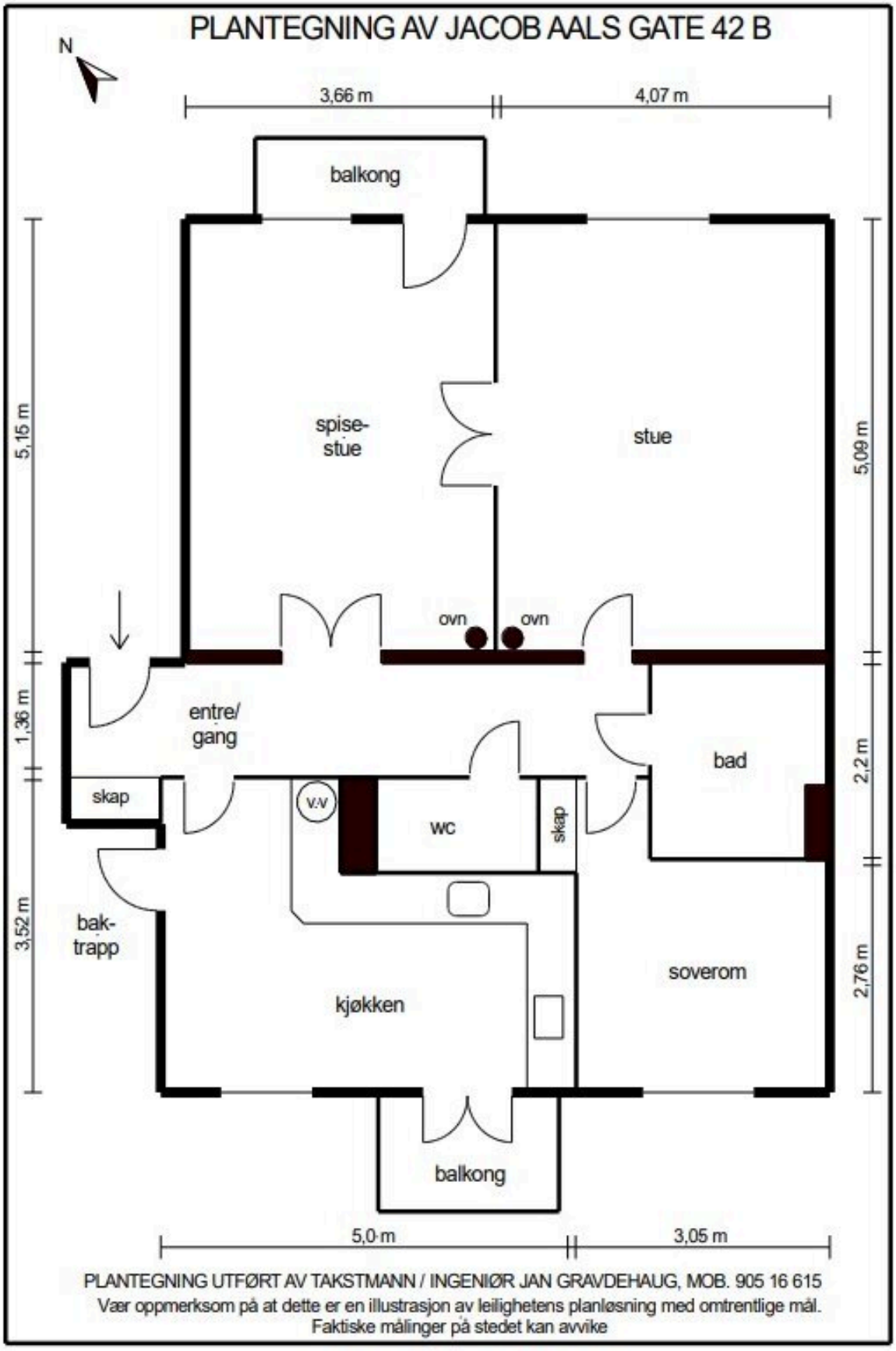
Kort fortalt

Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Jacob Aalls gate 42b - En lys, klassisk og gjennomgående selveierleilighet, med super beliggenhet på Majorstuen, i en rolig og enveiskjørt gate. Leiligheten har behov for modernisering og kan bygges om slik at man får to soverom mot bakgård. Se alternativ planløsning. Her bor du midt i smørøyet med kort vei til alle fasiliteter, byens fineste parker og med svært gode muligheter for offentlig kommunikasjon.

- To ildsteder
- Originale tregulv
- Lave felleskostnader
- Bad og separat toalett
- Generøs takhøyde på 2,95 m
- To boder på til sammen ca. 8 m²
- Klassiske detaljer; rosett, stukkatur og fløydører
- To balkonger, en mot gate med sol på formiddagen og en mot bakgård med sol på ettermiddagen

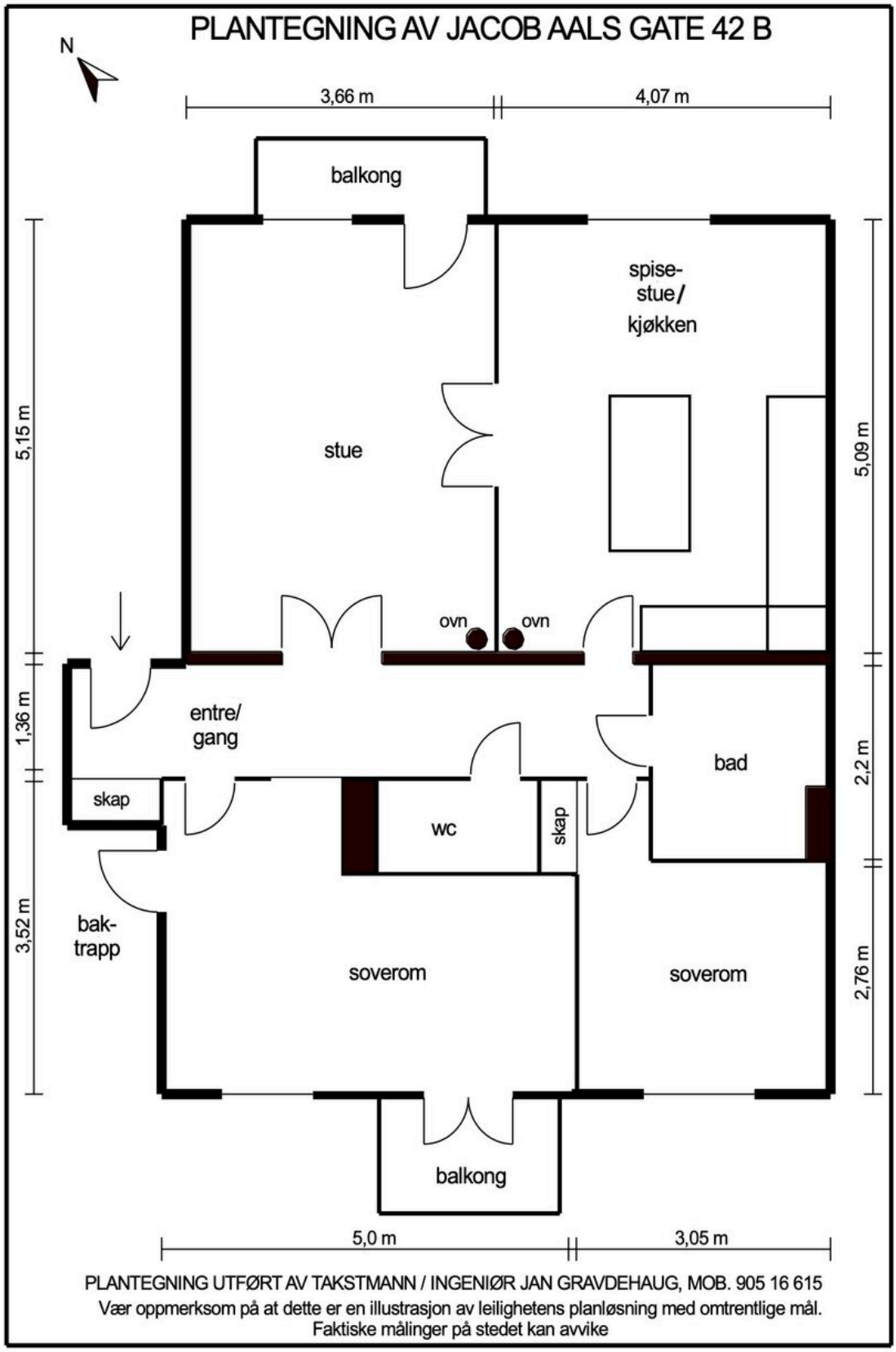
Planløsning

Kjeller
Total BRA: 5 kvm



Planløsning

Alternativ planløsning med 2 sov



Leiligheten oppleves lys og luftig med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.





Det er elektrisk oppvarming med panelovner, gulvvarme på bad og toalett, samt vedovn i stue og spisestue.

Stuen er romslig med god plass til sofagruppe og tilhørende møblement.







Integrert i kjøkkeninnredningen er stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.





Kjøkkenet er romslig med plass til et lite spisebord.

Balkongen er på ca. 2,7 kvm og har plass til en hyggelig sitteplass.







Bad fra 2000 med dusjhjørne med dører i herdet glass og frittstående badekar. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.





Badet består av flislagte vegger, flislagt gulv med gulvvarme og malt himling med downlights.

Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.



Soverommet vender mot rolig bakgård og har store vindusflater som gir behagelig dagslys.





Plass til garderobeløsninger for oppbevaring av sko og yttertøy.





Leiligheten har en fin beliggenhet i en rolig og enveiskjørt gate.





Fasade.

Nærhet til populære Frognerparken.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0100/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Jacob Aalls gate 42B, 0364 OSLO
Gnr 215, bnr 145, snr 16 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Bjørg Flattum Pran

Kjøpesum og omkostninger
9 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
225 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
226 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
239 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 226 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 239 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1915

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 86 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 94 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Entré/gang, bad, toalettrom, kjøkken med spiseplass, spisestue, stue og soverom.
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong ut fra spisestue.
TBA: 3 kvm. Balkong ut fra kjøkken.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

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

Innhold
Entré/gang, bad, toalettrom, kjøkken med spiseplass, spisestue, stue og soverom.

Balkong på ca. 2,7 m² med utgang fra spisestue og balkong på ca. 3,3 m² med utgang fra kjøkken.

Leiligheten disp. 1 kjellerbod på ca. 5,3 m² og 1 loftsbod på ca. 2,5 m². Skråtak.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Kjøkken:
Velutstyrt Sigdal kjøkken fra 2000 med malte profilerte fronter. 2 overskap med glassfronter. Heltre benkeplate med vaskekum m/skyllekum og keramisk platetopp. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Godt med skapplass. Spiseplass. Hvitevarer fra 2000. Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

Varmtvannstank:
V. bereder 287 l fra 2000. Plassert i skap på kjøkken.

Toalettrom:
Toalettrom med servant og vegghengt toalett. Flislagt gulv med gulvarme.

Fliser på vegg. Himling med trepanel.

Bad:
Bad fra 2000 med dusjhjørne med dører i herdet glass og frittstående badekar. Søyleservant. Speil innfelt i flis over servant. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Flislagt gulv med gulvvarme. Malt innvendig tak med downlights. Flislagte vegger. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Hulltakning ble tatt fra soverom til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

Pipe og ildsted:
Rundovn i stue og spisestue.

Overflater:
Gulvflater består av: Lakkerte tregulv.
Veggflater: Malte flater, tapet, malt trepanel, malt brystpanel, malt rupanel.
Himlinger består av: Rabitzpussede himlinger, malte flater, trepanel.
Profilert listverk og rosett i soverom, stue og spisestue.
Rosett i gang.
Takhøyde i stue = 2,95 m.

Balkonger:
Balkong ut fra spisestue i betong. Malt betongdekke.
Smijernsrekkverk med overligger av tre.
Markise. Rekkverk = 0,92 m.

Balkong ut fra kjøkken i stål. Gulv belagt med tredekke.
Rekkverk i malt metall. Rekkverk = 1,2 m.

Dører:
Entredør B30 (brannkvalifisert) fra 1987.
Malt original dør til baktrapp.
Malt tofløyet balkongdører i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 2017.
Malt balkongdører i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 1987.

Vinduer:
Leiligheten har 2 lags isolerglass i malt trerammer fra 1987.

Elektrisk anlegg:
El-anlegg med automatsikringer. Jordfeilbryter.
I hovedsak åpent ledningsnett.
Sikringskap plassert i skap, entre.

Standard
Boligen har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 1 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 16 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 4 stykk.
TG0 - 1 stykk.

1) Toalettrom har fått TG3 (Store eller alvorlige avvik):

Vurdering av avvik:

· Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
· Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
· Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:
· Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om
lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
· Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid
uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
· Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
· Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med
el-vifte, det bør undersøkes ved å kontakte styret for videre avgjørelse.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

Se takst for ytterligere beskrivelse av tilstandsgrader.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Bygningssakkyndig
Jan Gravdehaug

Byggemåte
Bygård oppført 1915.
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Bygning trolig fundamentert til bæredyktig grunn/flåte.
Grunnmur i naturstein/mur.
Yttervegger i murverkskonstruksjon, utvendig pusset og malt.
Slemmet og malt mot bakgård. Støpt kjellergulv på kultet grunn.
Yttertak i sperrekonstruksjon, utvendig trolig tekket med korrugerte plater i metall. Tak besiktiget fra bakkenivå.
Jerntrapper med belegg. Baktrapp i tre med utgang fra

kjøkken.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.
Leiligheten har 2 lags isolerglass i malt trerammer fra 1987.
Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.
Entredør B30 (brannkvalifisert) fra 1987.
Malt original dør til baktrapp.
Malt tofløyet balkongdører i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 2017.
Malt balkongdører i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 1987.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Utleie skal meldes til styret.

