NORDVIK

Jacob Aalls gate 50

1 soverom | 102 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Jacob Aalls gate 50

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
37	Tilstandsrapport
69	Egenerklæringsskjema
77	Andre vedlegg
147	Kontaktinfo
150	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
153	Forbrukerinformasjon om budgivning
154	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.10.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og innbydende 3-roms oppussingsobjekt på Jessenløkken. Prisbelønnet bakgård. Fjernvarme. Masse potensial. P-plass*

Prisantydning	**10 600 000,-**
Omkostninger	**268 240,-**
Totalpris	**10 954 900,-**
Fellesgjeld	**86 660,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 503,-**
BRA-i	**102 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1922**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Jacob Aalls gate 50!

Jacob Aalls gate 50 er en lys og gjennomgående leilighet med klassisk preg, sjel og historie. Den ligger på vakre Jessenløkken, et arkitektonisk smykke tegnet av Harald Hals. Her bor du midt i byen, men likevel tilbaketrukket i et frodig og grønt nabolag. De store tunene, hagene og den klassiske bebyggelsen gir en ro og en atmosfære man sjelden finner så sentralt. Leiligheten har store, luftige rom og en fleksibel planløsning - her kan du skape ditt drømmehjem!

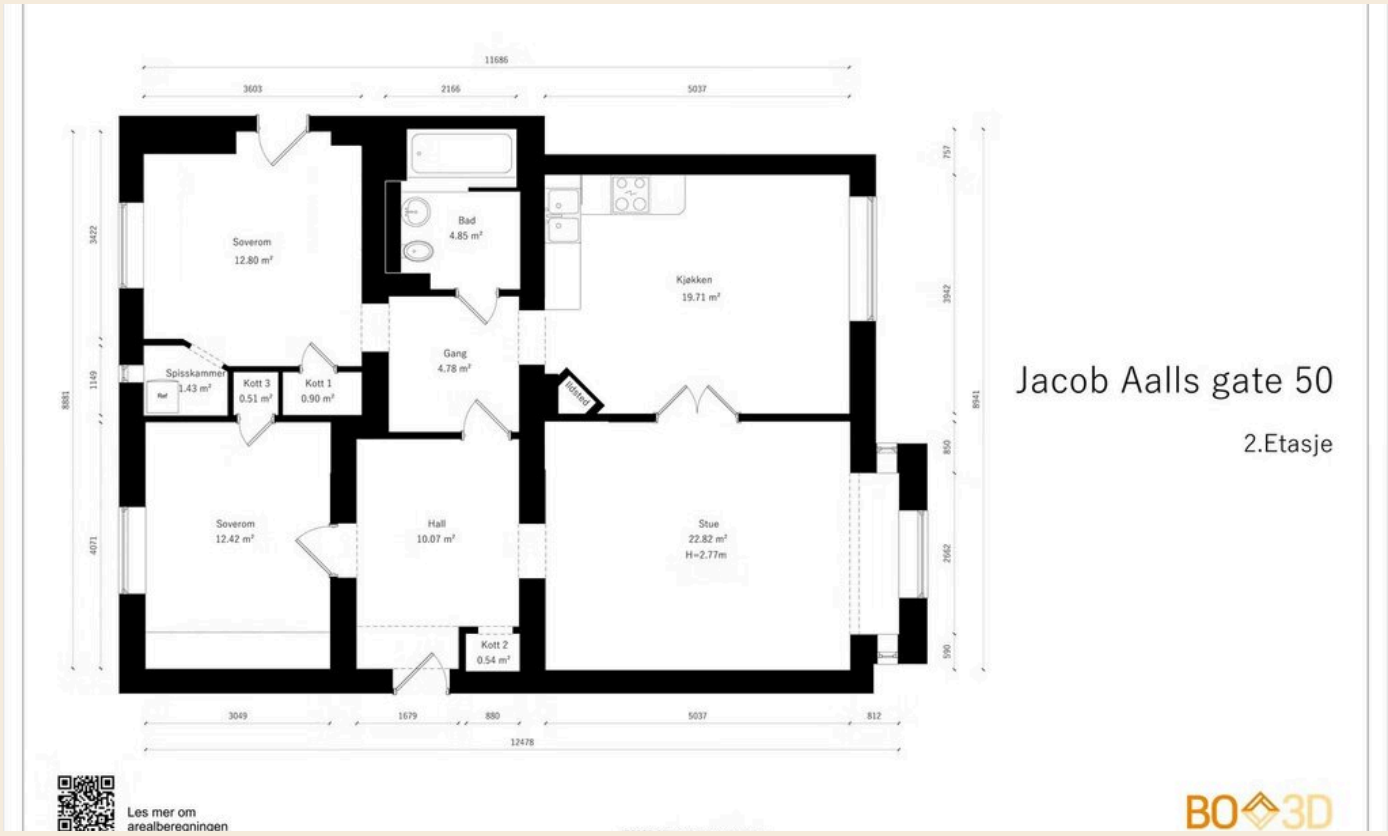
Kort fortalt:
Mulighet for 2 soverom med omgjøring.
Godt med oppbevaringsplass i 3 disponible boder
Sameiet har parkeringsplasser til utleie*, samt 4 ladestasjoner.
Fyring og varmtvann inkludert i felleskostnadene.

Velkommen til visning!

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 2 kvm





2. Etasje
BRA-i: 102 kvm
Total BRA: 102 kvm




Mesna Margarinfabrikk
LILLEHAMMER
















PRIMA
SUKAT








THE KID




















THULE
THULE


50








HAVENS
CAFE





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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0294/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Jacob Aalls gate 50, 0364 OSLO
Gnr 216, bnr 21, snr 38 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Bendikte Marie Steffensen
Kjetil Syversen

Kjøpesum og omkostninger
10 600 000,- (Prisantydning)
86 660,- (Andel av fellesgjeld)
---
10 686 660,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
267 150,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
268 240,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
281 240,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 954 900,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 967 900,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1922

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 102 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 112 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 102 kvm. Entré/hall, soverom, kott 1, stue, spisestue, gang, bad, kjøkken, spisskammers, kott 2(sov), kott 3(kjøkken)
Total BRA: 102 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Disponibel kjellerbod
Total BRA: 2 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 8 kvm. Disponibel loftsbod (GUA: 12kvm).
Total BRA: 8 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
- Loftsbod er 8kvm, men har et gulvareal på ca. 12kvm.
- Kjellerbod er 2,3kvm som avrundes ned til nærmeste hele tall.
- Felles bod i fellesgang er totalt 2kvm og deles med én nabo ved en ideell halvpart hver på 1kvm.
- Takhøyde i leiligheten er målt til 2,78m.

Standard
ENTRÉ
Leiligheten har en romslig entré med god plass til garderobeløsninger. Her er det også en innvendig bod som gir praktisk ekstra oppbevaring.

STUE OG SPISESTUE
Stuen og spisestuen er romslig, med god plass til sofagruppe, spisegruppe og annet møblement. Begge rommene har god takhøyde og store vindusflater som gir godt med dagslys. I spisestuen er det originale tregulv.

Det er peis i spisestuen, men det er fyringsforbud.

KJØKKEN
Kjøkkenet består av to deler. Den eldre delen har heltre innredning og en hel stålbenk med to stålkummer, blandebatteri og delvis heltre benkeplate. Den nyere delen har glatte fronter, heltre benkeplate og integrert komfyr og platetopp. Det er fliser over koketoppen og kullfilterventilator. Kjøkkenet har også spiskammers og kott, og det er plass til spisebord.

SOVEROM
Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng og garderobeløsninger. Her er det også en innvendig bod/kott.

BAD
Badet ble pusset opp i 2002 og har fliser på gulv og vegger samt varmekabler i gulvet. Det er innredet med badekar, servant og vegghengt toalett.

Parkering
Det er 22 parkeringsplasser, 8 garasjeplasser for bil og 3 garasjeplasser for motorsykler til utleie i sameiet. For øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 21.mars 1991
- Har du kjennskap til eiendommen? Ja.

1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Øivind Ruud A/S (Nå Christiania rørleggerbedrift) totalrenoverte bad i 2002, med nytt støpt gulv, membran og delvis ny soil.
1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært. Øivind Ruud A/S (Nå Christiania rørleggerbedrift) totalrenoverte bad i 2002, med nytt støpt gulv, membran og delvis ny soil.
1.2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Nei. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet fra 2002.
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?
Svar: Ja, faglært. Arbeid utført i sameiets regi, vet ikke hvem som har utført arbeidene. 2004-2011- oppussing av trappeoppganger. 2005 - skiftet utgangsdører og vinduer. 2002-2010- lagt nye tak i sameiet. 2020 - asbestsanering alle kjellere.
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja.
Foreligger det samsvarserklæring? Svar: Nei.
Beskrivelse: - Nytt sikringsskap i 2002, sammen med baderomsoppgradering.
- La opp noen stikkontakter i 2019, Kjelsås elektro.
- Hadde elsjekk i 2023, manglene ble utbedret av Haugen el-installasjon samme år. Har samsvarserklæring på dette arbeidet.
4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja.
Når ble kontroll utført? 2023.
4.2. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært.
Beskrivelse: Fire ladere i sameiet er etablert i gatestubben utenfor Jacob Aalls gate 59.
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Beskrivelse: Blandebatteri på kjøkken ble skiftet i 2002. Øivind Ruud A/S.
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.?
Svar: Ja.
Var tiltaket søknadspliktig? Nei.
Kommentar: Det er ikke foretatt store endringer enn oppussing av bad. Det er lagt gulv, laminat og parkett, utført av meg, mangler en del listing. Dør mellom stue og gang er tatt bort. Dører finnes i bod på loftet. Ellers en del maling og overflateoppussing.
7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
Svar: Ja. Sameiet har oppvarming via radiatorer og tappevann via offentlig fjernvarmeanlegg.
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja.
Beskrivelse: - Noen sprukne fliser, ved blandebatteriet ved badekaret, og i slissen ved toalettet.
- Blandebatteriet er utett og drypper. Det er kun dusjfunksjonen som virker tilfredsstillende.
12. Vet du om det er eler har vært problemer med

mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Alle pipeløp i sameiet har fått fyringsforbud. Det er mulig å "friskmelde" dem igjen ved å oppgradere dem sammen med de andre leilighetene pipeløpet fører til.
15. Vet du om det er eller har vært feil ved det elektriske anlegget?
Svar: Nei. Anlegget oppgraderes i disse dager.
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller lignende?
Svar: Ja. Ingen synlige setningsskader i leiligheten. Noe skjevhet i gulv.
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?
Svar: Ja. Det er observert brun pelsbille (Majorstu-bille).
20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger eiendommen?
Svar: Ja. Platetoppen som følger komfyren fra 1991 virker, men det har blitt vanskelig å kontrollere temperaturen.
31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Svar: Ja. Oljetankene i sameiet er fjernet.

Bygningssakkyndig
AB Taksering & Eiendom AS v/Anders Jørgen Bryhn

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Vinduer med isolerglass i treramme montert i 2010. Hasper. Eldre vinduer med isolerglass i karnapp og spiskammers.
- Hovedinngangsdør i treverk. Isolerglass med sprosser i dørbladet fra 2010. Døren er ikke typemerket.
- Inngangsdør til baktrapp i treverk fra 2010. Døren er ikke typemerket.
- Etasjeskille i trebjelkelag.
- Murt pipeløp, original konstruksjon. NB! Fyringsforbud.
- Støpte trapper i felles hovedtrapp. Tretrapp i felles baktrapp.
- Innvendige dører er originale dører i treverk.