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
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
Elektriske oppvarming med panelovner.
Gulvvarme på bad og toalettrom.
Vedovn i stue og spisestue.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 892,- pr. mnd.
Inkluderer: Tv via Telenor Frihet, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, trappevask, forretningsførsel og mer.

Eiendomsskatt
Kr 2 844,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

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

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 817 356,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 453 365,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Jacob Aallsgate 42 A og B, orgnr. 990754837

Om sameiet
Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 215, bnr. 145 i Oslo kommune med påstående bygninger. Sameiets navn er Jacob Aalls gate 42 A og B. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 24.12.1987.

Sameiet består av 19 boligseksjoner (og 2 næringsseksjoner) i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 24.12.1987.

Hva skjer i gården:
Det ingen større planer for gården utover mulig maling av oppgangene, og restaurering av to vindusruter i A-oppgangen.

Sameiet har vedtatt gradvis økning i fellesutgiftene frem til 2027 på omtrent 6% hvert år for å dekke inn for økte kommunale utgifter.
Andre utgifter kommer utenom, og kan kreve ytterligere økning.

Forretningsfører
House of Accounting AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 11 041,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultatet for 2024 viste et overskudd på kr. 140 090,-

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde husdyr som er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere. I vedtektene er det presisert at det kun er lov med ett dyr. Se vedlagte vedtekter for mer informasjon.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 58504122

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 952 kvm (Eiertomt)
Pent felles indre gårdsrom opparbeidet med plen og beplantning.
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.

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

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.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1921.
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.

Det er ikke gjort vesentlige endringer på planløsningen i forhold til hva som er byggemeldt.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger mot bakgård datert 30.06.2017.

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

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

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

301/215/145/16:
23.06.1904 - Dokumentnr: 921207 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:145
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1914 - Dokumentnr: 902280 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:145
Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1917 - Dokumentnr: 912621 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr trapp
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:145
Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.1987 - Dokumentnr: 87116 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 99/2510
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 21 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, men ikke rengjort stand.

Kjøper er selv ansvarlig for å undersøke og avklare mulighetene for eventuelle tekniske løsninger knyttet til ønskede endringer, herunder, men ikke begrenset til, flytting av kjøkken, utvidelse eller ombygging av bad

samt øvrige endringer i planløsningen, før bud inngis. Slike undersøkelser anbefales gjennomført i samarbeid med kvalifiserte fagpersoner. Kjøper bærer fullt ut risikoen for at ønskede tiltak ikke lar seg gjennomføre, helt eller delvis, som følge av tekniske, bygningsmessige eller offentlige forhold. Verken selger eller megler kan holdes ansvarlig for slike forhold.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Leiligheten vil ikke vaskes ytterligere etter visning.

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

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.
Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar

utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 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 10. april 2026

Megler
Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler 2
Hannah Westlie Gromholt, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 45506664

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo

Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Jacob Aalls gate 42B

Nabolaget Suhms gt. - vurdert av 128 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.)	971 elever, 65 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	12 min 🚶 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Heltberg Bislett		12 min 🚶
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	13 min 🚶 1.1 km

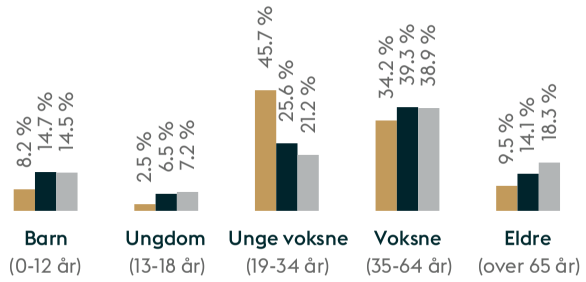
Offentlig transport

Marienlyst	Linje FB1, 20, 25, 28	3 min 🚶 0.2 km
Majorstuen i Bogstadveien	Linje 11, 12, 19	6 min 🚶 0.5 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 🚶 0.6 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	7 min 🚗 2.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 🚗 4.3 km

Barnehager

Solbærtorvet barnehage (0-5 år...	59 barn	5 min 🚶 0.4 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 ...	72 barn	6 min 🚶 0.5 km
Fagerborg menighetsbarnehage (...	69 barn	6 min 🚶 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Suhms gt.	2 066	1 236
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

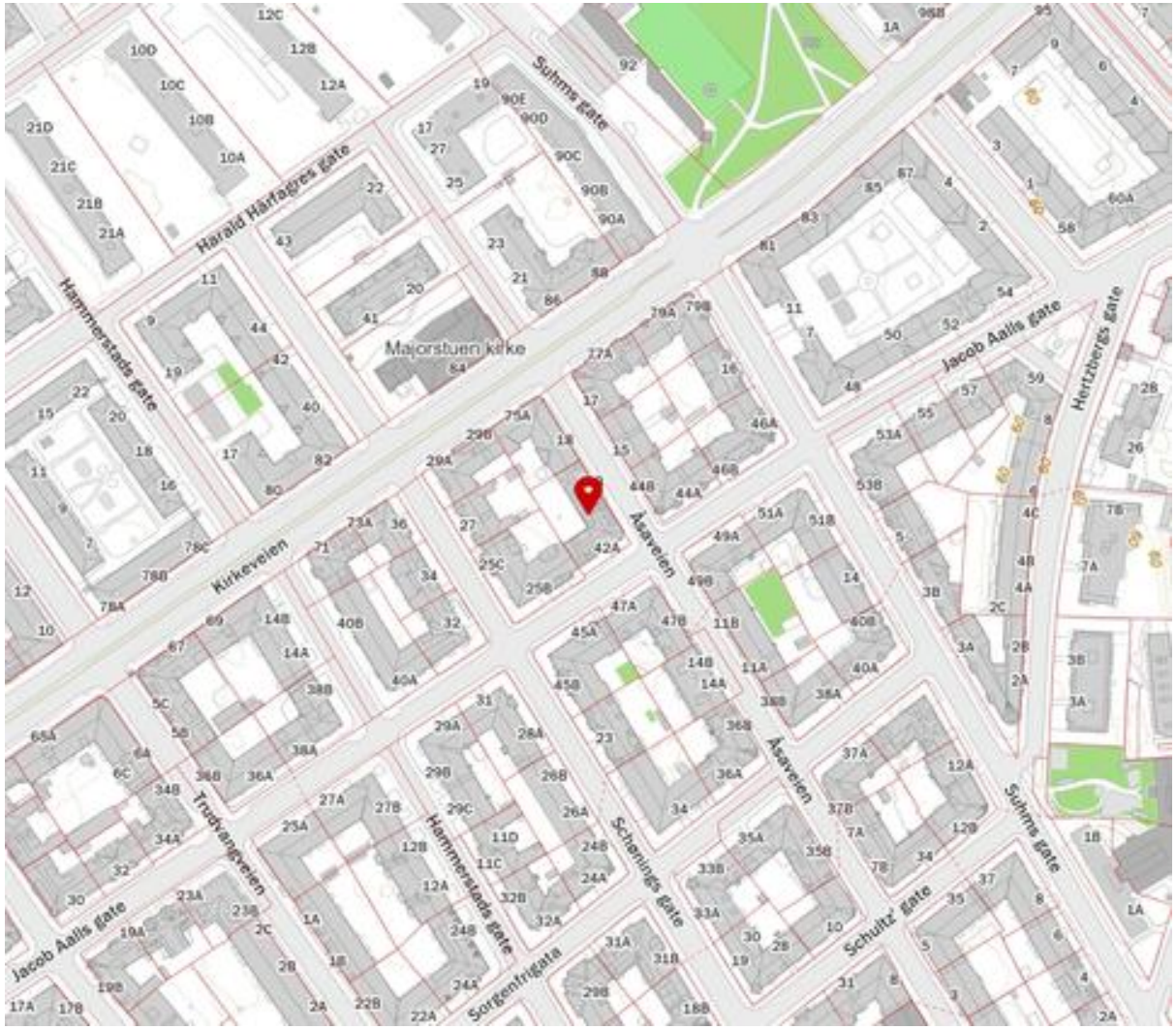
Sport

Marienlyst skole	5 min
Sophus Bugges plass	7 min
Synergy	5 min
SATS Yoga Majorstuen	7 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100



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 2026

Tilstandsrapport

Jacob Aalls gate 42 B, 0364 OSLO

OSLO kommune

gnr. 215, bnr. 145, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 17.03.2026 **Rapportdato:** 23.03.2026 **Oppdragsnr.:** 15408-1915 **Eiendomsverdi ref nr:** YS1122

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug
Uavhengig Takstingeniør
jangravd@online.no
905 16 615

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branneller 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Lys gjennomgående leilighet beliggende i byggets 4. etasje.
2 balkonger i leiligheten.
Sørvestvendt balkong ut fra kjøkken og nordøstvendt balkong ut fra spisestue.

Leilighetens innvendige overflater, utstyr og innredning er i stor grad eldre, har derfor et noe utidsmessig uttrykk.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Leilighet - Byggeår: 1915

UTVENDIG Gå til side

Bygård oppført 1915.
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Bygning trolig fundamentert til bæredyktig grunn / flåte.
Grunnmur i naturstein/mur.
Yttervegger i murverkskonstruksjon, utvendig pusset og malt.
Slemmet og malt mot bakgård. Støpt kjellergulv på kultet grunn.
Yttertak i sperrekonstruksjon, utvendig trolig tekket med korrugerte plater i metall. Tak besiktiget fra bakkenivå.
Jerntrapper med belegg. Baktrapp i tre med utgang fra kjøkken.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten.
TG er derfor ikke angitt.

Leiligheten har 2 lags isolerglass i malt trerammer fra 1987.
Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Entredør B30 (brannkvalifisert) fra 1987.
Malt original dør til baktrapp.

Malt tofløyet balkongdører i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 2017.

Malt balkongdører i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 1987.
Dør har passert halvparten av sin forventede levetid.
Forventet levetid på dører i trevirke er 20-50 år.

Balkong ut fra kjøkken i stål. Gulv belagt med tredekke. Rekkverk i malt metall.
Rekkverk = 1,2 m.

Balkong ut fra spisestue i betong. Malt betongdekke.
Smijernsrekkverk med overligger av tre.
Markise.
Rekkverk = 0,92 m.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
Lakkerte tregulv.

Veggflater:
Malte flater, tapet, malt trepanel, malt brystpanel, malt rupanel.

Himlinger består av:
Rabitzpussede himlinger, malte flater, trepanel.
Profilert listverk og rosett i soverom, stue og spisestue. Rosett i gang.
Takhøyde i stue = 2,95 m.

Etasjeskiller er oppført i trebjelkelag. Antatt isolert med stubbloftsleire som er helt normalt for byggetiden.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue, kjøkken og soverom).
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Rundovn i stue og spisestue. Fungerer fint iht. rekvirent.

Div. pipeløp i gården rehabilitert med ny innv. stålpipe.
Funksjonaliteten på pipen er ikke undersøkt. Den tekniske tilstanden av piper er ikke vurdert da dette må utføres av det stedlige feievesen.

Leiligheten har malte enkle og tofløyet trefyllingsdører.

Fast plassbygd garderobeskap i entre og soverom.
Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderommet pusset opp 2000, ingen dokumentasjon foreligger.
Malt innvendig tak med downlights. Flislagte vegger.
Rommet har flislagt gulv med gulvvarme.
Ca 13 mm fall er målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist. Fallet er jevnt fra dør til sluk

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Til info: Det anbefales å vaske/rense sluk 4 ganger i året da det sikrer god avrenning og bidrar til å forlenge baderommets levetid.

Bad med dusjhjørne med dører i herdet glass og frittstående badekar. Søyleservant. Speil innfelt i flis over servant.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Hulltakning ble tatt fra soverom til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

KJØKKEN Gå til side

Velutstyrt kjøkken med malte profilerte fronter. 2 overskap med glassfronter. Heltre benkeplate med vaskekum m/ skyllekum og keramisk platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Beskrivelse av eiendommen

Godt med skapplass.
Spiseplass.

Kjøkken og hvitevarer fra 2000.
kjøkken fra Sigdal.
Hvitevarer ikke testet.

Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje) for å unngå vannskader ved en evt. lekkasje.
Det anbefales å montere komfyrvakt.

Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv med gulvarme. Fliser på vegg. Himling med trepanel.
Servant.
Vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige kobberrør / kobberrør med plastkappe og plast.
Lokale stoppekraner på bad.
Hovedstoppekran i kjeller.

Innvendige avløpsrør fra våtrom og kjøkken er anlagt i plast.
Avløpsrør er visuelt kontrollert i benkeskap på kjøkke. Ingen avvik registrert.
Rørføringene oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Synlig avløpssoil i støpejern. Dette er et felles anliggende for sameiet og eventuelle utskiftninger eller rehabilitering er noe som må utføres i fellesskap. Ikke videre vurdert.

Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalteventil.
Veggventil på kjøkken.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre
forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er
normalt strengere.

Elektriske oppvarming med panelovner.
Gulvvarme på bad og toalettrom.

Varmeelementer kan være av varierende kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Varmeelementer er ikke videre vurdert, kun beskrevet.

Vedovn i stue og spisestue, se forøvrig beskrivelse under pipe og ildsted.

V. bereder 287 l fra 2000. Plassert i skap på kjøkken.

El-anlegg med automatsikringer. Jordfeilbryter.

I hovedsak åpent ledningsnett.
Sikringskap plassert i skap, entre.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Rekkverkshøyde er målt til 0,92 m (gjelder balkong ut fra spisestue).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

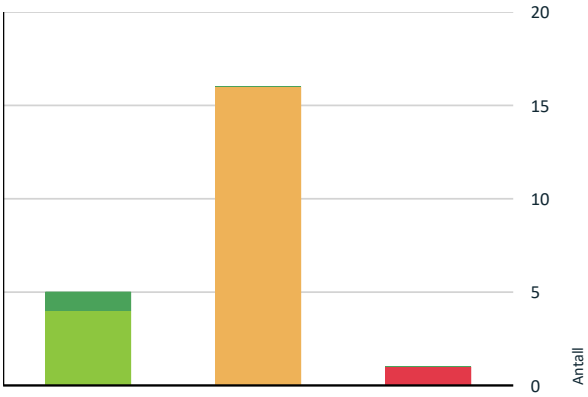
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger.
Nærmere undersøkelser anbefales.

Sammendrag av boligens tilstand

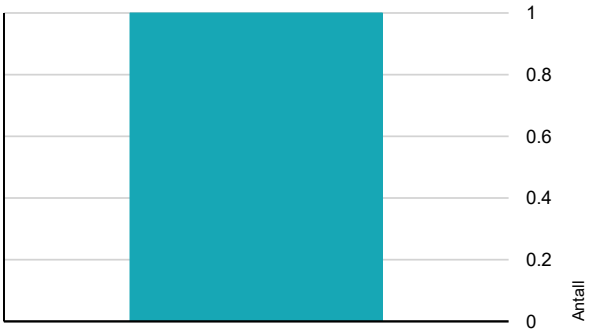
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det ble ikke utført noen destruktive inngrep i bygningskroppen. Taket og fasaden ble observert
fra bakkenivå og tilgjengelige avsatser da det ikke var utplassert tilstrekkelig
sikkerhetsutstyr(stillas/lift). Opplysninger gitt i rapporten er gjengitt etter informasjon fra
hjemmelshaver. Rapporten baserer seg hovedsakelig på overfladiske observasjoner(nivå 1) av
synlige flater. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle
avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt
Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er overstege. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil
som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Spesialrom > 4. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkongdør ut fra spisestue	Gå til side
Utvendig > Balkongdør ut fra kjøkken	Gå til side
Utvendig > Balkong ut fra spisestue	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Etasjeskille** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken / spiseplass > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken / spiseplass > Avtrekk** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. — Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1915

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Bygning generelt

Beskrivelse
Bygård oppført 1915.
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Bygning trolig fundamentert til bæredyktig grunn / flåte.
Grunnmur i naturstein/mur.
Yttervegger i murverkskonstruksjon, utvendig pusset og malt.
Slemmet og malt mot bakgård. Støpt kjellergulv på kultet grunn.
Yttertak i sperrekonstruksjon, utvendig trolig tekket med korrugerte plater i metall. Tak besiktiget fra bakkenivå.
Jerntrapper med belegg. Baktrapp i tre med utgang fra kjøkken.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten.
TG er derfor ikke angitt.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Leiligheten har 2 lags isolerglass i malt trerammer fra 1987.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Slark på enkelte vindushåndtak.

Isolerglass er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og
lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering/skader er større i eldre vinduer.

Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduer har normalt begrenset gjenværende levetid sammenlignet med nyere vinduer, og det må påregnes løpende
vedlikehold samt fremtidig utskifting.



Vindu på kjøkken

TG 2 Dører

Beskrivelse
Entredør B30 (brannkvalifisert) fra 1987.
Malt original dør til baktrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørbladet (entredør) tar mot karm.
Dører er gammel og tifredsstiller ikke dagens krav til isolasjon og tetthet.
Forventet levetid på dører i trevirke er 20-50 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dør må holds under oppsyn og vedlikeholdes eller skiftes ved behov.

TG 2 Balkongdør ut fra spisestue

Beskrivelse
Malt balkongdører i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 1987.

Dør har passert halvparten av sin forventede levetid.
Forventet levetid på dører i trevirke er 20-50 år.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

Håndvrider er hard å betjene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold av dør.
Håndvrider må justeres.

Tilstandsrapport



Utvendig værslitt dør og det er sprekker i trevirket.

TG 2 Balkongdør ut fra kjøkken

Beskrivelse

Malt tofløyet balkongdører i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Utvendig værslitt dørblad nederst på dør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold av dør.



Utvendig værslitt dør

TG 1 Balkong ut fra kjøkken

Beskrivelse

Balkong ut fra kjøkken i stål. Gulv belagt med tredekke. Rekkverk i malt metall.
Rekkverk = 1,2 m.

TG 2 Balkong ut fra spisestue

Beskrivelse

Balkong ut fra spisestue i betong. Malt betongdekke. Smijernsrekkverk med overligger av tre.
Markise.
Rekkverk = 0,92 m.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Værslitt toppbord til rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Toppbord til rekkverk bør males/behandles.



Værslitt toppbord til rekkverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater består av:
Lakkerte tregulv.

Veggflater:
Malte flater, tapet, malt trepanel, malt brystpanel, malt rupanel.

Himlinger består av:
Rabitzpussede himlinger, malte flater, trepanel.
Profilert listverk og rosett i soverom, stue og spisestue. Rosett i gang.
Takhøyde i stue = 2,95 m.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stedvis slitasje og glipper på tregulv i rom.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Andre tiltak:

Normalt behov for overflatebehandling i forbindelse med eierskifte må påregnes.

TG 2 Etasjeskille

Beskrivelse

Etasjeskiller er oppført i trebjelkelag. Antatt isolert med stubbloftsleire som er helt normalt for byggetiden.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue, kjøkken og soverom).
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt ca. 14 mm høydeforskjell på gulv på kjøkken over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca. 2 m.
Der er målt ca. 20 mm høydeforskjell gjennom hele rommet i stue.

Noe knirk registrert på gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler å utbedre knirk i gulv.

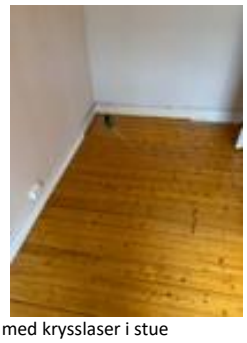


Foto viser nivellering med krysslaser i stue

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Rundovn i stue og spisestue. Fungerer fint iht. rekvirent.

Div. pipeløp i gården rehabilitert med ny innv. stålpipe.
Funksjonaliteten på pipen er ikke undersøkt. Den tekniske tilstanden av piper er ikke vurdert da dette må utføres av det stedlige feievesen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har enkle og tofløyet malte trefyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Det er avvik:

De fleste dører har skjevheter og noe overflateslitasje.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dører må justeres / vedlikeholdes.



Dør til toalettrom.
De fleste dører må justeres. Noe overflateslitasje.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Fast plassbygd garderobeskap i entre og soverom.
Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderommet pusset opp 2000, ingen dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2000 **Kilde:** Rekvirent

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt innvendig tak med downlights. Flislagte vegger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Bakenforliggende membran / tettesjikt i konstruksjon på vegg i våtsonen har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak. Men badet vil ha behov for oppgraderinger over tid da badet antatte levealder på 20 år er oversteget.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Rommet har flislagt gulv med gulvvarme.
Ca. 13 mm fall er målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist. Fallet er jevnt fra dør til sluk

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsrapport

Bemerker at bunnlist på dusjdører som går langs gulv hindrer evt lekkasjevann utenfor dusjsonen å ha fritt leide til sluk

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet



Kontroll med krysslaser av høydeforhold

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Til info: Det anbefales å vaske/rense sluk 4 ganger i året da det sikrer god avrenning og bidrar til å forlenge baderommets levetid.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Kontroll av sluk på bad.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med dusjhjørne med dører i herdet glass og frittstående badekar.
Søyleservant. Speil innfelt i flis over servant.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

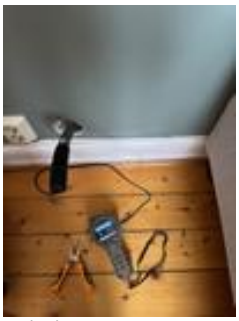
Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, det bør undersøkes ved å kontakte styret for videre avgjørelse.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltakning ble tatt fra soverom til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.



Boret hull i soverom mot bad.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN / SPISEPLASS

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Velutstyrt kjøkken med malte profilerte fronter. 2 overskap med glassfronter. Heltre benkeplate med vaskekum m/ skyllekum og keramisk platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Godt med skapplass.
Spiseplass.

Kjøkken og hvitevarer fra 2000.
kjøkken fra Sigdal.
Hvitevarer ikke testet.

Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje) for å unngå vannskader ved en evt. lekkasje.
Det anbefales å montere komfyrvakt.

Årstall: 2000 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere takst fra Svein P. Meyer

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ris / sprekk i keramisk platetopp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fungerer med dagens tilstand men bør skiftes ut over tid.



Vannlås under kjøkkenbenk.

4. ETASJE > KJØKKEN / SPISEPLASS

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av vifter på eksisterende ventilasjonsanlegg. Dette er ikke hensyntatt i fastsettelse av tilstandsgrad (TG). TG settes med henvisning til gjeldende fagstandard (NS 3600)

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv med gulvarme. Fliser på vegg. Himling med trepanel.
Servant.
Vegghengt toalett.

Årstall: 2000 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, det bør undersøkes ved å kontakte styret for videre avgjørelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige kobberrør / kobberrør med plastkappe og plast.
Lokale stoppekraner på bad.
Hovedstoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør fra våtrom og kjøkken er anlagt i plast.
Avløpsrør er visuelt kontrollert i benkeskap på kjøkken. Ingen avvik registrert.
Rørføringene oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Synlig avløpssoil i støpejern. Dette er et felles anliggende for sameiet og eventuelle utskiftninger eller rehabilitering er noe som må utføres i fellesskap. Ikke videre vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalteventil.
Veggventil på kjøkken.

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere.

Varmesentral

Beskrivelse

Elektriske oppvarming med panelovner.
Gulvvarme på bad og toalettrom.

Varmeelementer kan være av varierende kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Varmeelementer er ikke videre vurdert, kun beskrevet.

Vedovn i stue og spisestue, se forøvrig beskrivelse under pipe og ildsted.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

V. bereder 287 l fra 2000. Plassert i skap på kjøkken.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Ikke membran eller sluk. Det bør installeres vannstoppeventil til bereder.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



V. bereder

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. Jordfeilbryter.
I hovedsak åpent ledningsnett.
Sikringskap plassert i skap, entre.

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.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   El-tilkobling direkte til strøm uten støpsel for varmtvannstank 2026.
   Ny kurs for varmtvannstank 2026.

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?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp 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

Tilstandsrapport

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?
Ja Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Tilstandsgraden er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.



Sikringskap



Kursfortegnelse

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverkshøyde er målt til 0,92 m (gjelder balkong ut fra spisestue).

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyde er målt til 0,92 m (gjelder balkong ut fra spisestue).

TEK 17 og TEK10:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m. målt fra balkongdekket
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m. målt fra balkongdekket

Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m.

Rekkverk må endres på terrassen for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
Eventuelt bør det etableres ekstra sikring, på grunn av fare for fall.

Konsekvens/tiltak

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

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		5		5	
4. etasje	86			86	6
Loft		3		3	
SUM	**86**	**8**			**6**
SUM BRA	**94**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
4. etasje	Entré / gang, bad, toalettrom, kjøkken / spiseplass, spisestue, stue, soverom		
Loft		Bod	

Kommentar

Balkong ca. 2,7 m² med utgang fra spisestue.
Balkong ca. 3,3 m² med utgang fra kjøkken.

Leiligheten disp. 1 bod ca. 5,3 m² i kjeller og 1 bod ca. 2,5 m² på loft. Skråtak.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som er opplyst å tilhøre enheten, er oppmålt og inkludert i bruksarealet (BRA). Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten (som ikke er seksjonert) kan omdisponeres av borettslaget eller sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst.
Alle innvendige sjakter, rørkasser ol. er medtatt i boligens arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger. Nærmere undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er utført fast el tilkobling til v.bereder 2026.

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Ida Strande Markman	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	145		16	952 m²	Tomteareal i flg. Ambita Infoland. Bruttoareal.	Eiet

Adresse
Jacob Aalls gate 42 B

Hjemmelshaver
Helen Flattum dødsbo

Boligselskap
Sameiet Jacob Aalls gate 42 B

Eierandel
99 / 2510

Forretningsfører
House Of Accounting As - Telefon: 92 11 22 72

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i etablert bygårdsbebyggelse på Majorstuen. Få min. gangavstand til off. kommunikasjoner, en rekke servicetilbud, forretninger og andre fasiliteter. Grøntarealer i Stensparken og Marienlyst.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, forretning og kontor.

Om tomten

Pent felles indre gårdsrom opparbeidet med plen og beplantning.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	58504122			

Kommentar
Fellespolise for sameiet (ikke innbo).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke lest, eller tilsendt takstmannen før eller etter befaring.	Ikke gjennomgått		Nei
Viste		Ida Strande Markman som viste leilighet og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Div. opplysninger fra forretningsfører	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	30.08.2004	Tidligere takst fra Svein P. Meyer	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	
2	23.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 brannteknisk 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• 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/YS1122

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bjørg Flattum Pran	9578-5997-4-268051	2026-03-17 17:57:55

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
17. mars 2026

Oppdragsnummer
14-0100/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jacob Aalls gate 42B, 0364 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Bjørg Flattum Pran

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. september 2004

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Helen Flattum

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 111
Forsikret i: Sameiet JAG42AB

Utført arbeid

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

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?
Nei

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: ikke utover normal slitasje

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ser at sameiet har satt ut rotte feller i fellesareal i bakgården, men ingen kjente problemer inne i leiligheten.