Overflater:
Gulv: Parkett. Laminat. Originale tregulv. Flis på bad.
Vegger: Malt rupanel. Malt strie. Malt mur. Malte plater. Profilert listverk. Fliser på bad.
Himling: Malt pusshimling. Malte plater på baderom.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer: Eldre vinduer med isolerglass i karnapp og spiskammers. TG2 gitt på grunn av elde og slitasje samt malingsavskalling. Ingen umiddelbare tiltak ansees som påkrevet med vær klar over alder og slitasje.
- Overflater, gulv: Samtlige overflater er fullt brukbare og avvikene ansees kun å være av kosmetisk betydning, ingen praktisk betydning mht. bruk. Laminat og parkettgulv er lagt av eier ved egeninnsats. TG2 gitt på grunn av varierende elde og slitasje, samt manglende listverk ved dørterskler og gerikter.
Konsekvens/tiltak: Det må monteres listverk der det mangler. Det bør påregnes sliping av originale tregulv. Laminatgulv er bruksslitt.
- Overflater, vegger og himling: Det er både originale og nyere overflater. Samtlige overflater er fullt brukbare og slitasje har ingen praktisk betydning mht. bruk. TG2 gitt på grunn av generell elde og slitasjemerker etter ordinær bruk.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes overflateoppussing av flere overflater av varierende grad og omfang.
- Etasjeskiller: Originalt trebjelkelag som etasjeskillere. Det er noe glipper under listverk. Det er nivåforskjell mellom rom som skyldes oppforing/etterisolering av gulvene. TG2 gis da det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15mm. Det er noen lokale ujevnheter i gulvflater.
Konsekvens/tiltak: Dette indikerer skjevheter i etasjeskillet/bygningen. Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men vær klar over avvikene. For å oppnå rettere gulvflater må det gjøres tiltak f.eks avretting med flytende avrettingsmasse.
- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Det opplyses å være fyringsforbud for pipeløpet i spisestue. Pipeløp i kott ved kjøkken er ikke i bruk. TG2 gis fordi pipeløpet har fyringsforbud.
Konsekvens/tiltak: For å vurdere evt. muligheter for videre bruk av pipeløpet må det gjøres i samråd med sameiet og samtlige leiligheter som er tilknyttet dette pipeløpet.
- Innvendige dører: Det er originale innerdører i treverk. TG2 gis pga. elde og slitasje.
Konsekvens/tiltak: Dersom dørene skal brukes videre på det påregnes oppussing/restaurering av dørene.
- Bad > Overflater, vegger og himling: TG2 gis da det er sprekk i enkelte fliser.
Konsekvens/tiltak: Oppussing av veggflater må påregnes. Kostnadsestimat: 20.000,- til 100.000,-.
- Bad > Overflater gulv: TG2 gis fordi det ikke er tilfredsstillende fallforhold på baderomsgulvet (fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 16mm). Det mangler en avrenningsspalte langs gulvet under badekaret, evt. lekkasjevann fra under badekaret vil ikke kunne renne uhindret til sluk pga. flislagt tett kant langs baderomsfronten. Det er sprekk i gulvflis.
Konsekvens/tiltak: Oppussing av baderomsgulvet må påregnes. Kostnadsestimat: 20.000,- til 100.000,-.
- Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk: TG2 gis da det

ikke er tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet). Innmurt badekar mangler avrenningsspalte slik at evt. lekkasjevann fra under badekaret kan renne uhindret til sluk utenfor badekaret. Det er eldre membranløsning.
Konsekvens/tiltak: Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrenging og påfølgende skader på konstruksjon og overflater. Vær klar over alder på membranløsninger. Ved en evt. lekkasjesituasjon vil baderommet ikke tåle dette. Det må påregnes oppgradering av membranløsning.
Kostnadsestimat: 20.000,- til 100.000,-.
- Bad > Sanitærutstyr og innredning: TG2 gis da det ikke er påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Generell elde og slitasje av sanitærutstyr.
Konsekvens/tiltak: Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Kostnadsestimat: 20.000,- til 100.000,-.
- Bad > Ventilasjon: Det er naturlig oppdriftsventilasjon i baderommet med luftespalte under baderomsdøren. TG2 gis da det er begrenset ventilasjonseffekt i rommet. Det er ikke spirokanal fra lufteventilen til luftekanalen over himling. Avtrekksluken fra baderommet føres ikke samlet og direkte til luftekanalen i bygningen. Dersom mulig og tillatt i sameiet må det påregnes å montere elektrisk avtrekksvifte i rommet. Kostnadsestimat: 20.000,- til 100.000,-.
- Kjøkken > overflater og innredning: TG2 gis da kjøkkeninnredningen er bruksslitt og varierende alder.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes betydelig oppgradering evt. utskifting av innredning. Røropplegg må utskiftes/oppgraderes i den forbindelse.
Kostnadsestimat: 100.000,- til 200.000,-.
- Kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Innvendige vannledninger: Eldre kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Hovedstoppekran er i felles kjeller, gis automatisk TG2.
Konsekvens/tiltak: Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader. Det må påregnes utskiftning av kobberrør og i den forbindelse montere lekkasjestopper på kjøkkenet. Stoppekraner inni fordelerskap må justeres slik at de blir enklere å vris på. Ved oppussing av baderom må det påregnes oppgradering av eksisterende røropplegg.
Kostnadsestimat: 20.000,- til 100.000,-.
- Innvendige avløpsrør: Støpejernsrør på kjøkken (Dels på bad) er eldre enn 33år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Det anbefales å planlegge utskiftning eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Kostnadsestimat: 20.000,- til 100.000,-.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er kun ett rom som har enten luftespalter over vinduer eller lufteluke i yttervegg.
Konsekvens/tiltak: Det må etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Hulltaking er ikke gjennomført da det ikke var mulig på grunn av tilstøtende konstruksjoner.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Branntekniske forhold: Komfyrvakt er ikke montert.

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

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
Energimerking på boligen er E
E

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer med vannbåren varme
- Varmekabler på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 503,- pr. mnd.
Inkluderer: Fyring, renter og avdrag felles lån, festeavgift, felles forsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel m.m.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Strøm etter forbruk

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 138 755,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 555 018,- 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Jessenløkken Boligsameie, orgnr. 983698204

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

Sameie består av fire kvartaler med. Adressene er:
Kirkeveien 81 – 87, 93 - 95
Jacob Aalls gate 48 – 54, 58 - 62
Schwachs gate 1 - 4
Suhms gate 7 - 11
Jonas Reins gate 2 - 6
Hertzbergs gate 6 - 8
Fagerborggata 26 - 34

Styrets e- post: styret@jessenlokken.no
Boligsameiet har egen nettside: www.jessenlokken.no
Utleieleilighet : Sameiet har en utleieleilighet i Jacob Aalls gate 60 som kan reserveres når man får besøk av familie og venner. Den koster 750,- pr. døgn. Informasjon finner du på Vibbo. Utleieleiligheten var leid ut ca. 3/4 av året i 2025. Dette bidro til leieinntekter på ca. 214.500,-.

Større vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider:
2025 - Hele garasjenalegget ferdig rehabilitert
2025 - Tak montert på tørkeskur (Det ble montert tak på tørkeskurene for å gi mer plass til sykler)
2025 - Nye stoppekraner i kv 2
2025 - Nye sikringsskap i kv 2
2024 - Nye garasjeporter
2023 - Nye sikringsskap i kv 3 og kjeller i kv 4
2023 - Oppussing oppgang, Schw.gt. 4
2022 - Nytt nøkkelsystem. iLOQ nøkkel system ble installert i januar 2022.
2020 - (Asbestsanering) Alle kjellere sanert for asbest, og ryddet for søppel
2020 - (Vinduene i oppgangene) Vinduene malt utvendig. Innvendig maling gjennomføres i 2021.
2020 - (Uteareal kvartal 3) Flere større trær fjernet. Hekker plantet.
2019 - (Uteareal kvartal 3) Påbegynt oppgradering av uteområder/beplantning
2019 - (Sikkerhetslister) Satt på sikkerhetslister på inngangsdører i baktrapper
2019 - (Flyttet søppelcontainere) J.A. 59 flytting av søppelcontainere og fjerning av busker
2019 - (Dreneringsrør) Skifte av dreneringsrør til kum, Jacob Aalls gate 48.Lagt ned dreneringsrør og isolert grunnmur, samt lagt ned nye rør til kum, Kirkeveien 93.
2019 - (LED) Utskifting til LED-lys i trappeoppganger
2019 - (Flere benker i parken)
2019 - (Kundetoalett Oslo K) Sameiet har bekostet WC
2019 - (Renovering av butikklokaler) Renovering av rør, elektrisitet, reparasjon og avretting av gulv etter lekkasje, nye vinduer.
2018 - (Utskifting av leilighetsdører) Utskifting av de leilighetsdørene som ikke tilfredsstilte brannvernkravene.
2018 - (Oppgradering av parken – Lille Jacob) Oppsparte midler og tilskudd fra kommune mm. til en stor oppgradering av inkl. bl.a. beplantning og krakker.
2017 - (Nytt nøkkelsystem) Systemnøkler fra Certego
2016 - (Maling av baktrappeoppganger)
2016 - (Murerarbeid av balkonger og karnapper)
2015 - (Sikring og maling av vinduer i trappeoppganger)
2013 - (Brannsikringstiltak) Utskifting av brannalarmanlegg og brannsikre baktrappedører. De som allerede hadde brannsikre dører fikk dørlukkere.
2013 - (Utskifting av baktrappedører) Gjenmongående utskifting av baktrappedører og dørlukkere. De som allerede hadde skiftet dør fikk nye dørlukkere. Finansiert gjennom ekstraordinær innkreving av kapital.

2011 - (Kloakk)
2002 - 2010 (Tak) Totalrehabilitering av samtlige tak i sameiet.
2007 - 2009 (Rør) Omlegging av rør. Sameiet skifter ut rør løpende når beboere gjennomfører våtromsrehabilitering.
2005 - (Vindusutskifting)
2004 - 2011 - (Oppussing av trappeoppganger)
2001 - 2002 - (Utendørsanlegg)
1999 - 2002 - (Fasaderehabilitering) Ferdigbefaring vår 2001. reklamasjon og etterarbeid utført fram til 2002.
1996 - 1999 - (Planlegging av rehabilitering) Tilstandsrapport for tak, fasader og utendørsanlegg
1976 - (Stigeledninger)

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 86 660,-

Sameiet har felles lån i OBOS-banken AS. Spesifikasjon av lån:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207677426
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,69%
Restsaldo 16 198 322,16,-
Innfrielsesdato: 30.12.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Ja

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

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 1 368 260,-

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

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

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

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

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 1630199

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 20 303 kvm (Festetomt)
Tomten er festet. Bortfester er Oslo kommune.

Avtalen gjelder i 40 år av gangen, med rett til fornyelse på like vilkår. Dette betyr at avtalen løper til den blir sagt opp av festeren.

Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 0,00,- per år. Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert 40. år. Sist regulert i 2020, neste regulering er i 2060.

Det er rett til innløsning ifølge festekontrakten.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven. Kontakt megler ved spørsmål.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 1 150 000,- pr. år

Adkomst
Adkomst fra Jacob Aalls gate og inn i felles portrom. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved offentlige visninger. Se Google-maps for nærmere beskrivelse.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i en svært attraktiv og hyggelig gate uten særlig gjennomgangstrafikk, i et urbant, populært

og meget sentralt boligområde på Fagerborg. Boligen er en del av populære Jessenløkken, tegnet av Harald Hals og ferdigstilt i 1921, som ligger like ved Majorstuen og Marienlyst. Området befinner seg midt mellom Universitetsområdet Blindern og Majorstuen, og er grønt og frodig med forhager, velstelte plener og hengebjørk. Senteret i bygningsmassen er løkkeparken «Lille Jacob», som mange krysser på vei mellom Stensparken og Marienlyst.

Fra leiligheten er det ca. 150 meter til Marienlystparken, som mye brukes til fotball og volleyball og har minigolfanlegg samt gode akemuligheter om vinteren. Videre er det 5 minutter til Stensparken og 15 minutters gange til idylliske Frognerparken og St. Hanshaugen park. I Frognerparken finner man skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion.

Her bor man midt i byen med gangavstand til alt: butikker i alle kategorier, restauranter, cafeer, koselige serveringssteder, gallerier og museer, offentlig transport i alle retninger og flybuss like utenfor døren. Byens beste kino, Colosseum, ligger i nærheten, i likhet med flere treningssentre. Det er også kort vei til en av Norges mest populære handlegater, Bogstadveien, som nylig har gjennomgått en omfattende oppgradering med økt trafikksikkerhet, bedre universell utforming og tilgjengelighet, mer beplantning og oppvarmede fortau. Her finnes hyggelige fortauscafeer, restauranter og et godt utvalg moteforretninger. Fra Bogstadveien/Hegdehaugsveien er det også kort vei til Slottsparken og videre til Karl Johans gate, samt til Aker Brygge og Tjuvholmen med flere av byens mest populære spisesteder.