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

Eventuell kommentar: Vil bli foretatt egen vurdering av takstmann

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?

Nei

Eventuell kommentar: Økning av fellesutgifter vedtas eventuelt i årsmøte i sameiet hvert år.

---

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?

Ja

Beskriv: På kjøkkenet er platetoppen på komfyren sprukket og bør skiftes ut.

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: 14-0100/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Bjørg Flattum Pran	**2026-03-17**

Identifikasjon

Bjørg Flattum Pran

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

enova

Energiattest



Adresse **Jacob Aalls gate 42B, 0364 OSLO**	
Dato for energimerking **19.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-272410**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80522142**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **145**
Seksjonsnummer **16**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1915**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **94,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **86,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **243,51 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **243,51 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20 942 kWh**



Jacob Aalls gate 42B, 0364 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Jacob Aalls gate 42B, 0364 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

NORDVIK

House of Accounting AS

Wessels gate 4A
0165 Oslo

Vår ref: 14-0100/26
Oslo, 17.02.2026

Megleropplysninger på Jacob Aalls gate 42B - gnr. 215, bnr. 145, snr. 16 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Helen Flattum	Jacob Aalls gt 42B	02.12.1960

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

Navn på				
Styreleder	Navn: Johanne Juell	Tlf.: 977 95 190	E-post: Styret@jag42.no	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 215	Bnr.: 145	Snr.: 16	Kommune: 0301 OSLO
Sameiets org.nr:	990 754 837	Tomten er ☐ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Gjensidige 58504122			
Har sameiet hussoppforsikring?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.: 3752530		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei	Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

NORDVIK

DYREHOLD		
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Kun ett dyr

FREMLEIE/GODKJENNELSE			
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Kun opplysninger om leietaker til Styret.
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	Styret@jag42.no

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE						
	Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	DnB	359 836	2031	7,00	JA	Låne dato
2	DnB	308 494	2033	7,00	JA	Låne dato

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	Se over
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 0,-		
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 279 916	Seksjonens andel formue? Kr 11 041

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3892	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	1. i måned.	Fellesutgiftene inkluderer:	Tv via telenor fibret, kommunale avg.		
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei *		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når tror eventuell endring i kraft?	Dato		

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN			
Seksjonens renteinntekter kr:	0	Seksjonens renteutgifter kr:	0

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling: 1609.04.73674	
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 5525,-	Kontonummer for betaling: 1609.04.73674	
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:	

* ikke som vi kjenner til.
Vi spurte styret for ca. 14 dager siden men NORDVIK ikke fått noe svar.

Nordvik Frogner
Org.nr: 915491065
Parkveien 33b, 0258 Oslo

NORDVIK

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:

For House of Accounting AS

Oslo 17/2-26
Sted, dato

Boate Johnsrud
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

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

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

P33 Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 915491065
Parkveien 33b
0258 Oslo

Med vennlig hilsen

Kine Fjerdingen
Eiendomsmegler MNEF
+47 470 11 048 / k.fjerdingen@nordvikbolig.no

Årsregnskap 2025
Sameiet Jacob Aallsgate 42 A og B

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 990 754 837

Resultatregnskap

Sameiet Jacob Aallsgate 42 A og B

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Fellesutgifter fra sameiere		948 414	844 142
Refusjon lån fra sameierne	2	564 174	340 905
Inntekter kabel-tv/internett		123 348	113 430
Sum driftsinntekter		**1 635 936**	**1 298 477**
Renhold/søppelkjøring		107 885	89 830
Forsikringspremier		330 760	287 267
Strøm og fyring		7 737	9 948
Kommunale avgifter		312 507	288 053
Kostnader kabeltv		127 547	113 240
Styrehonorar m.m	3	22 820	22 820
Vedlikehold gården	4	19 566	141 605
Vedlikehold uteareal		23 186	6 853
Gårdsbestyrelse/revisjon/advokatutg.		50 414	128 128
Kontingenter		13 919	2 130
Bankomkostniger		480	446
Andre driftskostnader		123	3 549
Sum driftskostnader		**1 016 944**	**1 093 868**
Driftsresultat		**618 992**	**204 609**
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		388	0
Annen finansinntekt	5	30 695	27 261
Renteutgifter		68 438	90 581
Annen finanskostnad		1 340	1 200
Resultat av finansposter		**-38 695**	**-64 520**
Resultat før ekstraord.inntekter og kostn.		**580 296**	**140 090**
Ekstraordinære inntekter og kostnader			
Årsresultat		**580 296**	**140 090**
Diponering/Dekning av årsresultatet			
Årsunderskudd overført til egenkapital		-580 296	-140 090
Sum overført		**-580 296**	**-140 090**

Balanse

Sameiet Jacob Aallsgate 42 A og B

Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		40 500	40 500
Sum varige driftsmidler		**40 500**	**40 500**
Finansielle driftsmidler			
Sum anleggsmidler	**6**	**40 500**	**40 500**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordringer på sameierne	**7**	-38 127	3 093
Andre kortsiktige fordringer	**7**	106 297	94 231
Sum fordringer		**68 170**	**97 324**
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		**244 820**	**148 775**
Sum omløpsmidler		**312 990**	**246 098**
Sum eiendeler		**353 490**	**286 598**

Balanse

Sameiet Jacob Aallsgate 42 A og B

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital (underbalanse)	**8**	-347 914	-928 210
Sum opptjent egenkapital		**-347 914**	**-928 210**
Sum egenkapital		**-347 914**	**-928 210**
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Lån Dnb	**2**	668 330	1 146 195
Sum annen langsiktig gjeld		**668 330**	**1 146 195**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 074	11 438
Gjeld til Sva Regnskapskontor AS		0	998
Forskudd fra sameierne	**7**	0	56 177
Sum kortsiktig gjeld		**33 074**	**68 613**
Sum gjeld		**701 403**	**1 214 808**
Sum gjeld og egenkapital		**353 490**	**286 598**

OSLO, 13.03.2026
Styret i Sameiet Jacob Aallsgate 42 A og B

Mads Bjørkeland	Johanne West Juell	Ingrid Haug
styremedlem	styreleder	styremedlem

Peder Ottosen	Andrea Enerud Reinertsen
styremedlem	styremedlem

Sameiet Jacob Aallsgate 42 A og B

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

NOTE 1
Regnskapsprinsipper

Virksomhetens art og hvor den drives fra
Sameiet er et eierseksjonssameie , som har forretningsadresse i Oslo

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

Inntekter
Felleskostnader, refusjon lån fra sameiere og inntekter kabel-tv/internett inntektsføres månedlig. Samt utleie av seksjon 1 kjeller.

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. Langsiktiggjeld 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.

NOTE 2
Lån Dnb
Lån 1 er i DNB, lånenr. 1636.45.63683 Lånet ble refinansiert høsten 2021 og er beregnet innfridd 2031. Opprinnelig lånebeløp var kr. 1 045 000,-. Lånesaldo pr. 31.12.2025 er kr. 359 835,92.
Lånet er sikret med pant i sameiets eiendom.
12 sameiere har innfridd sin andel av lånet, mens 8 sameiere betaler avdrag og renter til sameiet hver måned.

Lån 2 er i DNB, lånenr. 1636.74.89123, lånet er tatt opp i 2023 vedrørende balkongprosjektet. Dette lånet har en annen brøk enn hovedlånet. Lånet var på kr. 545 570,- og er beregnet innfridd 2033. Lånesaldo pr. 31.12.2025 er kr. 308 493,98.
Lånet er sikret med pant i sameiets eiendom.
15 sameiere har innfridd sin andel av lånet, mens 5 sameiere betaler avdrag og renter til sameiet hver måned.

NOTE 3
Styrehonorar
Det er utbetalt styrehonorar for perioden 2024-2025 i 2025.
Styrehonorar kr. 20 000,-
Arb.g.avg. kr. 2 820,-
Totalt kr. 22 820.-

Det er ingen ansatte i sameiet.

NOTE 4
Vedlikehold gård

Tfc-Technical	kr.	8 312,-
Addsecure	kr.	1 335.-
Norsk Kunstglass	kr.	5 272,50
Domene.no	kr.	4 646,-,
Sum	**kr**	**19 565,50**

NOTE 5
Annen finansinntekt
Kundeutbytte fra Gjensidige kr. 29 715,- og purregebyr kr. 980,-.

NOTE 6
Seksjon 1
Seksjon 1 er et kjellerlokale under begravelsesbyrået. Den ble overdratt til sameiet som en del av et kompromiss med B.T. Eiendom (utbyggere av 5 etasje leilighetene) som eide denne opprinnelig. Seksjonen har periodevis vært utleid til en sameier. Lokalet er leid ut fra 01.07.21.

NOTE 7
Fordringer
Restanse fellesutgifter pr. 31.12.25 er kr.- 38 127,-.
Det er forskuddsbetalt fellesutgifter for 2026 med kr. 59 573.- pr. 31.12.25.
Andre kortsiktige fordringer er forskuddsbetalte kostnader for 2026 med kr. 106 296,56.

NOTE 8
Egenkapital
Annen egenkapital pr. 01.01 kr. - 928 210,04,-
Overskudd 2025 kr. 580 296,38
Annen egenkapital 31.12 (underbalanse) kr. - 347 913,66.
Den negative egenkapital er finansiert ved lån i DNB. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Resultatregnskap

Sameiet Jacob Aallsgate 42 A og B

		2025	2024
Driftsinntekter og driftskostnader			
Fellesutgifter fra sameiere		**-948 414,00**	**-844 142,00**
3600	Fellesutg. fra sameierne	-948 414,00	-844 142,00
Refusjon lån fra sameierne		**-564 173,70**	**-340 905,00**
3610	Lån-refusjon fra sameierne	-335 588,78	-128 931,00
3611	Kontantinnskudd sameiere	-214 184,92	-79 440,00
3900	Annen driftsrelatert inntekt	-14 400,00	-132 534,00
Inntekter kabel-tv/internett		**-123 348,00**	**-113 430,00**
3605	Kabeltv	-123 348,00	-113 430,00
Sum driftsinntekter		**-1 635 935,70**	**-1 298 477,00**
Renhold/søppelkjøring		**107 885,00**	**89 830,00**
6360	Renhold	107 885,00	89 830,00
Forsikringspremier		**330 760,00**	**287 267,00**
6330	Forsikringspremier	330 760,00	287 267,00
Strøm og fyring		**7 736,85**	**9 947,97**
6340	Lys, varme	7 736,85	9 947,97
Kommunale avgifter		**312 507,31**	**288 052,64**
6380	Kommunale avgifter	312 022,31	287 567,64
6381	Eiendomsskatt	485,00	485,00
Kostnader kabeltv		**127 547,24**	**113 240,25**
6385	Kostander Digital-tv	127 547,24	113 240,25
Styrehonorar m.m		**22 820,00**	**22 820,00**
5330	Styrehonorar	20 000,00	20 000,00
5400	Arbeidsgiveravgift	2 820,00	2 820,00
Vedlikehold gården		**19 565,50**	**141 604,50**
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	19 565,50	141 604,50
Vedlikehold uteareal		**23 185,90**	**6 852,90**
6620	Reparasjon og vedlikehold uteareal	23 185,90	6 852,90
Gårdsbestyrelse/revisjon/advokatutg.		**50 414,00**	**128 127,75**
6701	Revisjonshonorar	0,00	17 468,00

Resultatregnskap

Sameiet Jacob Aallsgate 42 A og B

		2025	2024
6705	Gårdsbestyrelse	50 414,00	57 878,50
6720	Honorar for øk. og juridisk bistand	0,00	52 781,25
Kontingenter		**13 919,00**	**2 130,00**
6700	Revisjonshonorar	11 719,00	0,00
7400	Kontingent, fradragsberettiget	2 200,00	2 130,00
Bankomkostniger		**480,00**	**445,94**
7770	Bank- og kortgebyr	480,00	445,94
Andre driftskostnader		**123,19**	**3 548,75**
6390	Div kostnad lokaler	0,00	1 290,00
7790	Annen kostnad, fradragberettiget	123,19	2 258,75
Sum driftskostnader		**1 016 943,99**	**1 093 867,70**
Driftsresultat		**-618 991,71**	**-204 609,30**
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		**-387,76**	**0,00**
8050	Annen renteinntekt	-387,76	0,00
Annen finansinntekt		**-30 695,00**	**-27 261,00**
8070	Annen finansinntekt	-30 695,00	-27 261,00
Renteutgifter		**68 438,09**	**90 580,75**
8150	Annen rentekostnad	44 845,67	270,00
8151	Rentekostnad banklån	23 592,42	90 310,75
Annen finanskostnad		**1 340,00**	**1 200,00**
8170	Annen finanskostnad	1 340,00	1 200,00
Resultat av finansposter		**38 695,33**	**64 519,75**
Resultat før ekstraord.inntekter og kostn.		**-580 296,38**	**-140 089,55**

Resultatregnskap

Sameiet Jacob Aallsgate 42 A og B

	2025	2024
Ekstraordinære inntekter og kostnader		
Årsresultat	**-580 296,38**	**-140 089,55**
Diponering/Dekning av årsresultatet		
Årsunderskudd overført til egenkapital	**580 296,38**	**140 089,55**
8990 Udekket tap	580 296,38	140 089,55
Sum overført	**580 296,38**	**140 089,55**

Balanse - spesifisert

Sameiet Jacob Aallsgate 42 A og B

		2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		**40 500,00**	**40 500,00**
1100	Seksjon 1 i Jacob Aallsgt. 42	40 500,00	40 500,00
Sum varige driftsmidler		**40 500,00**	**40 500,00**
Sum anleggsmidler		**40 500,00**	**40 500,00**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordringer på sameierne		**-38 127,00**	**3 093,00**
1500	Kundefordringer	-38 127,00	3 093,00
Andre kortsiktige fordringer		**106 296,56**	**94 230,56**
1740	Andre forskuddsbetalte driftskostnader	32 955,56	28 680,56
1743	Forskuddsbetalt forsikring	73 341,00	65 550,00
Sum fordringer		**68 169,56**	**97 323,56**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		**244 820,18**	**148 774,68**
1920	DnB NOR 1609.04.14791	244 820,18	148 774,68
Sum omløpsmidler		**312 989,74**	**246 098,24**
Sum eiendeler		**353 489,74**	**286 598,24**

Balanse - spesifisert

Sameiet Jacob Aallsgate 42 A og B

	2025	2024
Egenkapital og gjeld		
Egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital (underbalanse)	**347 913,66**	**928 210,04**
2080 Udekket tap	347 913,66	928 210,04
Sum opptjent egenkapital	**347 913,66**	**928 210,04**
Sum egenkapital	**347 913,66**	**928 210,04**
Gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Lån Dnb	**-668 329,90**	**-1 146 195,28**
2233 Lån 1636.45.63863	-359 835,92	-653 593,06
2235 Hjelpekonto lån i DnB	-308 493,98	-492 602,22
Sum annen langsiktig gjeld	**-668 329,90**	**-1 146 195,28**
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	**-33 073,50**	**-11 438,00**
2400 Leverandørgjeld	-33 073,50	-11 438,00
Gjeld til Sva Regnskapskontor AS	**0,00**	**-998,00**
2990 Annen kortsiktig gjeld	0,00	-998,00
Forskudd fra sameierne	**0,00**	**-56 177,00**
2900 Forskudd fra sameiere	0,00	-56 177,00
Sum kortsiktig gjeld	**-33 073,50**	**-68 613,00**
Sum gjeld	**-701 403,40**	**-1 214 808,28**
Sum gjeld og egenkapital	**-353 489,74**	**-286 598,24**

Budsjett 2026

3600	Fellesutg. fra sameierne	-976 044,00
3605	Kabeltv	-131 784,00
3610	Lån-refusjon fra sameier	- 0,00
3900	Annen driftsrelatert innt	- 3 600,00
Salgs- og driftsinntekt		**-1 111 428,00**
Lønnskostnad		
5330	Styrehonorar	30 000,00
5400	Arbeidsgiveravgift	4 230,00
Lønnskostnad		**34 230,00**
Driftskostn. og av- og nedskrivninger		
6330	Forsikringspremier	337 240,00
6340	Lys, varme	10 000,00
6360	Renhold	110 000,00
6380	Kommunale avgifter	319 118,00
6381	Eiendomsskatt	485,00
6385	Kostander Digital-tv	131 822,00
6390	Div kostnad lokaler	10 000,00
6620	Reparasjon og vedlikeho	50 000,00
6701	Revisjonshonorar	12 000,00
6705	Gårdsbestyrelse	55 000,00
7400	Kontingent,	2 200,00
7790	Annen kostnad,	5 000,00
Driftskostnader		**1 042 865,00**
8070	Annen finansinntekt	-29 500,00
Årsresultat (overskudd)		**-63 833,00**

Budsjett 2025

3600	Fellesutg. fra sameierne	-920 784,00	
3605	Kabeltv	-114 912,00	
3610	Lån-refusjon fra sameier	- 0,00	
3900	Annen driftsrelatert innt	-12 000,00	
Salgs- og driftsinntekt		**-1 047 696,00**	
Lønnskostnad			
5330	Styrehonorar	20 000,00	
5400	Arbeidsgiveravgift	2 820,00	
Lønnskostnad		**22 820,00**	
Driftskostn. og av- og nedskrivninger			
6330	Forsikringspremier	318 250,00	*
6340	Lys, varme	10 000,00	
6360	Renhold	93 000,00	
6380	Kommunale avgifter	339 329,00	**
6381	Eiendomsskatt	485,00	
6385	Kostander Digital-tv	114 912,00	
6390	Div kostnad lokaler	10 000,00	
6620	Reparasjon og vedlikeho	50 000,00	
6701	Revisjonshonorar	17 500,00	
6705	Gårdsbestyrelse	58 000,00	
7400	Kontingent,	2 130,00	
7790	Annen kostnad,	5 000,00	
Driftskostnader		**1 018 606,00**	
8070	Annen finansinntekt	-27 000,00	
Årsresultat (overskudd)		**-33 270,00**	

* økning på kr. 46 750,-
**faktura for 1. kvartal ikke kommet, men det er vedtatt ca. 18% økning hvert år frem til 2027

Husregler
Jacob Aalls gate 42 a&b

1. Vi tar alminnelig hensyn til naboene, og unngår høy musikk og annen støy nattestid
2. Skal du ha sammenkomster sier du fra til naboen på forhånd
3. Sykler plasseres i portgang eller fellesbod i A–kjelleren
4. Fellesarealer på loft, i kjeller og trappeganger er ikke lagerplass
5. Søppel skal fjernes. Går det ikke i den vanlige søppeltømmingen må du selv sørge for å fjerne det
6. Bakhagen kan ”reserveres” til eget arrangement med en ukes varsel til naboene
7. Fellesarealene skal ikke brukes til hundetoalett

Sameiermøtet, 26. april 2005

Ordinært sameiermøte for Sameiet Jacob Aalls Gate 42 A og B

Dato: 06. mai 2025

I henhold til eierseksjonsloven ble det kalt inn til ordinært årsmøte i Sameiet Jacob Aalls gate 42 A og B.

Innkallingen ble sendt ut 14. april 2023.

Til stede:

Navn	**Leilighet**	**Til stede**
Andrea Reinertsen	JAG42B-2V	Ja
Dominik Lang	JAG42A-2H	Ja
Vigdis Rogstad	JAG42A-4V	Ja
Christian McKenna	JAG42B-3V	Ja
Hanne Elisabeth Larsen	JAG42A-1V	Ja
Linda Thorud Jacobsen	JAG42A-2V	Ja
Mari Lauglo	JAG42B-5H	Ja
Beate Juell	JAG42A-3V	Ja
Sverre Brevik	JAG42A-5V	Ja
Andreas Wold	JAG42A-5H	Ja
Peder Ottosen	JAG42B-4H|	Ja

Antall stemmemyndige:

11.

Dagsorden:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden.

   Vedtak: Innkalling og dagsorden godkjent av samtlige.
2. Godkjenning av protokoller fra Årsmøte 2024

   Vedtak: Protokoller fra Årsmøte 2024 godkjent av samtlige.
3. Årsberetning fra styret fra 2024.

Det har vært en lekkasje i A-oppgangen, men den ble fikset raskt.

Vi har rotter i bakgården. Vi har spurt de andre sameiene i bakgårdene om de vil være med på en felles innsats for å bli kvitt dem, med blandet respons. Vi har satt ut feller.

Vi har hatt kontroll av brannvarslingsanlegg. Det er to rom i kjelleren i A-oppgangen kontrollørene mener kanskje burde ha brannvarslere. De mener også alle leilighetene burde ha sammenhengene system. Vi har bedt om et estimat på begge deler, foreløpig uten respons.

Vedtak: Årsberetning fra styret fra 2024 godkjent av samtlige.

4. Revidert regnskap 2024 og Revisjonsberetning for 2024.

   Vedtak: Revidert regnskap 2024 og Revisjonsberetning for 2024 godkjent av samtlige.

5. Budsjett for 2025

   Det har vært en økning på forsikringspremien på omtrent 12%. Av tilbudene vi fikk i fjor, var avtalen vi har med Gjensidige fortsatt den mest gunstige.

   Vi har budsjettert med å ha ca. 30,000 på konto, og ser ikke behovet for å øke fellesutgiftene ytterligere i denne omgang. Se senere punkter for endringer utover det nevnt her.

   Vedtak: Budsjett for 2025 godkjent av samtlige.

6. Godkjenning utbetaling styrehonorar for 2025.

   Vedtak: Utbetaling styrehonorar for 2025 godkjent av samtlige.

7. Kommunale utgifter skal økes en del de neste årene. Regnskapsfører anbefaler en gradvis økning i husleien frem til 2027 på omtrent 6% hvert år for å dekke inn for økte kommunale utgifter. (Andre utgifter kommer utenom og kan kreve ytterligere økning).

   Vedtak: Gradvis økning i fellesutgiftene frem til 2027 er godkjent av samtlige.

8. Forslag om å øke styrehonoraret til 30 000.

   a. Det er en stund siden styrehonorar er økt. For å kompensere for tid og innsats til styreleder samt forholdet til å måtte hente inn eksterne styreledere så foreslås det å øke honoraret.

      Vedtak: Øking av styrehonoraret til 30 000 er godkjent av samtlige, hvor en del av dette skal brukes på - eller gå til - styremedlemmene.

9. Andre saker som er kommet inn til styret

   a. Maling av hoved-oppgangene. Vi har hatt befaring med 4-5 fra Mitt Anbud som har gitt tilbud på grunnarbeid og maling. Tilbudene varierte mellom 130,000 – 450,000. Det er sett på ulike fordelinger mellom at ett firma gjør alt, eller at mye gjøres på dugnad.

      Vedtak: Alle er åpne for at en del av arbeidet gjøres på dugnad. Styret skal be om et nytt tilbud for grunnarbeidet.

10. Valg av nye styremedlemmer:

    a. Styreleder: Johanne Juell

b. Styremedlem 1: Mads Bjørkeland
c. Styremedlem 2: Ingrid Haug
d. Styremedlem 3: Andrea Reinertsen
e. Styremedlem 4: Peder Ottosen

11. Eventuelt valg av tilbud om ekstern styreleder.

Oslo, 23. juni 2025

Mads Bjørkeland
_____

Johanne Juell
_____

_____

Til årsmøtet i
Sameiet Jacob Aallsgate 42 A og B

Godkjent revisjonsselskap
Revisornummer 991 096 957 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Postadresse: Postboks 1018, 1803 Askim

Besøksadresser:
Vangsveien 10, 1814 Askim
Akersgata 41, 0158 Oslo
Nygaardsgata 39, 1607 Fredrikstad

Tlf: +47 91 800 500
post@revision.no
www.revision.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Jacob Aallsgate 42 A og B som viser et overskudd på kr. 140 090. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening
- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift

Penneo Dokumentnøkkel: K6LMD-QD3CY-M30YZ-TD32E-SH2AI-JFMJJ

skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Oslo, 22. april 2025
AS Revision

Kristine Lillo Mørck
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: K6LMD-QD3CY-M30YZ-TD32E-SH2AI-JFMJJ

PENNEO

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

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

Mørck, Kristine Lillo
Partner
På vegne av: AS Revision
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1194263
IP: 194.19.xxx.xxx
2025-04-22 18:00:55 UTC
bankID

Mørck, Kristine Lillo
Statsautorisert revisor
På vegne av: AS Revision
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1194263
IP: 194.19.xxx.xxx
2025-04-22 18:00:55 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: K6LMD-QD3CY-M30YZ-TD32E-SH2AI-JFMUJ

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

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

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

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

Styrets årsberetning for Sameiet Jacob Aalls Gate 42 A og B for 2024-

2025

Vi ønsker å gi en oppsummering av viktige hendelser og beslutninger som har påvirket sameiets drift og fellesskap.

Generell informasjon

- Holde alle dører og vinduer til fellesområder lukket og låst til enhver tid. Vi har opplevd flere innbrudd og tyveri dette året og beboere har truffet på uvedkommende som har kommet seg inn.
- Alle skal fjerne ting fra fellesarealene og holde rømningsveier åpne. Dette gjelder, baktrappene, utenfor bodområder og spesielt inngangspartiene som er vår viktigste rømningsvei i tilfelle brann. Dette gjelder ikke kortvarig plassering.
- Sjekk regelmessig brannvarslere i leiligheten og bytt batterier jevnlig.
- Sameiet har et felles ansvar for vedlikehold. Større utbedringer gjøres av håndverkere. Småreparasjoner, feiing, vasking og rydding i fellesområder kan alle bidra med. Vi takker alle som har snudd seg rundt og bidratt gjennom året.
- Husk å sende epost til alle eller sette opp nabovarsel i begge oppgangene når man skal ha fest. Da kan alle planlegge bedre, og det ble mindre irritasjon.
- Flatbrett pappkartonger før kasting i container og ikke overfyll søppeldunkene.
- Vis hensyn til naboene når det gjelder bråk om natten. Husk at det er ekstremt lytt i bakgården.
- Vi har en fellesparkeringsplass ment for lossing og kortvarig parkering. Over lengre tid kan biler bli borttauet for eiers regning. Gi beskjed til styret.

Styrets sammensetning:

Mads Bjørkeland – Styrets leder (siste år – stiller ikke til gjenvalg)

Johanne Juell – Styremedlem (1. år gjenstående)

Andrea Reinertsen – Styremedlem (1. år gjenstående)

Ole Undrum Bergland – Styremedlem (siste år – erstattes)

Christian McKenna – Styremedlem (siste år - erstattes)

Gjennomføring av Dugnad:

Sameiet gjennomførte en vellykket dugnad, der beboerne bidro til å ivareta fellesarealene og til et trivelig og velstelt bomiljø.