Fagerborg er kjent som områdets «grønne lunge», med spesielt rolige og tilbaketrukkede gater. Leiligheten ligger få minutters gange fra Blindern, hvor sti og skiløype går videre til Gaustad og opp mot Bånntjern og Sognsvann. Området byr på kunstgressbane, skøyteis på Frogner stadion om vinteren, Frognerbadet og Frogner tennisanlegg, i tillegg til flere treningstilbud som SATS sitt store senter under bakken ved Colosseum Park, SATS Bislett, SATS Fagerborg og mer eksklusive Artesia med trening og spa. Det er fine muligheter for løpe- og joggeturer i parkene sommer som vinter, og kort T-banetur til Sognsvann eller Holmenkollen med sitt uendelige sti- og løypenett. Det er også enkel forbindelse til Høyskolen, Universitetet og BI.

Majorstuen, et viktig kollektivknutepunkt i Oslo med alle T-banelinjer, tre trikkelinjer og fem busslinjer, ligger kun noen minutters gange unna. 20-, 22- og 25-bussen samt flybussen stopper like rundt hjørnet for leiligheten. Med bil tar det ca. 8 minutter til Skøyen, 14 minutter til Aker Brygge, 12 minutter til Oslo S og 40 minutter til Oslo Lufthavn.

Barnefamilier finner et godt utvalg av både private og kommunale barnehager i området. Marienlyst barne- og ungdomsskole ligger bare 10 minutters gange unna, med skolevei gjennom Marienlystparken.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 26.februar 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.

Følgende foreligger også:
- Ferdigattest for installasjon av trappeheis, 06.10.2022

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Byggetegningene som er innhentet er vanskelige å tyde og det kan ikke slås fast om det er avvik fra disse og dagens bruk.

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

Regulerings- og arealplaner
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 tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Følgende plansaker i nærområdet:
- Bjørnstjerne Bjørnson plass 1 - NRK Marienlyst.
Saksnummer: 201718902
Status: Planforslag til politisk behandling

Følgende byggesaker i nærområdet:
- Jacob Aalls gate 50 - brudd i brannskille ved flytting av kjøkken og etablering av toalett - H0101
Saksnummer: 202603060
- Jacob Aalls gate 50 - rehabilitering av bad - H0302
Saksnummer: 202511392
- Jacob Aalls gate 52 - endring av bærende konstruksjon, 1 stk døråpning lages
Saksnummer: 202608020
- Jacob Aalls gate 54 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og fjerning av kokssjakt
Saksnummer: 202611094
- Jacob Aalls gate 54 - rehabilitering av bad - H0202

Saksnummer: 202610755
- Jacob Aalls gate 57 - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring
Saksnummer: 202508719

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/216/21/38:
14.10.1920 - Dokumentnr: 900707 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
ÅRLIG AVGIFT NOK 19,352
BEST. OM VARIGHET
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Nye vilkår

Nye vilkår

Nye vilkår - feste
Hjemmelserkl. i forb. med skifteattest

11.06.2014 - Dokumentnr: 470936 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:21 Snr:122
Bestemmelse om flytting av kjøkken, omlegging av infrastruktur for tappevann/avløpsrør
Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.1920 - Dokumentnr: 900707 - Festekontrakt - vilkår
ÅRLIG AVGIFT NOK 19,352
BEST. OM VARIGHET
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Nye vilkår

Nye vilkår

Nye vilkår - feste
Hjemmelserkl. i forb. med skifteattest

14.10.1920 - Dokumentnr: 901647 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.1923 - Dokumentnr: 993629 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra gnr 214 bnr 55.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

04.09.1984 - Dokumentnr: 544187 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 38
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 9252/2094996
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 211 SEKSJONER

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

Reseksjonering
Areal overføres fra snr. 38 til snr. 37
Gjelder denne registerenheten med flere

Reseksjonering
Areal overføres fra fellesareal til snr. 191

10.06.2010 - Dokumentnr: 422386 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 38
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 9252/2096496

10.06.2010 - Dokumentnr: 422386 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 212
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 5881/2102377
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 38
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 9252/2102377

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Vegghengte bokhyller i stue, vegglamper kjøkken, medisinskap og
Knaggrekke soverom medfølger ikke.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen

er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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 (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 105 866,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgshefte kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 9 900,-

Samlet skal selger betale kr. 202 741,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 12. oktober 2026

Ansvarlig megler
Anders Wekre, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99573870

Megler 2
Oda Endsjø Fevang, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 93918508

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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).

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON I KLASSISK BOLIGGÅRD

Jacob Aalls gate 50, 0364 OSLO

OSLO kommune

gnr. 216, bnr. 21, snr. 38

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 02.10.2026 **Rapportdato:** 06.10.2026 **Oppdragsnr.:** 18333-2428 **Eiendomsverdi ref nr:** OM3819

Foretak: AB Taksering & Eiendom AS **Takstingeniør:** Anders Jørgen Bryhn

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

AB Taksering & Eiendom AS

Takstmann/sivilingeniør Anders J. Bryhn.
Org.nr. 987726172
Email: anders.bryhn@online.no
Mobiltlf.: +47 93 43 78 61
Adr.: Huldreveien 19E, 0781 Oslo

Takstmann i kontorfelleskapet Taksthuset. Takstmann siden 2003. Sertifisert bruker av Leica 3D-skanner. www.BO3D.no

"Taksering av eiendom. Tilstandsrapport. Verditaksering. Bolig. Næring. Leica 3D-skanning."



Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no
934 37 861

Medlem av NITO TAKSTHUSET

AB TAKSERING & EIENDOM AS

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eierseksjon (leilighet) i klassisk boliggård. Sentralt beliggende på Fagerborg nær Majorstuen og Marienlyst i veletablert og attraktivt boligområde. Det er forretninger, kafeer, restauranter, offentlig kommunikasjon i flere retninger og diverse andre servicetilbud i nærmiljøet.

Leiligheten er gjennomgående og har en praktisk planløsning. Den veder mot Jacob Aalls gate og indre gårdsrom. Det er adkomst til leiligheten via felles hovedtrappegang og felles baktrapp.
Det er en bruksslitt leilighet med behov for oppussing av varierende grad og omfang. Flere klassiske detaljer og bygningsdeler.

Adkomst til felles trappegang inn fra fortau i Jacob Aalls gate og videre til felles portrom.

Fin utsikt til pent opparbeidet og trivelig indre gårdsrom i tillegg til offentlig gate, bebyggelse og uteområder.

Det disponeres 1 loftsbod, 1 kjellerbod og en 1/2-part av felles bod i felles baktrapp på samme etasje som deles med én nabo. Arealet av felles bod skal ikke medregnes i arealer.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 503,00,-

Pent opparbeidet gårdsrom med felles hage, beplantning, noen trær, sittegruppe m.m.

Det er 22 parkerings- og 8 garasjeplasser for bil og 3 garasjepl. for motorsyklertil utleie. Plassene følger ikke seksjonen ved salg.
Parkering for øvrig i offentlig gate etter gjeldende regler.

Sameiet består av 208 boligseksjoner (helårsboliger) og 4 næringsseksjoner

Norges Eiendommer opplyser:
Kirkesogn: Fagerborg
Grunnkrets: Fagerborg rode 3
Valgkrets: Fagerborg skole
Skolekrets: Marienlyst

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget.
En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

PLANTEGNINGEN FRA BO3D AV DENNE BOLIGEN ER TILGJENGELIG SOM DWG-FIL SOM ER PRAKTISK VED EVT. OMBYGGING/OPPUSSING/BYGGTEKNISKE ARBEIDER.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

EIERSEKSJON I KLASSISK BOLIGGÅRD

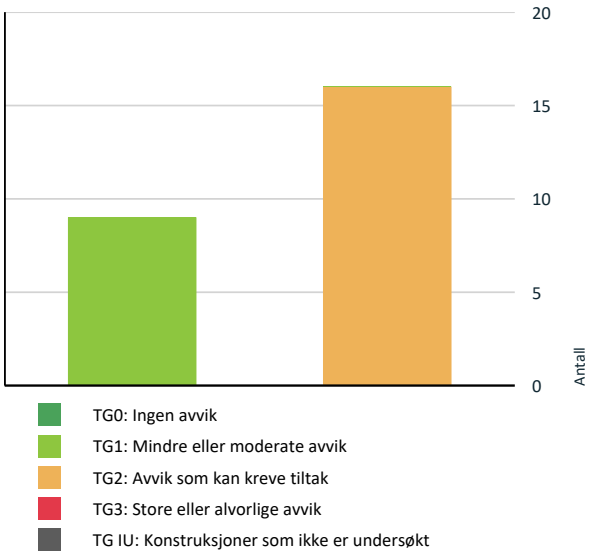
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Opprinnelig planløsning er noe ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

TAKHØYDE
Takhøyde er 2,78m i stue.

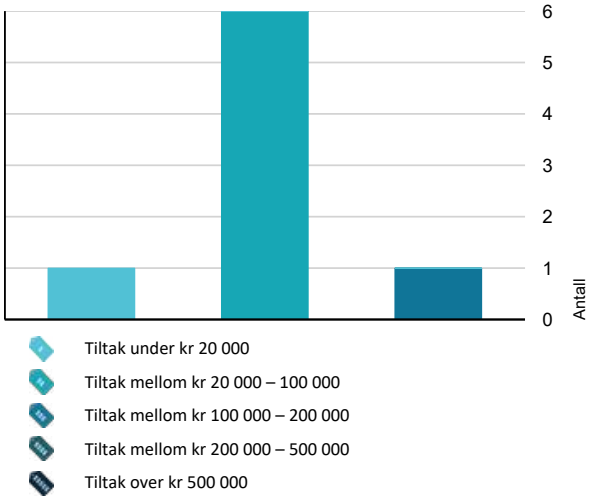
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

EIERSEKSJON I KLASSISK BOLIGGÅRD

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2.etasje, leilighet > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.etasje, leilighet > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2.etasje, leilighet > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2.etasje, leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2.etasje, leilighet > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2.etasje, leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2.etasje, leilighet > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

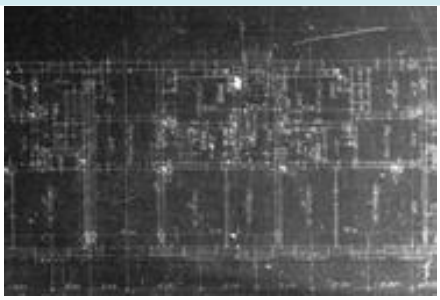
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Avvik: Ikke komfyrvakt.	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON I KLASSISK BOLIGGÅRD



Byggeår
1922

Kommentar
Iflg. Kartverket

Standard
Bygningstype: Boligblokk
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Næringsgruppe: Bolig
Godkjent dato: -
Igangsatt dato: -
Tatt i bruk dato: 01.01.1922
Kilde: Kartverket

Vedlikehold
Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for takstmann. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører.

Arbeid utført i sameiets regi, vet ikke hvem som har utført arbeidene:
2004-2011 - Oppussing av trappeoppganger
2005 Skiftet utgangsdører og vinduer
2002-2010 -Lagt nye tak i sameiet
2020 Asbestsanering i alle kjellere

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

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vinduer med isolérglass i treramme montert i 2010. Hasper.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier



Vindustype



Vindustype



Vindustype

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Eldre vinduer med isolérglass i karnapp og spiskammers.

Vurdering av avvik:

• Elde og slitasje. Malingsavskalling.

Konsekvens/tiltak

• Ingen umiddelbare tiltak ansees som påkrevet men vær klar over alder og slitasje.



Vinduer i karnapp.



Vindu i spiskammers.

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Hovedinngangsdør i treverk. Isolérglass med sprosser i dørbladet. Døren er ikke typemerket.

Tilstandsrapport

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier



Hovedinngangsdør



Hovedinngangsdør

TG 1 Dør til baktrapp

Beskrivelse

Inngangsdør i treverk til felles baktrapp. Døren er ikke typemerket.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier



Dør til felles baktrapp.



Dør til felles baktrapp.

TG 1 Vedlikeholdsoversikt felles konstruksjoner

Beskrivelse

Punktet handler om boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) over felles konstruksjoner ihht. NS3600 er tilgjengelig eller ikke. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører. Felles konstruksjoner er ikke vurdert og gis heller ikke TG med mindre det opplyses spesifikt her.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvflater består av: Nyere parkett. Laminat. Originale tregulv. Det er noe nivåforskjell på gulvflatene.
Tregulv slipt 35 år siden.

Samtlige overflater er fullt brukbare og avvikene ansees kun å være av kosmetisk betydning, ingen praktisk betydning mht. bruk. Laminat og parkettgulv er lagt av eier ved egeninnsats.

Vurdering av avvik:

• Manglende listverk ved dørterskler og gerikter.
Varierende elde og slitasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres listverk der det mangler.

Det bør påregnes sliping av originale tregulv. Laminatgulv er bruksslitt.



Gulvflater



Gulvflater

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggflater består av: Malt rupanel. Malt strie. Malt mur. Malte plater. Profilert listverk. Fliser på baderom.
Himlinger består av: Malt pusshimling. Malte plater på baderom.

Det er både originale og nyere overflater.
Samtlige overflater er fullt brukbare og slitasje har ingen praktisk betydning mht. bruk.

Vurdering av avvik:
• Generell elde og slitasjemerker etter ordinær bruk.

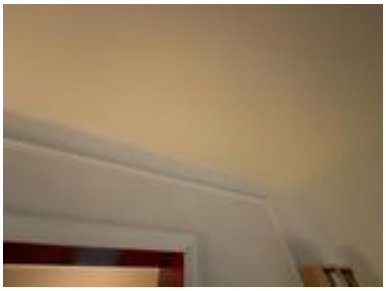
Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes overflateoppussing av flere overflater av varierende grad og omfang.



Overflate



Overflate



Overflater

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskiller

Beskrivelse

Originalt trebjelkelag som etasjeskillere.
Det er noe glipper under listverk.
Det er nivåforskjell mellom rom som skyldes oppforing/etterisolering av gulvene.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE/HALL OG SPISESTUE

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 19 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 22 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Årstall: 1922 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Noen lokale ujevnheter i gulvflater.

Konsekvens/tiltak
• Dette indikerer skjevheter i etasjeskillet/bygningen.
• Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene. For å oppnå rettere gulvflater må det gjøres tiltak f.eks. avretting med flytende avretningsmasse.



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

Radon

Beskrivelse

Takstmann er ikke kjent med evt. dokumentasjon for radontiltak, forekomst av radon eller radonmålinger. Radonkartet viser "Aktsomhet - Moderat til lav" for dette området.

Vurdering av avvik:
• Det anbefales å måle radon med mindre det er gjort nylig.

Tilstandsrapport



Kart over radon aktsomhet.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

1) Det opplyses å være fyringsforbud for pipeløpet i spisestue.
2) Pipeløp i kott ved kjøkken er ikke i bruk.

Ildsted: Original kamin, ikke i bruk pga. fyringsforbud.
Type pipeløp: Murt pipeløp, original konstruksjon.

Synlige sider av pipeløp: Ikke tilfredstillende antall sider da evt. sprekkdannelse i pipeløpet ikke vil bli oppdaget.

Vurdering av avvik:
• Pipeløpet har fyringsforbud.

Konsekvens/tiltak
• For å vurdere evt. muligheter for videre bruk av pipeløpet med det gjøres i samråd med sameiet og samtlige leiligheter som er tilknyttet dette pipeløpet.



Ildsted og pipeløp.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Støpte trapper i felles hovedtrapp.
Tretrapp i felles baktrapp.
Ansees som felles konstruksjoner og er dermed ikke gitt TG.

Tilstandsrapport



Felles baktrapp.



Felles hovedtrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er originale innerdører i treverk. Malte dører.
3 originale innerdører er lagret i egen bod og følger med leiligheten.

Vurdering av avvik:

• Originale innerdører med elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Dersom dørene skal brukes videre må det påregnes oppussing/restaurering av dørene.



Original innerdør.



Original innerdør.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ingen skadedyr eller fuktkrevende insekter ble oppdaget eller er gjort kjent med av kunden.

VÅTROM

2.ETASJE, LEILIGHET > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderommet ble oppusset i 2002 i regi av dagens eier. Arbeidet ble utført av fagmann/firma.

Eier opplyser: "Øivind Ruud A/S, (nå Christiania rørleggerbedrift) totalrenoverte bad i 2002, med nytt
støpt gulv, membran og delvis ny soil."

EIer opplyser: "Noen sprukne fliser, ved blandebatteriet ved badekaret, og i slissen ved toalettet. -Blandebatteriet er utett og drypper. Det er kun dusjfunksjonen som virker tilfredsstillende."

Det er et bruksslitt baderom. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det anbefales oppussing av baderommet inkludert

oppgradering av røropplegg.

Årstall: 2002 **Kilde:** Egenerklæring



Baderom

2.ETASJE, LEILIGHET > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremvist faktura for arbeidet, datert 08.10.02. Beskrivelse: "Vedr. Modernisering av deres baderom ferdigstilt 23.september 2002".

2.ETASJE, LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger. Malte plater i himling.

Årstall: 2002 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Sprekk i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak
• Oppussing av veggflater må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sprekk i fliser. Noe løse sementfuger mellom fliser rundt badekar.



Flislagt, liten nisje. Sprekk i fliser.



Himling

2.ETASJE, LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:
Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 16 mm, ikke tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall er ≥ 1:100 på gulvet målt mellom dørterskel og sluk.

Evt. membranoppkant ≥ 15mm ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt, det vises til evt. dokumentasjon for å vurdere dette.

Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk.
Det er fall til sluk i dusjsonen.
Det er fall på gulvet i rommet i retning sluk.
Målt med håndholdt vater på tilfeldig valgte steder.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Årstall: 2002 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• - Ikke tilfredstillende fallforhold på baderomsgulvet.

- Det mangler en avrenningsspalte langs gulvet under badekaret, evt. lekkasjevann fra under badekaret vil ikke kunne renne uhindret til sluk pga. flislagt tett kant langs badekarfronten.

- Sprekk i gulvflis.

Konsekvens/tiltak
• Oppussing av baderomsgulvet må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Sprekk i gulvflis.

2.ETASJE, LEILIGHET > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Type sluk: Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Type membran: Synlig dukmembran under klemring i sluk. Membrantype på vegger og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt.

Protimeter fuktapparat: Gjorde ingen unormale utslag rundt integrert dusjsjlange over badekaret.

Levetidsbetraktning:
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2002 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).

Innmurt badekar mangler avrenningsspalte langs gulv slik at evt. lekkasjevann fra under badekaret kan renne uhindret til sluk utenfor badekaret.

• Eldre membranløsning.

Konsekvens/tiltak
• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

• Vær klar over alder på membranløsninger. Ved en evt. lekkasjesituasjon vil baderommet ikke tåle dette.

• Det må påregnes oppgradering av membranløsning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sluk



Overgang ved dørterskel. Ikke synlig membranoppkant ved terskel.

2.ETASJE, LEILIGHET > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert toalett uten synlig drensspalte. Servant med blandebatteri. Innmurt badekar med dusjslange og inspeksjonsluke i fronten.

Årstall: 2002 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Generell elde og slitasje av sanitærutstyr.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Toalett



Servant



Innmurt badekar.



Små riss i sementfuger.

2.ETASJE, LEILIGHET > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i baderommet. Luftespalte under baderomsdøren.

Årstall: 2002 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)
- Det mangler sportskanal over ventilen.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset ventilasjoseffekt i rommet.

Det er ikke spirokanal fra lufteventilen til luftekanalen over himling. Avtrekksluften fra baderommet føres ikke samlet og direkte til luftekanalen i bygningen.

- Dersom mulig og tillatt i sameiet må det påregnes å montere elektrisk avtrekksvifte i rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Luftespalte under dørbladet.



Lufteventil

2.ETASJE, LEILIGHET > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble forsøkt å gjøre hulltaking nederst på vegg til venstre for baderomsdøren utenfor baderommet men pga. murverk inni veggen ble hulltakingen avsluttet.



Fuktsøk med Protimeter fuktapparat gjorde ingen unormale utslag her.

KJØKKEN

2.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av både en gammel del med heltre innredning, to stålkummer med blandebatteri i hel stålbenk, og en nyere del med glatte fronter, heltre fronter og integrert koketopp med kokeplater. Fliser på koketoppen.

Blandebatteri på kjøkken ble skiftet i 2002 av Øivind Ruud A/S.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er bruksslitt og varierende alder.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes betydelig oppgradering evt. utskifting av innredning. Røropplegg må utskiftes/oppgraderes i den forbindelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

2.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfiltervifte.
Det er en original lufteluke på veggen til venstre for kullfilterviften, det anbefales å ha denne i åpen posisjon da det bidrar til ventilasjon i rommet.

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



Ventilator med kullfilter. Lufteluke til venstre på bildet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Type rør:
-originale kobberrør uten plastkappe
-rør-i-rør i fordelerskap tilknyttet baderommet i 2002.

Fordelerskap: Er på baderommet. Evt. lekkasjevann fra fordelerskap blir ledet til drensspalte i vegg på baderommet.

Røranvisning/dokumentasjon: Det finnes en faktura for baderomsarbeidene fra 2002. Ingen spesifikk dokumentasjon for vannrør.

Stoppekran for boligen: Det er 2 stk. stoppekraner inni fordelerskapet, disse ble testet og fungerte fint men er harde å betjene. De stanset all vannforsyning til baderommet og delvis til kjøkken.

Hovedstoppekran: I felles kjeller, gis automatisk TG2 da det er i et fellesområde.

Lekkasjestopper: Nei, ikke krav til det i 2002. Men det må påregnes montering av lekkasjestopper på kjøkken og bad.

Levetidsbetraktninger:
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• - hovedstoppekran er i felles kjeller, gis automatisk TG2.
- originale kobberrør.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• - Det må påregnes utskifting av originale kobberrør og i den forbindelse montere lekkasjestopper på kjøkken.
- Stoppekraner inni fordelerskap må justeres slik at de blir enklere å vris på.
- Ved oppussing av baderom må det påregnes oppgradering av eksisterende røropplegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Røropplegg på kjøkken.



Fordelerskap på baderommet.



Drensspalte tilknyttet fordelerskapet.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er fra byggeåret (synlig på kjøkken). Avløpsrør på baderom er ikke synlig dermed ikke besiktiget men opplyses som "delvis ny soil" i forbindelse med oppussing av baderom i 2002.

Generell levetidsbetraktning
Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør på kjøkken (dels på bad) er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Avløpsrør på kjøkken.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten. Det er luftespalte over vinduer i spisestue. Det er interne lufteluker inni leiligheten men disse har begrenset effekt pga. manglende tilluft.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er kun ett rom som har enten luftespalter over vinduer eller lufteluke i yttervegg.

Konsekvens/tiltak

• Det må etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Radiatorvarme. Varmekabler på baderom. Det gis TG1 som varmekilder.



Termostatbryter for varmekabler på baderommet.

Varmtvannsbereder

Beskrivelse

Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.

TG 1 Vannbåren varme (radiatorer)

Beskrivelse

Vannbåren radiatorer i leiligheten.

Årstall: 1922 **Kilde:** Offentlig informasjon

Tilstandsrapport



Radiatortype

TG 1 Alarm- og signalanlegg

Beskrivelse

Dørcalling.
Internett/fiber i sameiet.

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

DET BLE OBSERVERT OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGSDAGEN:

-Automatsikringer i el.skap uten forbruksmåler er plassert i hall.
-Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Ukjent
-Hovedsikring: Ikke oppgitt i kursanvisningen
-Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.
Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

Samsvarserklæring datert 09.08.2023 fra Haugen El-installasjon er fremvist. Beskrivelse: UTBEDRING ETTER RAPPORT.

Elvia gjennomførte kontroll av el.anlegget 22.02.2023. "Sak avsluttet".

Sameiet har igangsatt utskifting av gamle skrusikringer (hovedsikringer) i felles el.skap for alle leilighetene. Arbeidet pågår.

Tilstandsrapport



El.skap



Kursanvisning



Dokumentasjon fra Elvia. "Sak avsluttet".

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler.
Brannslukningsapparat.
Komfyrvakt: Nei

BRANNCELLER
Brann- og eksplosjonsvernloven har som formål å forebygge brann og eksplosjoner og å sikre liv, helse, miljø og materielle verdier. Loven regulerer blant annet krav til brannsikkerhet i bygninger, håndtering av farlige stoffer og beredskapstiltak. Den legger også vekt på samarbeid mellom ulike myndigheter og aktører for å oppnå et helhetlig og effektivt brann- og eksplosjonsvern. For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget. Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler. Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført. Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

Vurdering av avvik:
• Avvik: Ikke komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak
• Montere komfyrvakt.