Gjennomføring av årsmøte:

I samme tidsrom som dugnaden ble det gjennomført årsmøte der det valgt nye medlemmer til styret.

Nye medlemmer ble:

- Andrea Reinertsen (valgt for 2 år)

- Christian McKenna (gjenvalgt for 1 år)

Det ble også vedtatt å øke sameiet fellesavgifter med 20% for å håndtere stadig økende kostnader. Økninger skyldes generelle pris og renteøkninger for tjenester og lån sameiet betjener.

Styret har opprettet egen mailkonto med tilhørende nettlagrinsplass. Dette har senket kostander for digitale løsninger som tidligere var spredt på flere produkter. Det er opprettet ett arkiv på sky. Det er også produsert flere dokumenter ment for å støtte styret i sitt arbeid og spesielt for nye styremedlemmer.

Utover arkiv og dokument arbeidet har det vært et rolig år med lite ekstraaktiviteter. Det har vært noen lekkasjer i rør i B oppgang og noen problemer med låsen på døren til bakgården, men ikke noe som har krevd kostnader over det som er budsjettert.

Likevel ser styret seg dessverre nødt til å foreslå å øke fellesavgifter for å balansere budsjett for 2025. Eventuell økning vil finne sted fra 01.07.2025.

Vi vil takke alle beboere og styremedlemmer for deres engasjement og samarbeid gjennom året.

Sameiet Jacob Aalls Gate 42 A og B ser frem til et fortsatt godt samarbeid og et vellykket 2025.

På vegne av styret

_____

Mads Bjørkeland – Styreleder Sameiet Jacob Aalls Gate 42 A&B

BankID Signing
Mads Bjørkeland
2025-04-01

BankID Signing
Ola Undrum Bergland
2025-04-01

BankID Signing
Christian A Mc Kenna
2025-04-01

BankID Signing
Truls Erik Rogstad
2025-04-01

BankID Signing
Johanne West Juell
2025-04-08

Årsregnskap 2024
Sameiet Jacob Aallsgate 42 A og B

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 990 754 837

Resultatregnskap

Sameiet Jacob Aallsgate 42 A og B

Driftsinntekter og driftskostnader	**Note**	**2024**	**2023**
Fellesutgifter fra sameiere		844 142	703 464
Refusjon lån fra sameierne	**2**	340 905	1 277 315
Inntekter kabel-tv/internett		113 430	103 056
Sum driftsinntekter		**1 298 477**	**2 083 835**
Renhold/søppelkjøring		89 830	84 825
Forsikringspremier		287 267	259 881
Strøm og fyring		9 948	8 266
Kommunale avgifter		288 053	245 572
Kostnader kabeltv		113 240	103 153
Styrehonorar m.m	**3**	22 820	22 820
Vedlikehold gården	**4**	141 605	1 381 731
Vedlikehold uteareal		6 853	5 495
Gårdsbestyrelse/revisjon/advokatutg.		128 128	128 289
Kontingenter		2 130	1 990
Bankomkostniger		446	4
Andre driftskostnader		3 549	3 519
Sum driftskostnader		**1 093 868**	**2 245 544**
Driftsresultat		**204 609**	**-161 709**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	**5**	27 261	25 719
Renteutgifter		90 581	69 665
Annen finanskostnad		1 200	10 850
Resultat av finansposter		**-64 520**	**-54 796**
Resultat før ekstraord.inntekter og kostn.		**140 090**	**-216 504**
Ekstraordinære inntekter og kostnader			
Årsresultat		**140 090**	**-216 504**
Diponering/Dekning av årsresultatet			
Årsunderskudd overført til egenkapital		-140 090	216 504
Sum overført		**-140 090**	**216 504**

Balanse

Sameiet Jacob Aallsgate 42 A og B

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		40 500	40 500
Sum varige driftsmidler		**40 500**	**40 500**
Finansielle driftsmidler			
Sum anleggsmidler	**6**	**40 500**	**40 500**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordringer på sameierne	**7**	3 093	8 389
Andre kortsiktige fordringer	**7**	94 231	88 218
Sum fordringer		**97 324**	**96 607**
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		**148 775**	**207 611**
Sum omløpsmidler		**246 098**	**304 218**
Sum eiendeler		**286 598**	**344 718**

Balanse

Sameiet Jacob Aallsgate 42 A og B

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital (underbalanse)	**8**	-928 210	-1 068 300
Sum opptjent egenkapital		**-928 210**	**-1 068 300**
Sum egenkapital		**-928 210**	**-1 068 300**
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Lån Dnb	**2**	1 146 195	1 259 139
Sum annen langsiktig gjeld		**1 146 195**	**1 259 139**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		11 438	97 145
Gjeld til Sva Regnskapskontor AS		998	0
Forskudd fra sameierne	**7**	56 177	56 733
Sum kortsiktig gjeld		**68 613**	**153 878**
Sum gjeld		**1 214 808**	**1 413 017**
Sum gjeld og egenkapital		**286 598**	**344 718**

OSLO, 24.03.2025
Styret i Sameiet Jacob Aallsgate 42 A og B

Truls Erik Rogstad styremedlem	Christian Anthonny McKenna styremedlem	Mads Bjørkeland styreleder
Ola Undrum Bergland styremedlem		Johanne West Juell styremedlem

Sameiet Jacob Aallsgate 42 A og B

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR ÅRSREGNKSAPET 2024

NOTE 1
Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Inntekter
Felleskostnader, refusjon lån fra sameiere og inntekter kabel-tv/internett inntektsføres månedlig. Samt utleie av seksjon 1 kjeller.

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. Langsiktiggjeld 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.

NOTE 2
Lån Dnb
Lån 1 er i DNB, lånenr. 1636.45.63683 Lånet ble refinansiert høsten 2021 og er beregnet innfridd 2031. Opprinnelig lånebeløp var kr. 1 045 000,-. Lånesaldo pr. 31.12.2024 er kr. 653 593,06.
Lånet er sikret med pant i sameiets eiendom.
10 sameiere har innfridd sin andel av lånet, mens 10 sameiere betaler avdrag og renter til sameiet hver måned.

Lån 2 er i DNB, lånenr. 1636.74.89123, lånet er tatt opp i 2023 vedrørende balkongprosjektet. Dette lånet har en annen brøk enn hovedlånet. Lånet var på kr. 545 570,- og er beregnet innfridd 2033. Lånesaldo pr. 31.12.2024 er kr. 492 602,22.
Lånet er sikret med pant i sameiets eiendom.
13 sameiere har innfridd sin andel av lånet, mens 7 sameiere betaler avdrag og renter til sameiet hver måned.

NOTE 3
Styrehonorar
Det er utbetalt styrehonorar for perioden 2023-2024 i 2024.
Styrehonorar kr. 20 000,-
Arb.g.avg. kr. 2 820,-
Totalt kr. 22 820.-

Det er ingen ansatte i sameiet.

NOTE 4
Vedlikehold gård

Prosport AS- takrasfare	kr. 12 375,-
Multirehab AS	kr. 183 875,-
Tfc-Technical	kr. 7 754,-
Skadedyr Bekjemperen AS	kr. 15 437.-
Servicesentralen Lås og Nøkkel	kr. 31 285,-
Små fakturaer	kr. 7 703,
Utbetaling Gjensidige	kr - 116 825,-
Sum	**kr 141 604,**

NOTE 5
Annen finansinntekt
Kundeutbytte fra Gjensidige kr. 26 491,- og purregebyr kr. 770,-.

NOTE 6
Seksjon 1
Seksjon 1 er et kjellerlokale under begravelsesbyrået. Den ble overdratt til sameiet som en del av et kompromiss med B.T. Eiendom (utbyggere av 5 etasje leilighetene) som eide denne opprinnelig. Seksjonen har periodevis vært utleid til en sameier. Lokalet er leid ut fra 01.07.21.

NOTE 7
Fordringer
Restanse fellesutgifter pr. 31.12.24 er kr. 3 093,-.
Det er forskuddsbetalt fellesutgifter for 2024 med kr. 56 177.- pr. 31.12.24.
Andre kortsiktige fordringer er forskuddsbetalte kostnader for 2024 med kr. 94 230,-.

NOTE 8
Egenkapital
Annen egenkapital pr. 01.01 kr. - 1 068 299,59,-
Overskudd 2024 kr. 140 089,55
Annen egenkapital 31.12 (underbalanse) kr. - 928 210,04.
Den negative egenkapital er finansiert ved lån i DNB. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

VEDTEKTER

FOR SAMEIET JACOB AALLSGATE 42 A OG B

Vedtatt i sameiermøte
26. april 2005
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31.
Oppdatert i sameiermøte 28. april 2015.
Revidert ihht den nye eierseksjonsloven 09. desember 2019
Vedtatt i ekstraordinært årsmøte 09. desember 2019

§1 NAVN OG OPPRETTELSE

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 215, bnr. 145 i Oslo kommune med påstående bygninger. Sameiets navn er **Jacob Aalls gate 42 A og B**. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 24.12.1987.

§2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Sameiet består av 19 boligseksjoner (og 2 næringsseksjoner) i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 24.12.1987.

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens bruttoareal, BRA.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven §31.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på

grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne og deres eventuelle leietakere plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler, se også vedtektenes **§11 Fravikelse**.

2.3.2 Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr som er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2.3.3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at sameiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil årsmøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

§3 VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, slikt som

a) inventar,
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker,
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat,
d) vegg-, gulv- og takbelegg, himlingsplater,
e) sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom,
f) skillevegger, listverk,
g) skap, benker, glassruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør, og annet.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Se også vedlegg om vedlikehold av takterrasser. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Alle seksjoner skal være utstyrt med eget godkjent slukkemiddel og røykvarsler. Portabelt slukkemiddel skal plasseres på fast, lett tilgjengelig sted. Røykvarsler skal monteres i tak, minimum 50 cm fra vegg. Pulverapparat skal kontrolleres av godkjent kontrollør hvert 5. år og leveres til service eller skiftes ut etter 10 år. Skumapparat skal til service eller skiftes ut hvert 5. år. Røykvarsler skal skiftes ut etter maksimalt 10 år.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere. Dette omfatter ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

3.2 Fellesarealer

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§4 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

§5 LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31.

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

§6 ÅRSMØTET

6.1 Årsmøtets myndighet, Mindretallsvern

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøtet holdes hvert år innen utgangen av juni, jf. eierseksjonsloven § 41. Ekstraordinært årsmøtet 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.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøtet, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6.2 Innkalling til årsmøtet

Styret innkaller til årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøtet kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet, 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.

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

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

6.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Det ordinære årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet, dvs.

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

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet 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 bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- 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,
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
- endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav.

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.

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

§7 STYRET

7.1 Plikt til å ha et styre, Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre bestående av tre til fem medlemmer og ett varamedlem. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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 årsmøtet.

Styret kan treffe vedtak om og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets 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.

7.3 Styremøter

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 til stede. 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 alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Det skal føres referat fra hvert styremøte, og referatet skal godkjennes på etterfølgende styremøte.

§8 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 (pålegg om salg) og § 39 (utkastelse).

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

§9 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Styret skal forhåndsgodkjenne tilkobling av ildsted til pipeløp. Noen av pipeløpene er fra byggeåret, har ingen ildsteder tilkoblet og er ikke i forskriftsmessig stand. Det er forbundet med stor brannfare å koble seg til et slikt pipeløp.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Årsmøtet kan sette som vilkår for å gi tillatelse til bygningsmessige endringer i seksjon eller på fellesareal sameieren har enerett til å benytte, som for eksempel balkonger, terrasser og boder, at sameieren påtar seg ansvaret for alt fremtidig vedlikehold, samt utbedringer av eventuelle skader som følger av endringen.

§10 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

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.

§11 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39 (utkastelse).

§12 MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§13 FORRETNINGSFØRER

14.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks, og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

14.2 Inhabilitet

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

§14 REVISJON OG REGNSKAP

15.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

15.2 Plikt til å ha revisor

Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges. I sameier med 20 eller færre seksjoner kan årsmøte med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet, jf. eierseksjonsloven § 65.

§15 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§16 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

VEDLEGG OM VEDLIKEHOLD AV TAKTERRASSER

Eierne av loftsleilighetene har ansvaret for at varmekablene på egen takterrasse står på fra 1. oktober til 1. april. Eierne må også sørge for å holde terrassens sluk og avløpsrør åpne hele året.

Kontroll av varmekabler

Eierne av loftsleilighetene har ansvaret for at varmekablene på egen takterrasse, både i selve gulvet og i sluket står på fra 1. oktober til 1. april. Både eier og beboere må vite hvor strømbrytere til terrassevarme er plassert. Det kan være separate brytere til varmekabler i gulv og varmekabler i sluk. Dersom eier ikke selv bor i leiligheten, er eier ansvarlig for at beboere er kjent med vedtektene og gjennomfører nødvendige tiltak og kontroller til gitte tidsfrister.

Eierne må også påse at varmekabler avgir varme slik at terrassene holdes fri for is og snø. Kabler i gulvet undersøkes enkelt ved å kjenne med bar hud at gulvflisene på terrassen blir lunkne til tross for kald utetemperatur. Varmekabel i sluk ligger kveilet under risten som dekker sluket, og skal også avgi merkbar varme. Risten kan vippes opp ved hjelp av en skrutrekker, og kabelen ligger synlig kveilet nede i sluket. Kabelen skal kjennes lunken mot hud.

Dersom varmekabler blir påsatt og flisene og kabelen i sluket forblir kalde, eller terrassen blir dekket med snø eller is i vinterperioden, må først sikringsskapet i leiligheten sjekkes, dernest hovedsikringer til leilighet i sikringsskapet i kjeller (35 ampere). Dersom ingen av disse er årsak til strømbrudd må styret varsles umiddelbart for undersøkelse og eventuell rekvirering av elektriker.