Tilstandsrapport



Brannvarsler



Brannvarsler

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

Vurdering av avvik:
• Avvik: Ikke komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak
• Montere komfyrvakt.

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

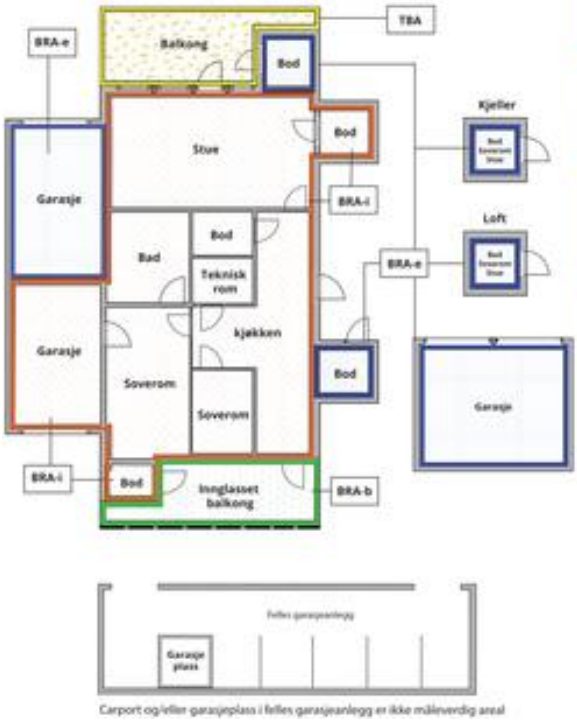
Hva er måleverdig areal?

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

EIERSEKSJON I KLASSISK BOLIGGÅRD

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.etasje, leilighet	102			102	
Loftsbod		8		8	
Kjellerbod		2		2	
Felles bod i fellesgang					
SUM	**102**	**10**			
SUM BRA	**112**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.etasje, leilighet	Entré/hall, soverom, kott 1 (hall), stue, spisestue, gang, bad, kjøkken, spiskammers, kott 2 (sov), kott 3 (kjøkken)		
Loftsbod		Loftsbod	
Kjellerbod		Kjellerbod	
Felles bod i fellesgang		Felles bod i fellesgang	

Kommentar

- Loftsbod er 8m2 (BRA-e) men har et gulvareal på ca. 12m2.
- Kjellerbod er 2,3m2 som avrundes ned til nærmeste hele tall 2m2 (BRA-e).
- Felles bod i fellesgang er totalt 2m2 og deles med én nabo ved en ideell halvpart hver på 1m2 (BRA-e). Boden er ikke delt med fysisk vegg/skillevegg. Arealet av en felles bod skal ikke oppgis som BRA-e.

3D-SKANNET AREAL. Boligens arealet er målt med 3D-laserskanner fra Leica (±2% nøyaktighet iht. nye krav fra 1. januar 2022).

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva det defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Opprinnelig planløsning er noe ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

TAKHØYDE
Takhøyde er 2,78m i stue.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2026	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Bendikte Marie Steffensen og Kjell Syversen ga opplysninger og viste boligen og boder.	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	21		38	20300 m²	Kartverket	Festet

Adresse
Jacob Aalls gate 50

Hjemmelshaver
Steffensen Bendikte Marie, Syversen Kjetil, Oslo Kommune

Kommentar
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 86 660,42,-, pr. 29.09.2026. Festekontrakt med Oslo Kommune fra 1920. Boligselskapet har i brev av 17.10.18 fått bekreftelse påforlengelse av festefor. med nye 40 år, og festeavg. er regulert opp til kr 1,5 mill fra 20.04.2020.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Jessenløkken Boligsameie	9252 / 2102377	OBOS Eiendomsforvaltning AS	983698204

Felles formue
Kr. 69 891 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 141 818 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst via offentlig gate.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-2255
Saken gjelder Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Sakstype Eldre reguleringsplan

Vedtaksdato 28.07.1977

Vedtatt/behandlet av Miljøverndepartementet

Lovverk BL 1965

Høydereferanse OSLO LOKAL

Vertikalnivå På bakkenivå

Merknader Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Om tomten

Tilnærmet flat tomt, svakt skrånende. Kvartalsbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	1630199			

Kommentar
Felles polise for sameiet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av eier. Takstmann viser til Egenerklæringen i sin helhet for opplysninger gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier/rekvirent har gitt opplysninger om boligen.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon fra boligselskapet.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ark.tegninger fra saksinnsyn hos Plan- og Bygningsetaten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt.

Forutsetninger

heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bendikte M Steffensen	9578-5999-4-1922725	2026-10-02 15:03:34
Kjetil Syversen	9578-5999-4-1925789	2026-10-02 14:55:55

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
2. okt. 2026

Oppdragsnummer
29-0294/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jacob Aalls gate 50, 0364 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Bendikte Marie Steffensen, Kjetil Syversen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. mars 1991

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Øivind Ruud A/S, (nå Christiania rørleggerbedrift) totalrenoverte bad i 2002, med nytt støpt gulv, membran og delvis ny soil.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Øivind Ruud A/S, (nå Christiania rørleggerbedrift) totalrenoverte bad i 2002, med nytt støpt gulv, membran og delvis ny soil.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det foreligger dokumentasjon på arbeidet fra 2002.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført i sameiets regi, vet ikke hvem som har utført arbeidene: 2004-2011 - Oppussing av trappeoppganger 2005 Skiftet utgangsdører og vinduer 2002-2010 -Lagt nye tak i sameiet 2020 Asbestsanering i alle kjellere

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: -Nytt sikringsskap i 2002, sammen med baderomsoppgradering. -La opp noen stikkontakter i 2019, Kjelsås elektro. -Hadde el-sjekk i 2023, manglene ble utbedret av Haugen el-installasjon samme år. Har samsvarserklæring på dette arbeidet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2023

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fire ladere i sameiet er etablert i gatestubben utenfor Jacob Aalls gate 59.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Blandebatteri på kjøkken ble skiftet i 2002. Øivind Ruud A/S.

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke foretatt andre store endringer enn oppussing av bad. Det er lagt gulv, laminat og parkett, utført av meg, mangler en del listing. Dør mellom stue og gang er tatt bort. Dører finnes i bod på loftet. Ellers en del maling og overflateoppussing.

---

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

Ja

Beskriv: Sameiet har oppvarming av radiatorer og tappevann via offentlig fjernvarmeanlegg.

---

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?

Ja

Beskriv: -Noen sprukne fliser, ved blandebatteriet ved badekaret, og i slissen ved toalettet. -Blandebatteriet er utett og drypper. Det er kun dusjfunksjonen som virker tilfredsstillende.

---

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

Ja

Beskriv: Alle pipeløp i sameiet har fått fyringsforbud. Det er mulig å "friskmelde" dem igjen ved å oppgradere dem sammen med de andre leilighetene pipeløpet fører til.

---

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

Eventuell kommentar: Anlegget oppgraderes i disse dager.

---

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

Ja

Beskriv: -Ingen synlige setningsskader i leiligheten. -Noe skjevhet i gulv.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: -Det er observert brun pelsbille (Majorstu-bille)

---

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?

Ja

Beskriv: Platetoppen som følger komfyren fra 1991 virker, men det har blitt vanskelig å kontrollere temperaturen.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport etter besøk 2. oktober 2026 kommer.

---

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

---

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

Ja

Beskriv: Oljetankene i sameiet er fjernet.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0294/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kjetil Syversen	**2026-10-02**	**Bendikte M Steffensen**	**2026-10-02**

Identifikasjon

Kjetil Syversen

Identifikasjon

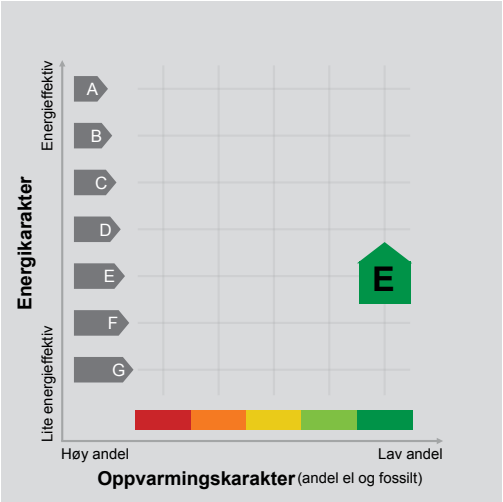
Bendikte M Steffensen

Signicat

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester JESSENLØKKEN BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0364
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	216
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80525850
Merkenummer	Energiattest-2025-228806
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1924
Bygningsmateriale:	
BRA:	93
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Jacob Aalls gate 50	80525850	H0202	38	0	
Jacob Aalls gate 50	80525850	H0302	60	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1924
Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	49 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m²
Oppvarmet BRA	93 m²
Totalt BRA	93 m²
Oppvarmet luftvolum	261 m³
U-verdi for yttervegger	0,40 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	63,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,31 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C

Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,81

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	23.8.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	73,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,0 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	141,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	16 707 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	179,64 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	13 110 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	179,64 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 707 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 439 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	12 268 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	16 707 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,7 %

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Thea Smedheim Lunde
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0294/26 . Vår ref.: 5303-1-038 Dato: 29.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Jessenløkken Boligsameie
Organisasjonsnr:	983698204
Seksjonseier:	Syversen, Kjetil
Medeier:	Steffensen, Bendikte
Leilighetsnummer:	038
Adresse:	Jacob Aalls Gate 50, 0364 OSLO
Seksjonsnummer:	38
Gnr.	216
Bnr.	21

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1630199.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån

- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207677426
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,69%
Restsaldo	16 198 322,16
Innfrielsesdato:	30.12.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 503,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820767742; Adm. lån 1 - Akonto renter	466,36	
Lån nr: 9820767742; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	251,41	
Felleskostnader	5 785,22	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 926,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 229,-
Annen formue:	69 891,-
Gjeld:	141 818,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207677426
Restsaldo:	86 660,42
Kapitalkostnader:	2 073,50
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 86 660,42,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Preben Emil Rasmussen pr. e-post: preben.rasmussen@obos.no eller telefon: 22 98 89 66.

Annen informasjon:

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

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Morten Dragland Knutzen, e-post: styret@jessenlokken.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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



Årsmøte 2025
5303 Jessenløkken Boligsameie

Til seksjonseierne i Jessenløkken Boligsameie

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

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

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
Det kan kun avgis en stemme pr. seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

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

NB! Dørene stenges kl 18.15.

Innkalling til årsmøte.

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

Til behandling foreligger:

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

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2025**
   - **A)** Årsrapport og regnskap for 2025
   - **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
   - **A)** Godtgjørelse til styret
   - **B)** Godtgjørelse til styrets leder og nestleder

4. **INNKOMNE FORSLAG**

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

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

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av styreleder for 1 år
   - **B)** 2 styremedlemmer for 2 år
   - **C)** Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
   - **D)** Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

Oslo, 23.02.2026
Styret i Jessenløkken Boligsameie

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

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

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

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

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

Generelle opplysninger om Jessenløkken Boligsameie
Sameiet består av 212 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer: 216/21.

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

Jessenløkken Boligsameie har én ansatt (vaktmester).

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

Styrets arbeid
Styret har i 2025 hatt 12 styremøter.

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

Det ordinære årsmøtet ble avholdt den 24.3.2025

Styret har i 2025 blant annet behandlet følgende saker:

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

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

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

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

Dette ble også påklaget. I svar av 16.02.25 opprettholder PBE sitt standpunkt om at dekket ikke var søknadspliktig og at det dermed er lovlig bygd. De peker på at området opprinnelig var tegnet med et terrassegulv/-dekke.
Beboerne og styret har beklaget at det ikke ble godt nok informert om tiltaket. I etterkant kan man se at det ville vært hensiktsmessig at tiltakshaver hadde kontaktet BYA og PBE i forkant av iverksettelse.

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

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

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

Ny leietager av lokalet etter Rom for Ide som har sagt opp sin avtale, og fraflytter pr den 1.5.26.
Styret fikk en rekke henvendelser og vurderte to som mest interessante. Stig og Stein som allerede leier lokale hos oss og som vi har et langt og godt samarbeid med, ble valgt som ny leietager. Både sameiet og leietager må gjøre en del oppussingsarbeider. For sameiet innebærer skifte av leietager at leieinntektene på sikt vil øke vesentlig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det ligger mer informasjon på Vibbo under tema Utleieleiligheten.

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

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

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

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

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

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

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

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

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

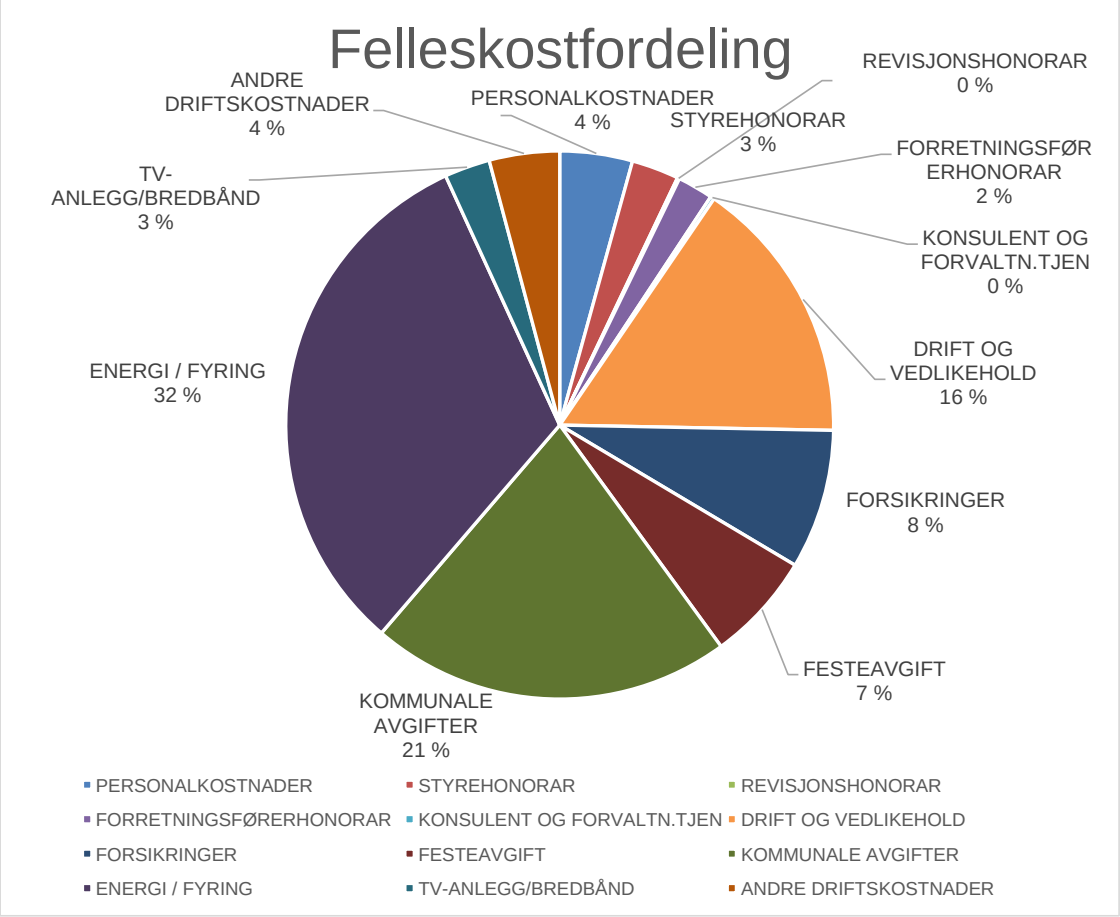
Lån
Jessenløkken Boligsameie har et lån i OBOS-banken med IN-ordning (individuell nedbetaling). Sameiet er bevilget et nytt lån på kr 5,5 millioner som imidlertid ikke er benyttet.

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Fordelingen av kostnadene i budsjettet for 2026 er som følger:



JESSENLØKKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983698204, KLIENTNR. 5303

RESULTATREGNSKAP

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

JESSENLØKKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983698204, KLIENTNR. 5303

BALANSE

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

Oslo, 15.02.2026
Styret i Jessenløkken Boligsameie

Bjørn Ottar Hol	Geir Sigurd Kuvås	Morten Dragland Knutzen
Utleie		-44 250
Leif Dons	Bojan Djordjevic	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.
Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns

hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.
På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-25 940
SUM REVISJONSHONORAR	**-25 940**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 8

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

NOTE 9	
ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-389 860
Fjernvarme	-4 184 270
SUM ENERGI / FYRING	**-4 574 130**

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

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

NOTE 12	
FINANSKOSTNADER	
Pantegjeldsrenter	-1 166 784
Renter på leverandørgjeld	-7 584
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 174 368**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	11 299
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**11 299**

NOTE 15
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 25 år.

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

NOTE 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE: 21
LEILIGHET OG NÆRINGSLOKALE
Sameierne eier 4 næringseksjoner, 8,16,99,211 som leies ut til næringsvirksomhet. Sameierne eier 1 leilighet som ikke er seksjonert, men er en del av fellesarealet. Leilighet er gjestebolig som kan leies av beboere i sameie mot døgnpris.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i JESSENLØKKEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til JESSENLØKKEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E3N38-DD804-WH3PW-M062H-8SKAE-G2EU7

Sak 3 Godtgjørelse til styret

A: Godtgjørelse til styret for perioden 2025/2026

Godtgjørelsen foreslås uendret, satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for perioden 2025 settes til kr 150 000.

B: Godtgjørelse til styrets leder og nestleder

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4 Innkomne forslag

Forslag A.

Fra Angela Amoroso:

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

Forslag:

1. Styret prioriterer gartnerarbeid i Lille Jacob i 2026/2027, slik at planter, busker og trær får gode vekstvilkår og parkens prakt gjenopprettes og vedlikeholdes.

2. Styret - eller eventuelt en seksjonseier med fullmakt fra styret - søker offentlige tilskudd og tilleggsmidler for å få Lille Jacob tilbake i den stand den var tenkt og tidligere hadde.

Bakgrunn for forslaget:

Våren 2018 ble Jessenløkkens forfalne lommepark, «Lille Jacob», rehabilitert og oppgradert med midler fra Byantikvaren, Kulturminnefondet, Grønne midler (Bydel St. Hanshaugen) samt vårt eget sameie. Resultatet ble en frodig og fin park – en liten grønn og innbydende oase i strøket. Vi har dessuten en forpliktelse å holde parken ved like i henhold til de støttemidlene vi har mottatt.
Gjennom dugnadsinnsats ble parken holdt ved like i noen år, men etter hvert har det vist seg at frivillig gartnerarbeid ikke er tilstrekkelig for å holde ugress og fremmede, skadelige planter i sjakk. Jorden har blitt hard og næringsfattig. Blomster har forsvunnet, og prydplanter har blitt kvalt av slyngplanter og uønsket vekst.
Lille Jacob er en semi-privat park til glede for hele nabolaget. Den forteller en historie om fortiden – om byggeskikk og om krigen – men også om fremtiden. Dette er en grønn flekk vi bør bevare for kommende generasjoner. Opprinnelig hadde bedene også en tydelig fortelling: På venstre side vokste nytteplanter som krydderurter og bær (Det vi spiser) , og på høyre side planter og trær med røtter langt tilbake i urtiden (Det dinosaurer spiste) Denne fortellingen er i stor grad gått tapt.
Det er trist at vår lille park igjen er i ferd med å forfalle. La oss gjøre noe med det

Styrets innstilling:

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

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Forslag B.

Fra Angela Amoroso:

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

Bakgrunn for forslaget:

Da Verde (Bente og Tomás) hadde ansvar for hagene i sameiet, var bedene gjennomgående godt vedlikeholdt – frodige og blomstrende. De la tydelig både fagkunnskap og engasjement i arbeidet. De kom med gode forslag, viste konkret hva som burde gjøres og når, og fulgte dette opp i praksis.
Hvert år fikk bedene tilført et nytt lag næringsrik jord, noe som gjorde at løk, stauder og busker trivdes. Dette ga stor glede for oss som bruker hagene til daglig. Verde foreslo blant annet å plante sommerfuglbusker i bedene mot gatene, og de blomstrende buskene – særlig i front mot gatebildet – gjorde at sameiet fremsto velstelt, fargerikt og innbydende.
Verde fulgte også med på Lille Jacob, og var oppriktig glade da sameiet fikk midler til istandsettelse av parken.
Derfor opplevdes det som både brått og uforståelig da Verde ble sagt opp uten forvarsel. De ble overrasket – og det ble også mange av oss i sameiet. Ja, de var ikke de billigste i byen, men de fikk heller ikke mulighet til å komme med et nytt og eventuelt rimeligere tilbud, etter det jeg har forstått.
I etterkant har sameiets hager lidd under skiftende og etter manges mening mangelfull oppfølging. Nåværende firma har ved flere anledninger trampet ned blomster plantet av beboerne under beskjæring, og grein på en gammel syrin saget av i stedet for å finne løsninger for å støtte den opp – noe andre gartnere i området får til. I tillegg oppleves kommunikasjonen med de ansatte som vanskelig og lite imøtekommende.
Det er rimelig å spørre: Er dette nivået på tjenesten vi ønsker for sameiets uteområder?

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget og anbefaler at det vedtas.

Forslag C.

Fra Anders Dahm

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

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

Forslag til vedtak:

Styret i Jessenløkken Boligsameie ledes av en ekstern profesjonell styreleder.

Styrets instilling:

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

På den bakgrunn støtter ikke styret forslaget.

Forslag D.

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

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

Bakgrunn for forslaget:

Til styret i Jessenløkken boligsameie
Oslo, (12.02.2026)

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

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

1. Innmelding av sak

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

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

2. Saksgrunnlag

Kritikken bygger særlig på følgende forhold:

a) Manglende forhåndsavklaringer. Arbeid av betydelig omfang og støynivå ble igangsatt på sameiets uteareal uten at det i forkant var dokumentert nødvendige avklaringer av eventuell søknadsplikt overfor Plan- og bygningsetaten eller Byantikvaren. Dette til tross for at eiendommen er gul-listet, og at tiltakets karakter tilsier særskilt aktsomhet.

b) Brudd på korrekt prosessrekkefølge. Styret har selv erkjent at tiltaket kan være søknads- eller avklaringspliktig. Likevel ble nødvendige avklaringer ikke innhentet før arbeidet ble igangsatt. Dette er etter vårt syn i strid med styrets plikt til å sikre at tiltak i sameiet gjennomføres i henhold til gjeldende lovverk og sameiets vedtekter.

c) Mangelfull informasjon til sameierne. Sameierne ble ikke orientert om planene for plattingen på garasjetaket, verken i forkant av oppstart eller under orienteringsmøtet etter årsmøtet 24. mars, til tross for at planene på dette tidspunktet allerede var utarbeidet. Dette svekker tilliten til styrets informasjonspraksis og åpenhet.

d) Manglende ivaretakelse av oppfordret tiltak og fellesinteresser. Oppfordring fra forrige sameiermøte vedrørende oppfølging av garasjeporter (24.03.2025), jf. referat: «Garasjeportenes kvalitet og farge ble diskutert, og styret fikk kritikk for ikke å ha kontaktet Plan og Bygningsetaten og Byantikvar før kjøp av portene. Styret ble oppfordret til å sørge for at dette blir gjort nå i ettertid, selv om dette vil kunne innebære ekstrakostnader.» Etter vårt syn er dette ikke fulgt opp.

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

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

Forslag E.

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

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

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

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

Bakgrunn for forslaget

1. Innmelding av sak

Forslag om forvaltningsansvar

2. Saksgrunnlag

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

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

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

Styrets innstilling:

Styret støtter at forslaget legges inn i styreinstruksen.

Sak 5 VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styret har i perioden bestått av:

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

Styret velger selv nestleder blant styremedlemmene for hver periode.

Valgkomiteen har i perioden bestått av:

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

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

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

Valgkomité:

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

Annen informasjon om sameiet

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

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

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

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

Gartnertjenester
Sameiet har avtale med Oslo Hageservice AS.

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

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

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

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

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

Andre tjenester

- Utleieleiligheten

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

- Parkering

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

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

- Sykkelparkering

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

- Vaskeri

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

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

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

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

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

5303 Jessenløkken Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT
FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

…….. ……
(Eierens underskrift) (Dato)

Jessenløkken Boligsameie

Org nr 983 698 204

Ordensregler

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

Sist endret 29.11.2018

§1. Hensyn

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

§2. Sikkerhet

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

§3. De enkelte seksjoner

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

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

§4. Bruk av fellesareal

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

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

v. **sykkelboder** I sykkelbodene skal det bare oppbevares sykler, sykkeltilhengere, barne- og sportsvogner som er i bruk. Det er ikke tillatt å oppbevare motoriserte kjøretøyer i sykkelbodene. Styret gjennomfører rydding i sykkelbodene med jevne mellomrom slik at disse ikke blir fylt med sykler og annet som ikke er i bruk eller som er forlatt. Styret fastsetter reglene for sykkelrydding, men beboerne skal motta skriftlig varsel i god tid, minst 1 måned før en sykkelrydning gjennomføres,

vi. **søppelboder** Bruk søppelbodene på en hensynsfull måte. Kast søppel i rett beholder og brett pappkartonger før de legges i beholderen. Søppelbodene skal ikke brukes til kasting av innbo, byggeavfall og annet som ikke er husholdningsavfall. Sameiet gir mulighet for å kaste annet enn husholdningsavfall da det oppstilles container i hvert kvartal når dugnad arrangeres,

vii. **bruk og parkering av motorkjøretøy** Bruk av motorkjøretøy på fellesarealene bør unngås. Bare kjøring til og fra særskilte parkeringsplasser eller for å foreta av- og pålessing eller bringe spedbarn, bevegelseshemmede og syke frem til og fra inngangen er tillatt. Parkering av motorkjøretøy kan bare skje på reserverte parkeringsplasser. Styret har myndighet til å få ulovlig parkerte motorkjøretøy fjernet – uten varsel – for regning til motorkjøretøyets eier

viii. **garasjer og p-plasser** Det gjelder særlige bestemmelser for tildeling av garasjer og p-plasser.

c. **Vedlikehold, oppussing og opprusting av bruksenhet** Arbeider med vedlikehold, opprusting og oppussing av bruksenhet skal gjennomføres så hurtig som mulig og uten unødvendige eller urimelige skader for andre sameiere eller brukere av sameiet. Dersom slikt arbeid i vesentlig grad vil påvirke andre sameiere eller sameiet, skal disse varsles før arbeidet igangsettes. Styret har myndighet til å fastsette hvordan fellesarealene kan benyttes. Styret har videre myndighet til å kunne fjerne unødvendige og urimelig plasserte gjenstander som for eksempel containere, søppelsekker og ulovlig parkerte motorkjøretøyer – for sameiers regning.

§5. Uoverensstemmelser mellom naboer

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

§6. Publisering av ordensreglene – særskilt ansvar ved utleie

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

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

Velkommen som ny sameier!

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

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

Digital kommunikasjon

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

Hva sameiet består av

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

Kirkeveien 81 – 87, 93 - 95

Jacob Aalls gate 48 – 54, 58 - 62

Schwachs gate 1 - 4

Suhms gate 7 - 11

Jonas Reins gate 2 - 6

Hertzbergs gate 6 - 8

Fagerborggata 26 - 34

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

Gårdsnummer: 216 og bruksnummer: 21

Styret

Styret kan nås på epost til

styret@jessenlokken.no

Viktige dokumenter

Våre vedtekter og våre ordensregler ligger også på Vibbo.

Utleieleilighet

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

Parkering

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

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

Hilsen

styret



Fyringsforbud på samtlige skorsteiner som ikke er godkjent av OBRE

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

Rapporten avdekker mange krater, dårlige fuger og svake røykrørsgjennomføringer. Skorsteinene må settes i forskriftsmessig stand før videre bruk, og Oslo kommune Brann- og redningsetaten ilegger fullstendig fyringsforbud inntil skorsteinene er satt i forskriftsmessig stand.

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

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

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

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

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

Oktober 2017

Styret Jessenløkken Boligsameie

Protokoll fra ordinært årsmøte i Jessenløkken Boligsameie

Møtedato: 17.03.2026 Møtested: Majorstuen Kirke

Til stede: 60 seksjonseiere, 18 fullmakter Antall stemmeberettigede: 78

Møtet ble åpnet klokken: 18:10

---

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder – Styreleder Bjørn Hol
Vedtak: Godkjent

B) Godkjenning av de stemmeberettigede
Vedtak: Godkjent

C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Vedtak:

Bendik Hoff Hjort fra OBOS Eiendomsforvaltning ble valgt som protokollfører.

Mario Caprino ble valgt som protokollvitne.

D) Godkjenning av møteinnkallingen
Vedtak: Godkjent

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2025

A) Årsrapport og regnskap for 2025
Vedtak: Godkjent

B) Overføring av årets resultat til egenkapital
Vedtak: Godkjent

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

A) Godtgjørelse til styret for perioden 2025 – Styrets honorar foreslås til kr. 150.000, -
Vedtak: Godkjent

B) Godtgjørelse til styrets leder og nestleder for 2025/2026 – Foreslås til kr. 350.000, -
Vedtak: Godkjent

4. INNKOMNE FORSLAG

Forslag A – Prioritering av beplantning, vedlikehold og gartnerarbeid i parken Lille Jacob i 2026/2027
Vedtak: Godkjent

Forslag B – Tilbud fra Verde Hagebeplantning om gartner
Vedtak: Godkjent

Forslag C – Profesjonell styreleder av styret i Jessenløkken
Vedtak: Ikke vedtatt

Forslag D – Skriftlig og muntlig redegjørelse og dokumentasjon ifbm. garasjeanleggoppgradering
Vedtak: Godkjent

Forslag E – Anmodning om styreinstruks som presiserer Styrets forvaltningsansvar
Vedtak: Godkjent

5. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder
Vedtak: Morten D. Knutzen ble valgt for 1 år

B) 2 styremedlemmer for 2 år
Vedtak:

Johnny Skalleberg ble valgt for 2 år

Erica M. Ligner ble valgt for 1 år

Bojan Djordevic ble gjenvalgt for 2 år

C) Valg av 2 varamedlemmer
Vedtak:

Geir Kuvås ble valgt for 1 år

Svein Tore Haug ble gjenvalgt for 1 år

D) Valg av 2 medlemmer til valgkomité
Vedtak:

Kaja Irgens ble valgt for 1 år

Anders Dahm ble valgt for 1 år

Møtet hevet kl.: 20:08

Protokollen signeres av:

Møteleder: Bjørn Hol

Protokollvitne: Mario Caprino

V E D T E K T E R

for

Jessenløkken Boligsameie,
org. nr. 983 698 204

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

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Seksjonseier plikter å sørge for at navn eller seksjonsnummer er oppført på døren til boder som benyttes.

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

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

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

(5) Forandringer som krever godkjennelse av offentlig myndighet skal kun gjennomføres etter at godkjent søknad foreligger. Det er seksjonseiers ansvar å undersøke hvilke forandringer som krever offentlig godkjennelse.
Følgende endringer i bruksenheten er ikke tillatt uten etter styrets skriftlige forhåndssamtykke eller etter vedtak i sameiermøtet der dette følger av lov eller vedtekter.

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

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

3-2 Enerett til bruk
(1) Garasjetak
Følgende seksjoner har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal: 167, 168 og 169. Eneretten til bruk gjelder garasjetaket. Den enkeltes seksjonsenerett gjelder utomhusarealene innenfor byggets gjerder, det vil si foran og på sidene av seksjonene med grenser mellom seksjonene etter tidligere skillelinjer. Eneretten gjelder frem til annet ev. fastsettes av årsmøtet som vedtektsendring av hensyn til garasjetaket. For enerettsarealet gjelder følgende bestemmelser om vedlikeholdsplikt og bruk:

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

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

(2) Reposer i baktrapper

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

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

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

4. Ordensregler

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

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

5. Sameiets parkeringsplasser

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

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

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

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

5-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

6. Vedlikehold

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler/verandaer/balkonger). Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører til bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

7. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom

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

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

7-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

7-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens §
31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7-5 Administrasjonsavtale for individuell innfrielse av lån

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

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

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

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

8. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

8-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

8-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

8-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 5 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

9-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

9-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

9-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

9-5 Inhabilitet

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

9-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

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

10. Årsmøtet

10-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

10-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

10-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

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

10-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styre- og varamedlemmer og valgkomite.
- behandle vederlag til styret

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

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

10-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

10-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

10-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

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

10-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) utleie av felleseide seksjoner som ikke tidligere har vært utleid, utleie til ny virksomhet eller fornyelse av vilkårene for eksisterende virksomhet som medfører vesentlige endringer for beboerne.

g) endring av vedtektene.

10-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

10-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

10-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

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

10-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

11. Forretningsfører og andre

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

12. Taushetsplikt

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

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

Anmeldelse No. 125/1921.
Andragende
11 Septninger

Expeditions-Dokument

ingående Vaaningshus H. Z. Z.

paa Matr.-No. Jessenlücken. Kvartal I. Blok A. B. C. D. E. F. G.

indleveret 26 februar 1921 Afsendt

Overvejes til Ekspropriationsforhandling angaaende Matr. No.

Anmeldes til Sekretariatet til Erklæring angaaende Bygningsforholdene, paa-

lignede Servitutter m. V. samt Kortet af de i § 28 omhandlede Bedømmelser, jfr. § 11.

Kvittance sendt 1/3 21.

1/3 21 Dossier

De indtrente sedler

er konfiskeret

Wien 3-3-21

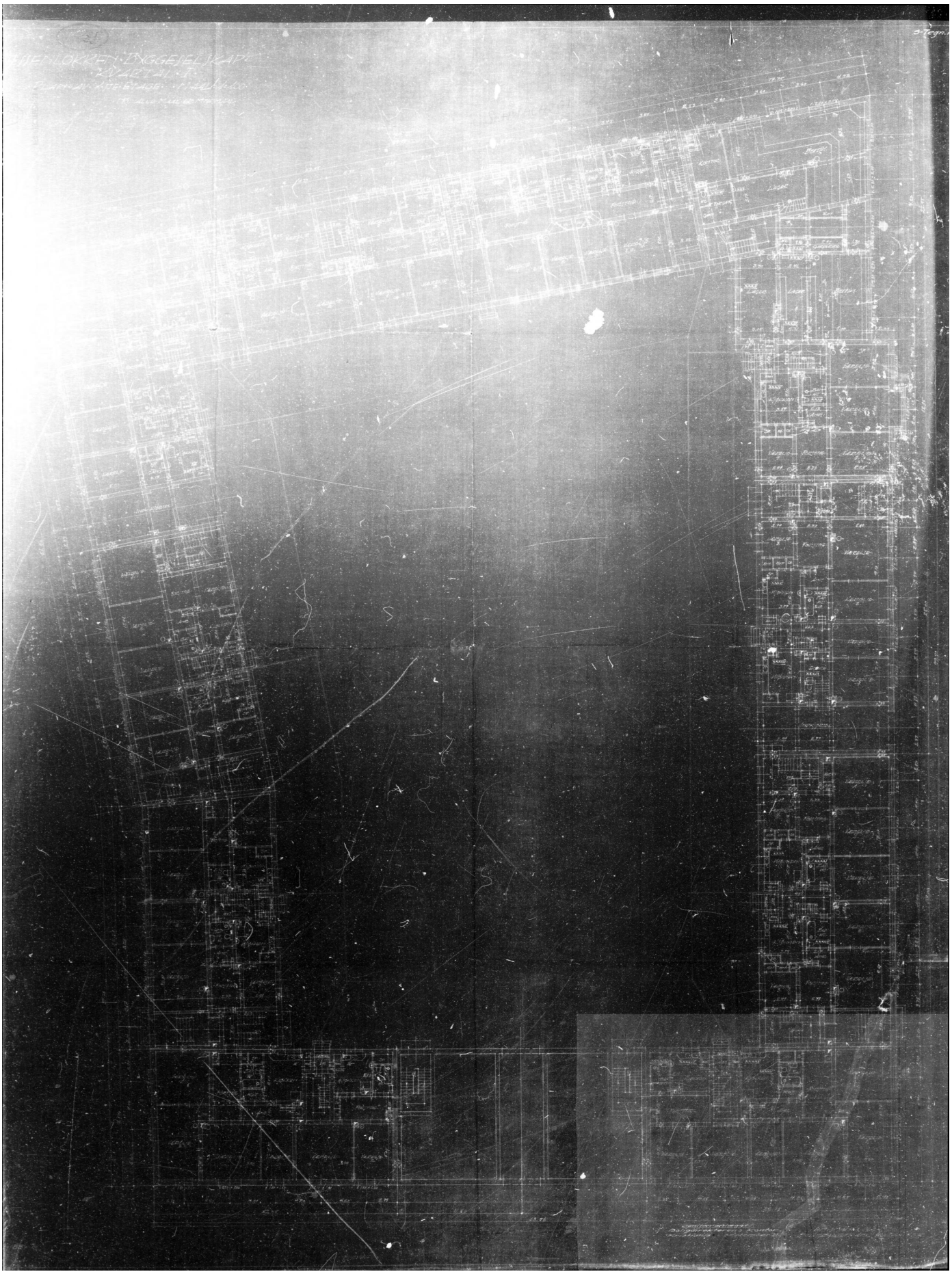
— Ignaz Deutsch

Overmeddelt Vedk. myndighederne til Efterretning

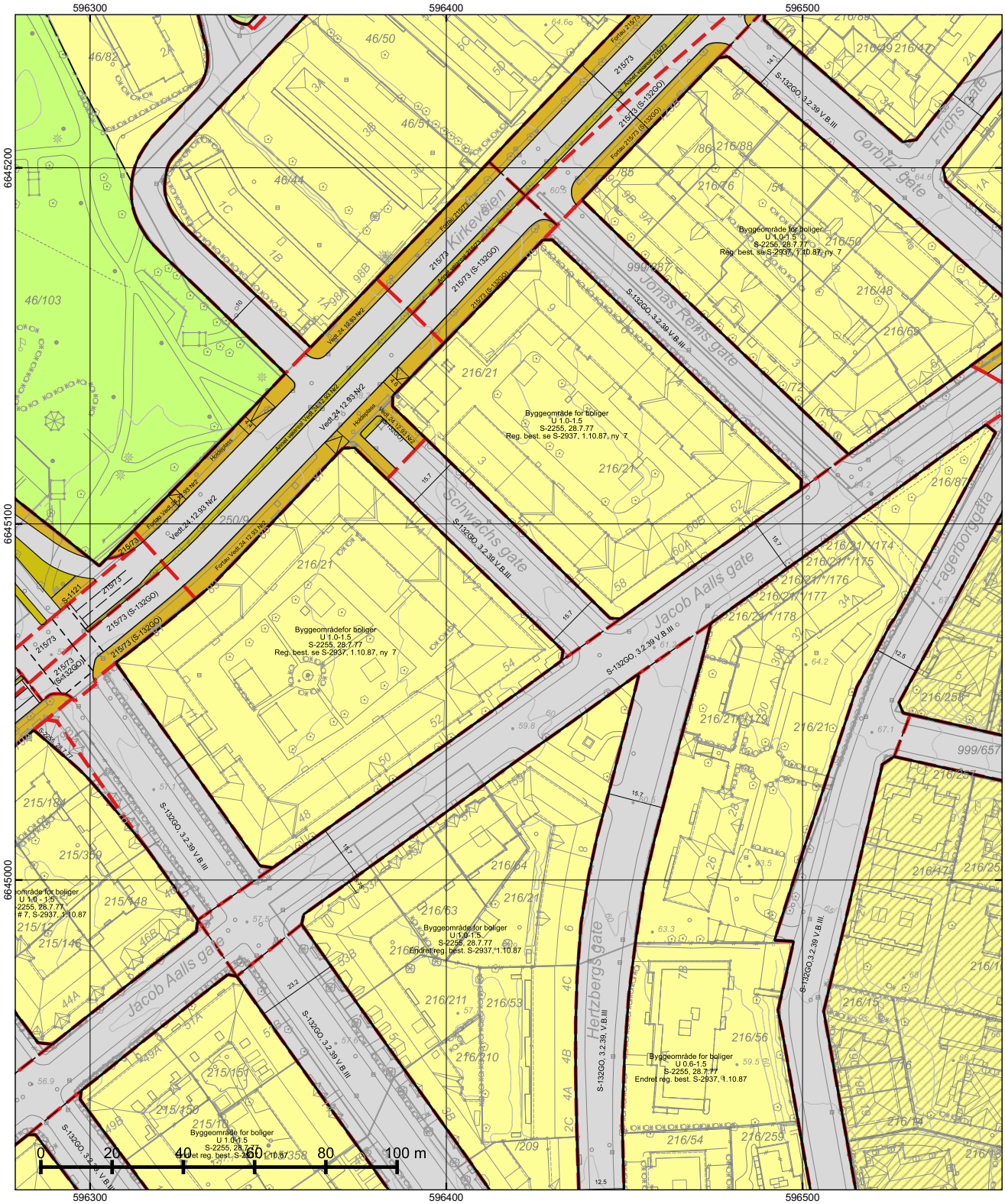
125/1921

1/3 21

Dr. Deutsch




VEIVEDLOKKEN · BYGGEELSKAP
· KVADRAT A-1 ·
· PLAN AV 1. ETASJE · M 1:100
MEDFOTOGRAFERT: 26 X



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

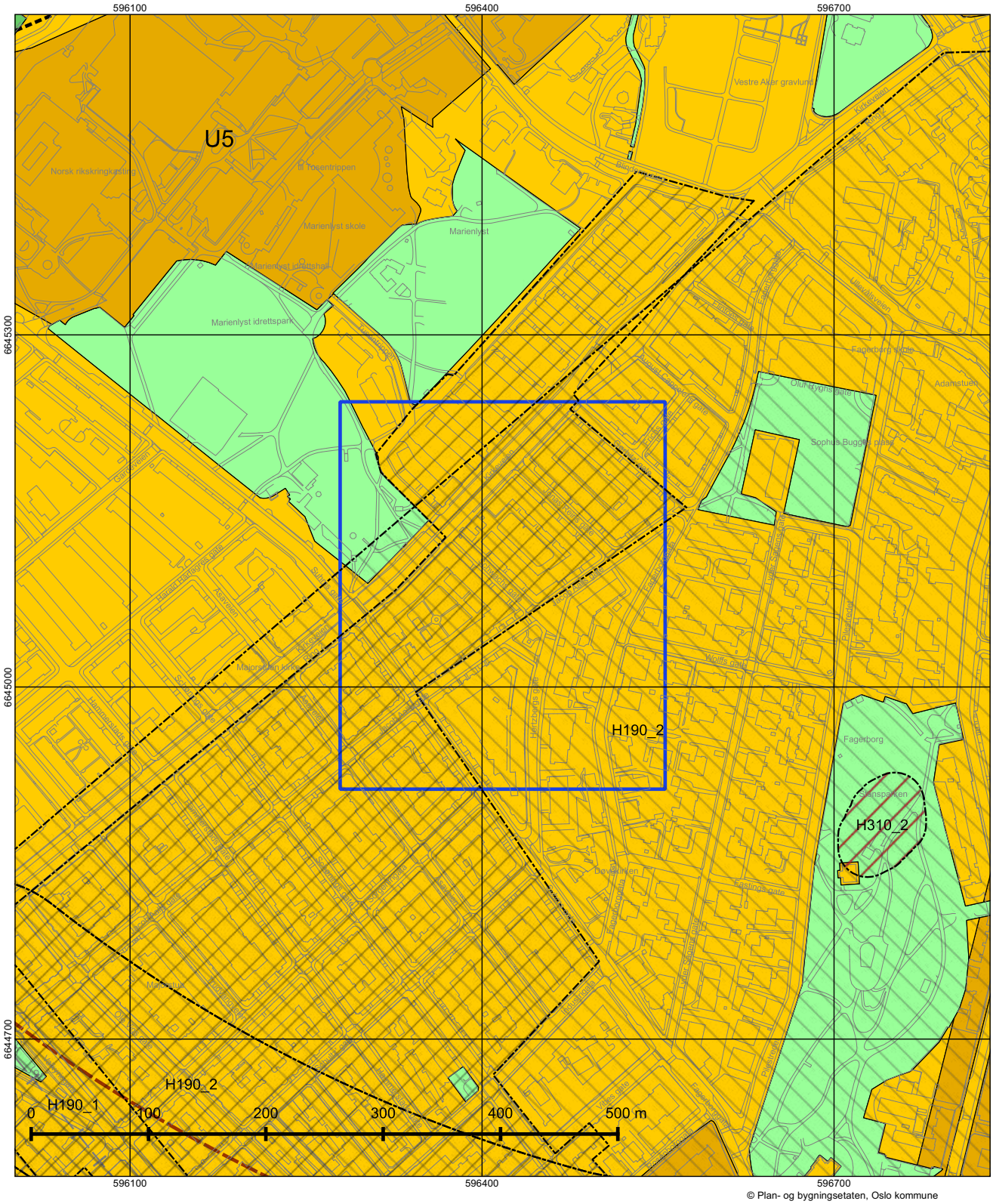
PlottID/Best.nr: 163620/ 86540672
Deres ref.:
Adresse: Jacob Aalls gate 50
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/21

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




596100
596400
596700
6645300
6645000
6644700
U5
H190_2
H310_2
H190_1
H190_2
0
100
200
300
400
500 m
Norsk rikskringkasting
Marienlyst skole
Marienlyst
Marienlyst idrettspark
Vestre Aker gravlund
Fagerborg
Fagerborg kirke
Adamstuen
Sophus Buggesplass
Olaf Ryes gate
Majorstuen kirke
Fagerborg
Sognsveien
Dovrevn
Kirkeveien
Ullevålsveien
Kristian Augusts gate
Hegdehaugsveien
Holtsgata
Hertzbergs gate
Kirkeveien
Hansteensgate
Kastellgata
Gabelsgate
Schultz gate
Kastellgata
Kastellgata
Kastellgata

Tegnforklaring - kommuneplan

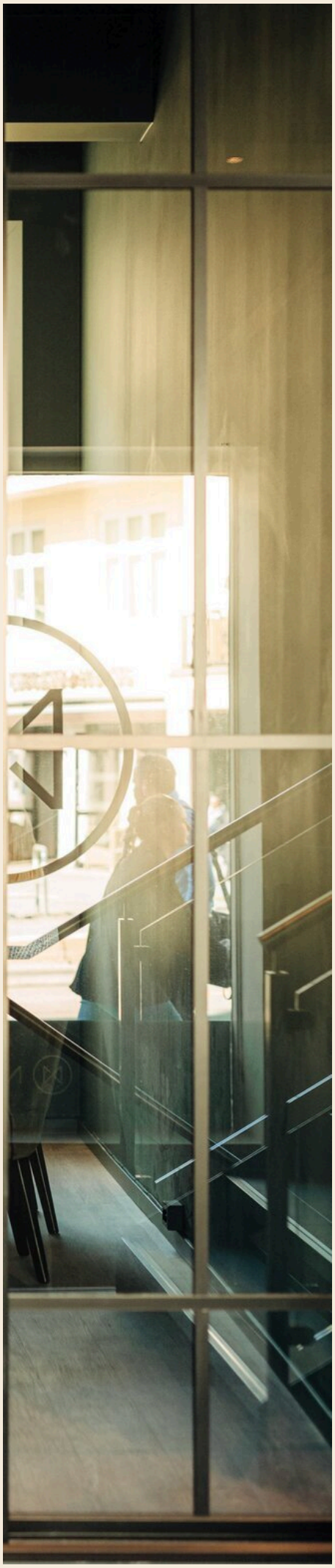


Velkommen til

Nordvik Torshov

Våre eiendomsmeglere er for deg som setter krav til hvem du lar representere boligen din i et av Oslos mest ettertraktede boligmarkeder. Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen, Iladalen og Gamle Oslo er nabolag med sterk identitet og kjøpere som vet hva de vil ha. Det krever meglere som ikke bare kjenner prisstatistikken, men som forstår hva som gjør hvert enkelt nabolag unikt og hvordan den kunnskapen omsettes til et godt resultat for deg. Det er den typen megler du møter hos oss. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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: 29-0294/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Jacob Aalls gate 50 0364 OSLO
Matrikkel: Gnr 216, bnr 21, snr 38 (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)

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

Denne boligen er presentert av:

Anders Wekre

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
wekre@nordvikbolig.no
995 73 870