Kontroll av avløp

Eierne må sørge for at terrassens sluk og avløpsrør holdes åpne hele året. Løv, sand eller andre sedimenter som tetter hullene i risten eller selve sluket må fjernes fortløpende så det ikke blir til hinder for vannavløp. Dette kan med fordel undersøkes samtidig som man inspiserer sluket når kablene settes på 1. oktober, men må også kontrolleres løpende; spesielt etter særskilt mye nedbør. Det er viktig å ikke bruke skarpe gjenstander nede i sluket da det kan forårsake hull i membran eller sluk. Høytrykksspyler må ikke brukes i sluket da trykket kan slite rørleddene fra hverandre. Dersom det er vann over hele terrassegulvet eller nede i sluket som ikke synker naturlig, bør styret orientere umiddelbart for eventuell vurdering av rørlegger. Dersom det setter seg fremmedlegemer lengre inn i avløpsrørene som beboer ikke evner å fjerne selv uten fare for rørene, må en godkjent rørlegger gjøre jobben. Rørlegger må da orienteres om vedtektene rundt vedlikehold, slik at vedkommende ikke bruker høytrykksspyler eller kraftigere metoder enn rørtypen og rørdimensjonen tåler. Om det er tvil kan rørlegger rådføre seg med styret.

Overdragelse ved salg av seksjon i 5. etasje

Eier er ansvarlig for å orientere og instruere ny kjøper om punktene over. Vi anbefaler at overdragelse av vedlikeholdsansvaret ved salg av seksjonen fremlegges som en skriftlig erklæring av selger til kjøper. Denne kvitteres av selger som avgitt og kjøper som mottatt og forstått. Selger gir kjøper kopi av vedtektene, og en kopi av erklæringen legges i styrets postkasse eller overleveres personlig til et styremedlem for arkivering om dette er ønskelig.

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT
26.OKT.87 070018
BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

NEKTET TINGLYST 5/11 1987
SAK NR. 293/1987

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

DAGBOKFØRT
24.DEC.87 087116
BYSKRIVEREN I OSLO

1. Eiendom	Gnr. 215	Bnr. 145	Fnr.	Kommune OSLO
2. Eier	Navn			Fødselsdato (dag, mnd., år)
	KAI INGEMANN-POULSEN			020419
	JAN INGEMANN-POULSEN			260118 36568
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

☒ bruksenhetenes areal
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) ☒ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

☒ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Avskriftens riktighet bekreftes

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 2510	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	N	80	21	B	75
2	N	120	22		
3	B	190	23		
4	B	145	24		
5	B	145	24		
6	B	139	26		
7	B	143	27		
8	B	99	28		
9	B	99	29		
10	B	139	30		
11	B	143	31		
12	B	99	32		
13	B	99	33		
14	B	139	34		
15	B	143	35		
16	B	99	36		
17	B	99	37		
18	B	125	38		
19	B	115	39		
20	B	75	40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		2510

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

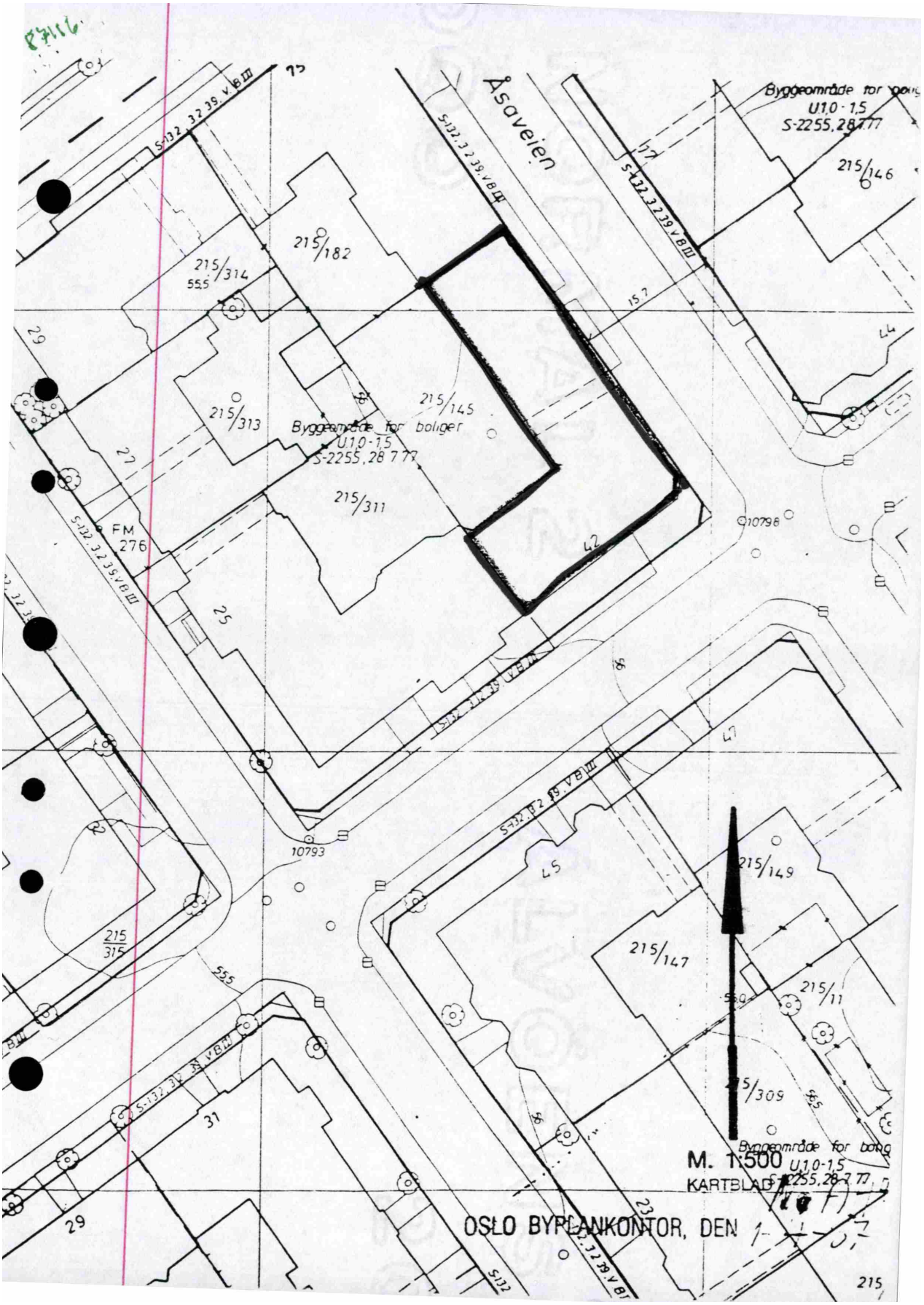
7. Supplerende tekst

SAMEIET FORBEHOLDES PANTERETT FOR KR. 20.000,- I HVER SEKSJON TIL DEKNING AV FELLESUTGIFTER. DENNE PANTERETT SKAL HA PRIORITET ETTER 90% AV DEN TIL ENHVER TID GJELDENDE LÅNETAKST ETTER FORSIKRINGSRÅDETS REGLER TIL ENHVER TID.

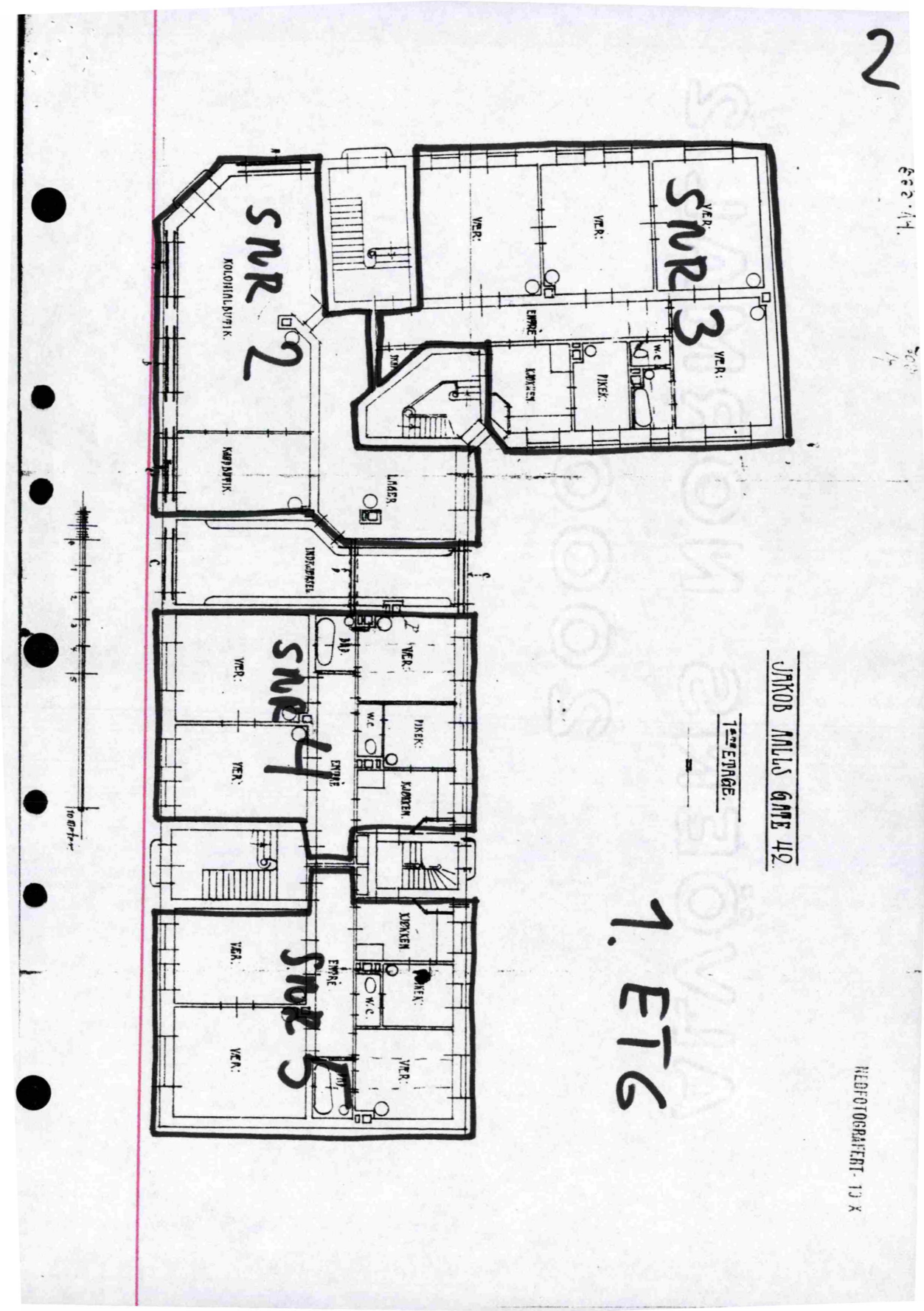
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
6.8.87	Tom T. Tangen K. Tangen-Bruhn
Sted: Oslo,	

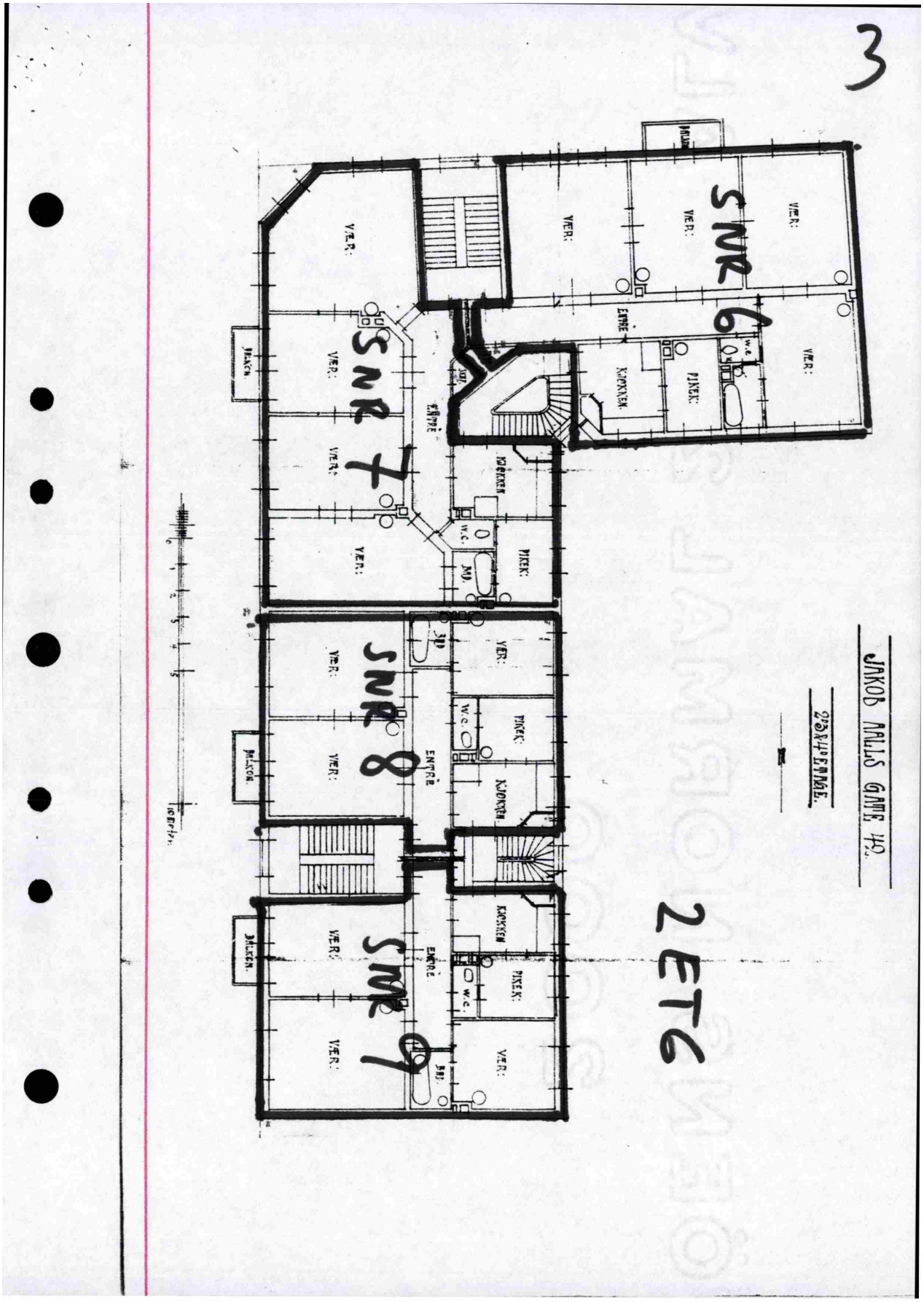
Dokumentet returneres til:

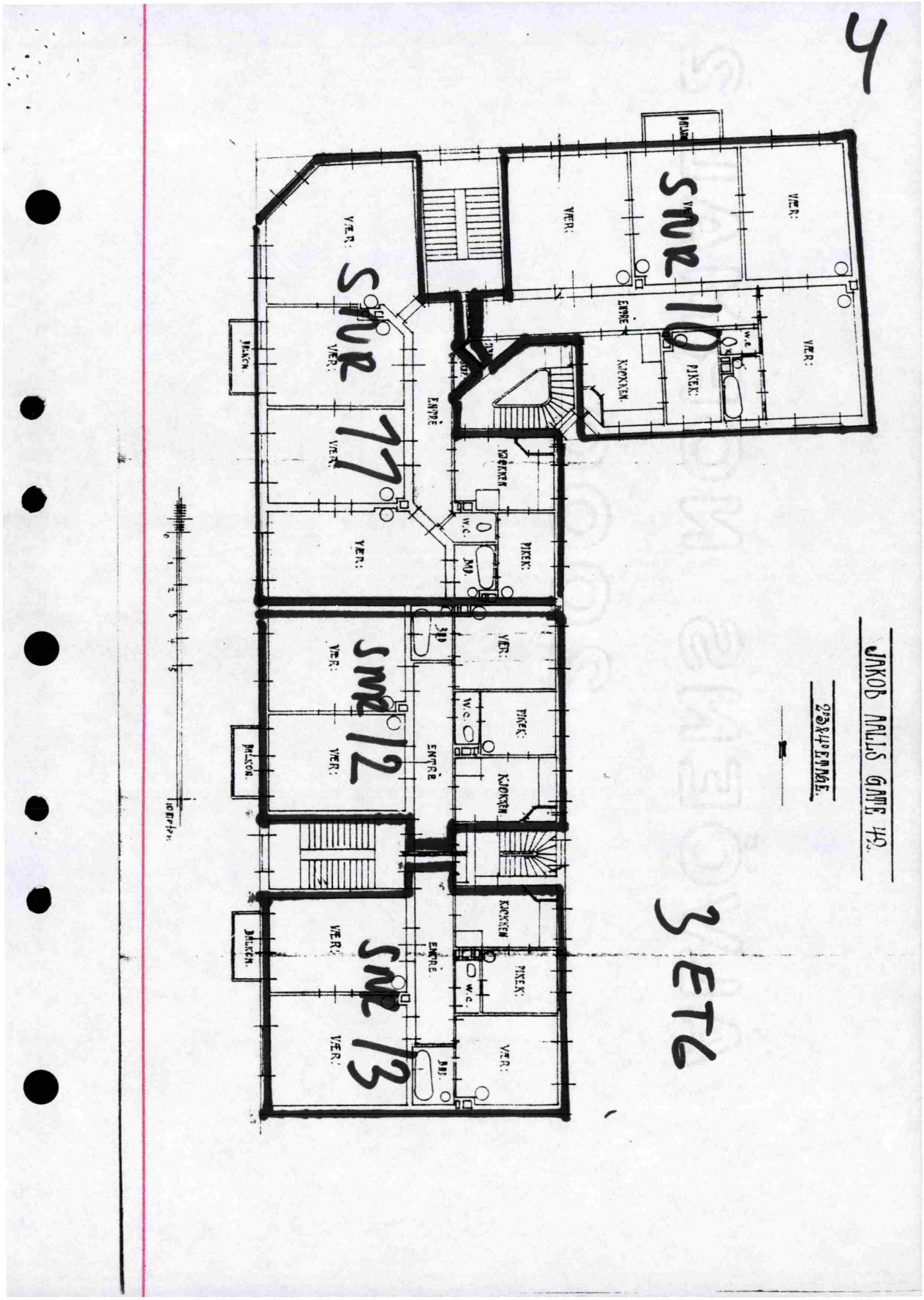
Navn	Adresse	Telefon
ADV. PER TANGEN EIENDOMS- OG INKASSOAVD. A/S Kristian Augusts gate 19 VII Oslo 1 Telefon: (02) 20 80 08 – 20 80 25		


Åsaveien
Byggeområde for boliger
U1,0 - 1,5
S-2255, 28 777
215/182
215/314
215/313
215/145
215/311
215/146
215/149
215/147
215/11
215/309
215/315
FM 276
10793
10798
M. 1:500
KARTBLAD
OSLO BYPLANKONTOR, DEN

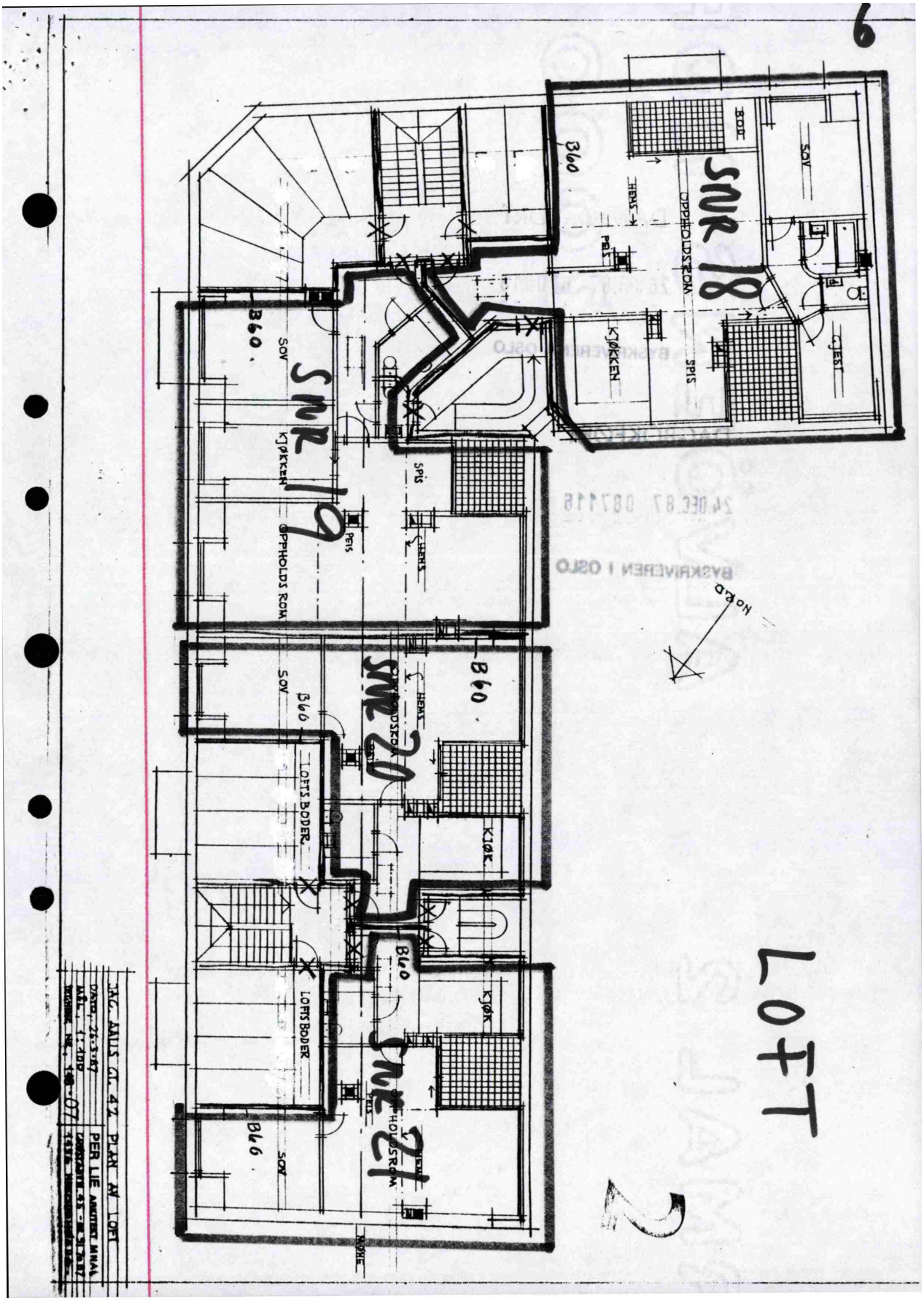

7
SNR 3
GJ. gående
BOLIGAREAL
SNR 7
LAGER
LAGER
AREA
VASKERI
OPP
FELLESBOD FOR BEGGE OPPGANGER
27,2M²
SNR 4
GJ. gående
BOLIGAREAL
VASKERI
OPP
SNR 5
GJ. gående
BOLIGAREAL
KJELLER
JAG. HALLS GT. 42. KJELLERPLAN
PER LIE ARKITEKT MNAL


2
SNR 3
SNR 2
SNR 4
SNR 5
1. ETG
JAKOB AALLS GATE 42.
7DE ETAGE.
KOLONIALBUTIK.
LAGER.
KJØKKEN
PIKEK.
ENTRÉE
W.C.
VÆR.
NEGFOTOGRAFERT - 13 X


3
SNR 6
SNR 7
SNR 8
SNR 9
2 ETG
JAKOB AALLS GATE 42
2. OG 4. ETASJE.
ENTRE
KJØKKEN
PIKER.
VER.
W.C.
BAD.


4
SNR 10
SNR 11
SNR 12
SNR 13
VÆR:
ENTRÉ
KJØKKEN
PIKEK:
BAD
W.C.
BALKONG
JAKOB AALLS GATE 42
2. OPPGANG
3 ETG


5
SNR 14
SNR 15
SNR 16
SNR 17
VER.
ENTRÉ
KJØKKEN
PIKEK.
BAD
w.c
JAKOB AALLS GATE 142.
2. ETG.
4. ETG


6
SNR 18
SNR 19
SNR 20
SNR 21
B60
SOV
KJØKKEN
SPIS
OPPHOLDSROM
PELS
HENS
BAD
KJØK
LOFTS BODER
LOFT
2
JAC. AALLS GT. 47 PLAN AV LOFT
PER LIE ARKITEKT MNAL

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 30.06.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201612630-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Guro Langemyhr | Arkivkode: 531

Byggeplass:	JACOB AALLS GATE 42 A OG B	Eiendom:	215/145/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Jacob Aallsgt 42	Adresse:	Jacob Aalls gate 42, 0364 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Jacob Aalls gate 42 A Og B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av bolkonger, mottatt 31.05.2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201612630			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	24.10.2016	5/2
Plan 2.-4. etasje	B1635-01	20.10.2016	5/4
Fasade 1	B1635-02	20.10.2016	5/5
Fasade 2	Fasader	20.10.2016	5/6

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.06.2017 av:

Guro Langemyhr - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Jacob Aallsgt 42, Jacob Aalls gate 42, 0364 OSLO, auduni@gmail.com

Eiendomsmåling.
Oplysninger.
Beregning.

703
14

337/1914 = 244/15 : 645/15

Expeditions-Dokument

angaaende Gjennemgang.

paa Matr.-No. 2 Loc. Hals gl.

Indkvartet 18de mai 1914. Afmeldt

Endelig attesteret 24.2.1921

KRISTIANIA
JN. 2731/1914
KAMP OG OMEGNS

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Kulturforhold, 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 Afgivelse af de i § 29 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 16de Mai 1914.

A. Bjelke Hotterensen

724/1914

Tiltransmitteres med gjennem Eiendomsmaalingen med eiendomsoplysninger i anledning, samt et maaleblad. Det ønskes ikke tilbakesendt. Til Tr. Hallgate er beregnet 3,75 m² gjennemgang, der skal afstaas. Jernbanegate og Løkkeveien er ikke fastsatte gjennem Skjøtet av ingen steder maatte ligge paa kote 56,6 m.h.s. Tr. Hallgate gate fastsat gjennem med 1:109,2 og Løkkeveien vedrører med 1:114,2.

Kristiania 19 mai 1914

Hjemmeslot

Ekholm

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0100/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Jacob Aalls gate 42B 0364 OSLO
Matrikkel: Gnr 215, bnr 145, snr 16 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Frederick Horntvedt
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
f.horntvedt@nordvikbolig.no
934 28 550



Hannah Westlie Gromholt
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Nordvik Frogner
h.gromholt@nordvikbolig.no
455 06 664

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: