

Jacob Aalls gate 46A



Velkommen til

Jacob Aalls gate 46A



Salgsoppgaven produsert 2. juni 2025

Lekker 4-roms toppleilighet med sydvestvendt balkong | Lave felleskostnader | Nye vinduer

Prisantydning	8 990 000,-
Fellesgjeld	54 000,-
Omkostninger	227 450,-
Totalpris	9 271 450,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 839,-
BRA-i	80 kvm
Totalt BRA	85 kvm
Soverom	3

Etasje	5
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1904

Megler	Frode Bergheim Koppergård
Telefon	994 88 822
E-post	f.koppergard@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Jacob Aalls gate 46A. Med et takopplett i stuen og flott sørvestvendt balkong og gjennomgående planløsning oppleves boligen som lys og luftig. Leiligheten kan også by på spisestue, tre soverom, god takhøyde og peis. Beliggende attraktivt til på Majorstuen v/Jessenløkken, i et sjarmerende område perfekt for både familier og par som ønsker sentral beliggenhet og moderne komfort.

- 80 kvm med gjennomgående planløsning
- Solrik, sørvestvendt balkong på 4 kvm
- Takopplett med ekstra vinduer og lys
- Flere vinduer fra 2023
- Nye gulv 2022
- Tre soverom
- Peis
- Lave strømutgifter
- Lave felleskostnader på 2.839,-
- Bod på 5 kvm

Gulvareal som ikke er måleverdig: Hems 9 kvm. Gulvareal på soverom 2: 9 kvm

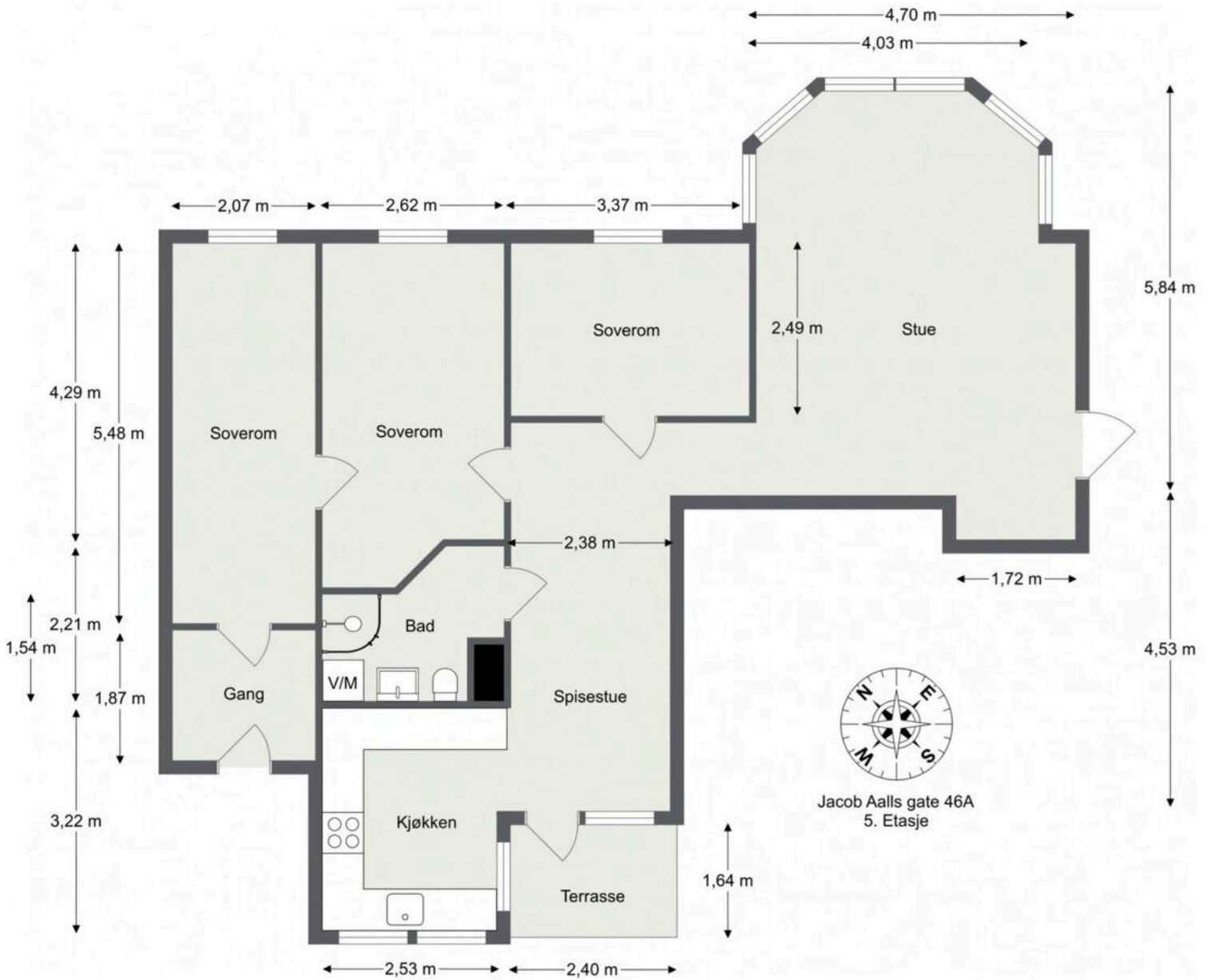
Arealer og innhold

BRA-i:	80 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	85 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad og stue/kjøkken.
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 4 kvm.

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



Forklaring av bilde/rommet

Informasjon

Jacob Aalls gate 46A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0113/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Jacob Aalls gate 46A, 0364 OSLO
Gnr 215, bnr 148, snr 16 i Oslo kommune

Selgere
Heidi Marie Nilsen
Laurence Arnfinsen

Kjøpesum og omkostninger
8 990 000,- (Prisantydning)
54 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 044 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
226 100,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
227 450,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
240 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 271 450,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 284 150,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1904

Etasje
5

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 80 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 85 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad og stue/kjøkken.
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 4 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det medfølger en bod i kjeller hvor eier opplyser: Det har vært forekomst av saltutslag i kjellerboden som tilhører leiligheten. Saltutslag er ikke unormalt i eldre bygårder.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er en hems over deler av soverom ved baktrapp som har et gulvareal på ca 6m2, her er det for lav takhøyde til at dette er måleverdig. Soverommet som ikke er fulstendig måleverdig har en estimert/beregnet gulvareal på ca 9m2.

Innhold

Toppleilighet i 5 etasje i et bygg fra 1904, men loftet ble innredet i 1989. Leiligheten har en terrasse på ca 4 kvm med utgang fra kjøkken.

Standard

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking: Fra 1990. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og på undertak. Til opplysning var det ingen synlige snøfangere på taket.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Kontakt styret for mer opplysninger knyttet til taktekking/takonstruksjon samt fremtidig vedlikehold. I Oslo er det normalt at det er flagg på fasader i perioder med risiko for nedfall fra tak.

- Veggkonstruksjon: Panelen rundt karnapp pg terrasse er slitt, avflassing og noe påbegynnende råte.
Konsekvens/tiltak: Det er behov for vedlikehold og utskiftninger. Slike slitasjeskader vil forverres over tid om man ikke fortar utbedringer. Det vil da være risiko for dypere råteaktivitet. Kontakt styret for videre gang.

- Vinduer: Vinduene bærer preg av elde og værslitasje. Isolerglass har en begrenset levetid. Etter 30-60 år må man forvente at limingen til avstandslisten går opp og fuktig luft kommer inn mellom glassene. Ruten punkterer og blir etter hvert ugjennomsiktig. Veluxvinduene har noe trege vridere.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes vedlikeholdsarbeider med vinduene, og en utskifting av vinduene kan ikke utelukkes på sikt. En utskifting vil ofte være en bedre løsning enn å f. eks. bare skifte ut glasset da utskifting av hele vinduet vil gi en bedre energieffektivitet som fører til mindre oppvarmingsbehov.

- Dører: Det er ingen lydklassifisering på døren til baktrapp noe som er et krav i dag. Mindre subbinger på ytterdørene er registrert.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for tiltak da dørene fungerer i dag. Om man

opplever støy fra baktrapp bør det byttes til dør med lydklassifisering. Mindre justeringer er å forvente.

- Innvendige dører: Det er påvist andre avvik: Justering av lyd og branndør til soverom med hems er å forvente.
Konsekvens/tiltak: Døren fungerer i dag men subber og er noe tung i funksjon. Over tid kan slike subbinger bli verre, men dette må kjøper vurdere fortløpende selv.

- Bad, overflater gulv: Det er påvist avvik med fallforholdet mot sluk iht. forskriftskrav og høydeforskjellen mellom topp slukrist og laveste membranpunkt ved døren er lavere enn 25mm som er minimum høyde iht. forskriftskrav.
Konsekvens/tiltak: Kjøper må være oppmerksom på vannsøl på gulvet og sluket bør renses med jevne mellomrom. Badet fungerer med avviket i dag og eier har ikke hatt utfordringer med løsningen.

- Bad, sanitærutstyr og innredning; Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Dørene på innredningen har skjevheter og bør justeres.
Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring som er satt som et avvik under dette punktet. Årsaken til at det i dag er et krav til å synliggjøre lekkasjer fra innebygde sisterner er for å unngå fuktskader i konstruksjoner som følge av en lekkasje som ikke blir stoppet i tide. Om mulig bør det derfor etableres en inspeksjonsmulighet til baksiden av veggen slik at man kan inspisere dette hulrommet for lekkasjer med jevnlige mellomrom. Dørene bør justeres.

- Bad, ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres dersom dette er godkjent i bygget. Det kan være det er egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres.

- Avtrekk: Eier opplyser om noe redusert effekt på ventilatoren.
Konsekvens/tiltak: Den fungerer i dag og har ikke vært et problem for eier i deres botid. Ved endret bruk og personlige preferanser kan det være nødvendig med utskiftning, men dette må kjøper avgjøre selv.

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stoppekranene er trolig i fellesarealer og det er ikke registrert egen til denne leiligheten. Iht dagens preaksepterte løsninger skal det være stoppekran før første gren fra felles vannledning.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Ved oppussing anbefales det at det monteres egen stoppekran til denne leiligheten. Dette for å kunne stenge vannet i sin leilighet noe som er en fordel ved eventuelle lekkasjer, om man reiser bort eller holder på med vedlikehold/oppussing. Slik løsningen er i dag må en stoppe vannet for alle leilighetene som tilhører samme ledning.

- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for umiddelbar utskifting av avløpsrørene ettersom anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med renovering av våtrom (bad) vil det være naturlig med utskiftning av avløpsrørene.

- Ventilasjon: Det er ikke ventiler i vinduer i stue, kun vinduer i lufteposisjon.
Konsekvens/tiltak: Boligen fungerer med dette avviket, men det kan oppleves dårlig luft/inneklima i boligen som kan påvirke personer som oppholder seg der på en negativ måte. Selv om det burde vært flere ventiler i yttervegg/vinduer for bedre tilførsel av friskluft er det likevel ikke noe i veien for å benytte vinduer som kilde til friskluft selv om det er vurdert som avvik i rapporten. Det er som regel vedtekter i sameier/borettslag/aksjeselskaper som hindrer etablering av ventiler på bygningens fasade. Utbedring av avviket må eventuelt derfor avklares nærmere med styret.

- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke et tilbakevirkende krav å tilkoble varmtvannsberederen med fast strømtilkobling så lenge strømnettet ikke er vesentlig oppgradert etter nye forskrifter. Det anbefales allikevel at dette utbedres med tanke på brannsikkerhet.

- Elektrisk anlegg: Det foreligger samsvarserklæring på alle arbeider eier kjenner til, men basert på at det det skal være samsvarserklæringer på alle arbeider tilbake til 1999 er det sannsynlig at dette ikke foreligger på enkelte arbeider da det har vært diverse eiere siden den gang.
Det er fremvist samsvarserklæring på:
Stue: Trukket om og skjøtet rør ifbm fjerning av vegg.
Kjøkken: Lagt kabler til stikkontakter og kurser langs vegg i rør slik at disse blir skjult bak fotlist. Samt byttet 2 stk stikkontakter.
Garderoberom: Byttet kabler til stikkontakter og lagt de bak fotlist, byttet 3 stk stikkontakter og montert koblingsboks over antennekabel.
På eksisterende kurs og sikring.
Det foreligger en elvia kontroll fra 2020, men her ble ikke varmtvannsberederen kontrollert på grunn av manglende tilkomst. Det er ikke automatikk i at det er feil på denne, men ikke usannsynlig.
Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert graverende feil, kjøper må likevel ikke forveksle denne vurderingen med en full vurdering av anlegget. Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverkskonstruksjonen og på vegger med panel. Det er nivåforskjell på 10,0 m/eller mer, rekkverk skal da ha en høyde på minimum 1,2 m iht dagens forskrift.
Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men vær obs på dette da årsaken til strengere krav i dag er pga. fallfare. Basert på alderen på tekkingen vil risikoen for lekkasjer øke med tiden som går. Det er påregnelig med utskiftning/omtekking innen få år. Eier opplyser at: Oppussing av fasader ble vedtatt på årsmøtet i 2025 i vedlikeholdsplanen, kontakt styret for mer informasjon. Tilstandsgraden settes iht standard og råte i rekkverk er utslaget for TG 3 og er eneste som kostnadsestimatet er beregnet på. Det er ikke mulig å si noe om råte innvendig i rekkverkskonstruksjonen slik at kostnadsestimatet kan være feil.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble registrert et avvik i planheten til etasjeskilleren på ca 40 mm i stuen. Ellers er

det registrert ca 25mm igjennom rommet på kjøkken. Ca 13-17mm innenfor 2m i begge rom. Noe nedbøyning ble registrert ved gange på parkett, spesielt på det soverommet som er bruksendret.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Påpekte avvik gir kun et generelt inntrykk av skjevheter, da måling på andre steder kan gi andre avvik. Avvikene anses ikke som unormale sett mot alderen på bygget. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Bad, sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Om det er membran på både vegger og gulv er halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er synlig noe som kan minne om en påstryksmembran i støpekant ned mot sluket, men denne er utett/flasser. Resten av membransystemet er ellers skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette i hovedsak er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer. Slik tilstanden fremstår i dag bør det som et minimum benyttes et lukket kabinett om ikke badet pusses opp og membran skiftes.
Da det ikke foreligger noen dokumentasjon på oppbygningen og sluket trolig ikke er skiftet knyttes det usikkerhet til om det også ligger en underliggende membran på rommet. Om det gjør det vil det i så fall være 2 tette sjikt og en eventuell fuktighet i mellom disse vil ha problemer med å puste tilstrekkelig ut. For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførselen og/eller materialbruk. Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig. Badet er i daglig bruk i dag og eier er ikke kjent med problemer knyttet til lekkasjer/utettheter. For å skifte membranen vil dette normalt medføre full oppussing av rommet og blir det som er vurdert som kostnadsestimat.
Kostnadsestimat: Over 300 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Andre installasjoner: Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg og varmekabler i gulv på bad. Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

Øvrig standard

Kjøkken
Kjøkkeninnredningen er fra 2006, med hvite, slette fronter. Ifølge tidligere salgsoppgave ble frontene skiftet i 2016. Benkeplaten er i heltre og ble slipt og oljet i 2025. Det er belysning under overskapene. Innredningen inkluderer oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og løst kjøl/frys. Det er montert ventilator over platetoppen. Mellom overskap og benkeplate er det vinylbelegg med flismønster, lagt som egeninnsats i 2025. Kjøkkenet har stålkum med ett-greps blandebatteri og komfyrvakt. På generelt grunnlag anbefales det montering av waterguard, men dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet i 2006.

Bad
Badet ble oppgradert i 2007, med ukjent omfang ref, tidligere salgsoppgave. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det er indikasjoner på at sluk ikke ble skiftet i forbindelse med oppgraderingen. I henhold til Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320 er normal levetid for våtrom 20–25 år.
Badet har flislagte vegger og gulv, malte plater i himlingen og dusjhjørne med hengslede glassdører. Innredningen består av servantskap med ett-greps blandebatteri, speilskap og vegghengt toalett med innebygd sisterne. Sluk er plassert i dusjsonen. Det er avtrekk via ventil i himlingen og tilluft via luftespalte under døren.

Innvendig
- Gulv: i parkett og vinyl. Skiftet i 2022 iflg eier, det ble da også byttet gulvlister.
- Vegger er malte flater. Sist malt opp i 2022 iflg eier.
- Himlinger/tak er malte flater.
Romhøyden er varierende grunnet skråtak. Det er målt ca 3,83m på det høyeste på kjøkken. I stuen er det målt ca 3,04m på det høyeste. Diverse overflater er malt opp i 2016.
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Vinduer og dører
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1989. Vinduer i stue ble skiftet i 2023 og er med 3-lags isolerglass.
Velux takvinduer fra 1989. x1 vindu i stue og x2 vinduer på kjøkken er malt ved egeninnsats. x3 velux takvindu er malt ved egeninnsats. Leiligheten har 2x malt ytterdør med brann og lydklassifisering samt brannklassifisert dør til baktrapp og malt terrassedør i tre med 2- lags glass fra 2021.

Balkong
Balkong med utgang fra kjøkken på ca 4 kvm. Rekkverk av trekonstruksjoner. Støpt gulv/dekke belagt med tremmer.

Tekniske installasjoner
- Innvendige synlige vannledninger er av kobber. Stoppekraner til kjøkken under sokkel på kjøkken. Hovedstoppekran er ukjent, men det er vurdert til at det er felles stoppekran i kjeller. Det er synlige avløpsrør av plast i leiligheten.
- Boligen har naturlig ventilasjon. Spalter i vinduer samt vinduer i lufteposisjon.
- Varmtvannstanken er på ca.116 liter og er fra 2010. Berederen er koblet på stikkontakt, og plassert i loft over bad uten tilkomst på befaringsdagen.
- Sikringsskap plassert i felles oppgang med automatsikringer, hovedsikring av eldre type skrusikringer.

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

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

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

Modernisering og påkostninger

I flg tidligere salgsoppgave ble bad pusset opp i ca 2007, kjøkken fra 2006 m/ nye fronter i 2016 og overflater ble malt opp i 2016. Nåværende eier har malt opp det meste av vegger i 2022 samt nye parkettgulv, gulvlister og vinylgulv.
Selv om de flere punkter er vurdert til tg 1 kan leiligheten ikke sammenlignes med en ny leilighet oppført i dag.

Eier opplyser: Arbeid utført i 2022 av Elektrikergruppen AS:
Stue: Trukket om og skjøtet rør ifbm fjerning av vegg.
Kjøkken: Lagt kabler til stikkontakter og kurser langs vegg i rør slik at disse blir skjult bak fotlist. Samt byttet 2 stk stikkontakter.
Garderoberom: Byttet kabler til stikkontakter og lagt de bak fotlist, byttet 3 stk stikkontakter og montert koblingsboks.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Selger kjøpte boligen 2. oktober 2022.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle vinduene i stuens karnapp er byttet med 3-lags isolerenede glass. Arbeidet er
utført av: Drammen Glassmesterverksted/Altiglass AS. x1 vindu i stue og x2 vinduer på kjøkken er malt ved egeninnsats. x3
velux takvindu er malt ved egeninnsats. x4 bord på utvendig kledning på balkongen er byttet ved egeninnsats. Balkong malt ved egeninnsats. Montert frisstående peis i 2023 av Peishuset AS. Nytt vindu og balkongdør montert i 2022 av Proffdør AS Taket ble rehabilitert i 1990 i forbindelse med utbygging av loftsleiligheter.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid på det elektriske anlegget i 2022. Stue: Trukket om og skjøtet rør ifbm fjerning av vegg. Kjøkken: Lagt kabler til stikkontakter og kurser langs vegg i rør slik at disse blir skjult bak fotlist. Samt byttet 2 stk stikkontakter. Garderoberom: Byttet kabler til stikkontakter og lagt de bak fotlist, byttet 3 stk stikkontakter og montert
koblingsboks over antennekabel. På eksisterende kurs og sikring. Arbeidet ble utført av Elektrikergruppen AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført? Det ble gjennomført stikkprøve av Elvia i 2022

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, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det foreligger godkjent bruksendring av

bod til soverom datert 14.02.2023 fra Plan og bygningsetaten. Bruksendringen gjelder det innerste soverommet i leiligheten.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt ny parkett og gulvlister i alle leilighetens rom, foruten innvendig bod og bad i 2022. Lagt linoleum gulv i innvendig bod 2022. Pusset og oljet benkeplate samt montert selvklæbende fliser på kjøkken i 2025. Piprehabilitering i bygården i 2017.

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)
- Ja
Beskriv: Har tidvis vært noe saltutslag i boden som leiligheten disponerer i kjelleren.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
Beskriv: Utvendig kledning på balkong har enkelte råteskader. Oppussing av fasade ble vedtatt inn i sameiets vedlikeholdsplan i april 2025.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
Beskriv: Litt helling i nytt gulv lagt i 2022. litt svai i gulv i ett av hjørene i spisestuen samt i et hjørne i det innerste soverommet.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja
Beskriv: Kjøkkenviften gir litt dårlig trekk. Oppvaskmaskin gir ikke tilfredstillende rent i øverste kurv.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall: Foreligger tilstandsvurdering fra 2022 og 2025.

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?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Utført arealmålinger i 2022 i forbindelse med utarbeidelse av takstrapport.

Bygningssakkyndig

Anders Roestad

Byggemåte

Leiligheten ligger i 5. etasje i et bygg på 5 etasjer pluss underetasje og kjeller. Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong/mur. Antatt fundamentert på komprimerte / faste masser. Dreneringen til bygget er ukjent for takstmann. Yttervegger er forblendet med teglstein og liggende kledning. Frittbærende dekker / etasjeskiller i armert betong. Tilnærmet flatt tak tekket med papp/folie. Trapper og repo i oppgang i smijern og tre.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Grønn garderobeinnredning i "soverom nr3"

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Eierne har full råderett over sin andel, som kan selges, pantsettes eller leies ut. Eierskifte og eventuell utleie skal meldes til styret eller forretningsfører.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg og varmekabler i gulv på bad.

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør i 2017 iflg tidligere salgsoppgave. Montert ny peis i stuen. Arbeidet ble utført av Peishuset AS i 2023 iflg eier. Feieluke er etablert på det ene soverommet samt ved kjøkken/bad og bør være tilgjengelig.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. kr 400 på sommeren og ca. kr 1 700 på vinteren. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 839,- pr. mnd.
Inkluderer: Bredbånd/ TV, forsikring, kommunale avgifter (vann, avløp , renovasjonsavgift og feieavgift).

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig eiendomsskatt er på kr 2 625,- for 2025.
- Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. kr 400 på sommeren og ca. kr 1 700 på vinteren.

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

Eiendomsskatt

Kr 2 625,- pr. 01.01.2025

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

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 077 546,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 310 185,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Fibernett TV/ bredbånd fra Telenor.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Jacob Aallsgate 46, orgnr. 975794776

Om sameiet

Sameiet Jacob Aalls gate 46 består av 16 seksjoner.
Sameieter registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975794776, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Informasjon om sameiet og ditt boforhold er tilgjengelig ved innlogging på Vibbo.no. Her får du oversikt over boligen, felleskostnader og annen relevant informasjon.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 54 000,- pr. 01.05.2025

Lånenr: OBOS02-98208051768
Type: A
Restsaldo: 561.979,-
Restløpetid: 17 år 6 md.
Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente (22.05.25): 7,55%

Lånenr: OBOS03-98208144553
Type: A
Restsaldo: 680.697,-
Restløpetid: 17 år 7 md.
Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente (22.05.25): 7,55%

Lånenummer: OBOS02-98208051768
Restsaldo: 24.223,-
Kapitalkostnader: 208,-

Lånenummer: OBOS03-98208144553
Restsaldo: 29.340,-
Kapitalkostnader: 252,-

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må beregnes.

Dyrehold

Sameiets vedtekter inneholder ingen bestemmelser som forbyr husdyrhold.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 82968909

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 864 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med grøntarealer, terrasse og sykkelparkering.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Jacob Aalls gate ligger i et veletablert og meget sentralt boligområde på Majorstuen/Fagerborg, samtidig skjermet og tilbaketrukket fra byens pulserende liv. Området preges av vakre bygårder, hovedsakelig oppført rundt forrige århundreskifte, og byr på en sjelden kombinasjon av klassisk arkitektur og urbane kvaliteter. Her bor du med nærhet til både byliv og grønne rekreasjonsområder.

Innen kort gangavstand finner du Bogstadveien og Hegdehaugsveien, kjent for sitt store utvalg av butikker, kaféer og restauranter. Det er også kort vei til både Marienlystparken og Frognerparken, som tilbyr flotte friområder og lekeplasser. Frognerparken, som ligger ca. 8 minutters gange fra boligen, rommer blant annet Frognerbadet, Frogner stadion og tennisbaner. I tillegg er det gangavstand til Stensparken og Bislett.

Det er effektiv adkomst til Oslo sentrum og Karl Johan via T-banen fra Majorstuen,

som også gir rask forbindelse til Nordmarka og Holmenkollen – perfekt for den som liker tur og friluftsliv.

Barnehager og skole
Det er gangavstand til både barnehager og skoler i området, blant annet Marienlystgård barnehage, Marienlyst skole og Fagerborg ungdomsskole. I tillegg finnes det flere videregående skoler og et godt utvalg av både kommunale og private barnehager i nærområdet.

Servicetilbud
Dagligvarehandel finnes i umiddelbar nærhet, med blant annet Joker, Rema 1000, Coop Marked, Coop Extra og Meny. Majorstuen og Bogstadveien er kjent for sitt yrende folkeliv og brede utvalg av både rimelige kjeder og eksklusive butikker. Colosseum senter ligger rett ved Colosseum kino og byr på et variert utvalg av butikker og servicetjenester.

Offentlig kommunikasjon
Området har svært gode kollektivforbindelser med både buss, trikk, T-bane og flybuss. Nærmeste holdeplass er Marienlyst, ca. 290 meter fra boligen. Majorstuen fungerer som et sentralt knutepunkt i Oslo, med alle T-banens linjer, flere trikkelinjer og bussruter. Med bil tar det ca. 40 minutter til Oslo Lufthavn, Gardermoen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra 1903. 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.

I tillegg er det utstedt ferdigattest på:
- Bruksendring fra bod til soverom fra 2022.
- Oppføring av balkonger fra 2014
- Rehabilitering av 5 piper fra 2019

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det foreligger godkjent bruksendring av bod til soverom datert 14.02.2025 fra Plan- og bygningsetaten. Bruksendringen gjelder det innerste soverommet i leiligheten. Det er også mottatt tegninger stemplet 14. sep 1988 av oslo kommune. Disse stemmer med dagens bruk med unntak av bruksendringen og at gangen til baktrapp er definert som bod. Det bemerkes at det ene soverommet (minste) har deler av rommet som ikke er måleverdig, men er registrert og godkjent som soverom ref. fremviste tegninger.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Saker i området:

Saksnummer: 202458948 -Kirkeveien 90 A - Bruksendring fra forretning til treningsrom - Byggesak- Tillatelse gitt
Saksnummer: 202303548 - Jacob Aalls gate 57 - Bruksendring av loft til bolig og fasadeendring - Byggesak - Søknad om igangsettingstillatelse under behandling.
Saksnummer: 202463023 - Schønings gate 27 - Ombygging av leilighet, bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring - Byggesak - Venter på tilleggsdokumentasjon
Saksnummer: 202455069 - Sorgenfrigata 37 A - Fasadeendring og oppføring av balkong - Byggesak - Tillatelse gitt

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/215/148/16:
10.03.1904 - Dokumentnr: 921208 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:148
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.1955 - Dokumentnr: 409080 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:148
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1989 - Dokumentnr: 34394 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 25,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.2025 - Dokumentnr: 572883 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bvb Eiendomsmegling AS
Org.nr: 917 427 925
Elektronisk innsendt

02.06.1989 - Dokumentnr: 34394 - Resek/tilleggssek
Ny seksjon:
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 99/2294
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 16 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke

ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP,

flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 72 000,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr 3 900,- per stk. (1 gratis) kr. 0,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 34 220,-

Samlet skal selger betale kr. 154 010,- 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 2. juni 2025

Ansvarlig megler

Frode Bergheim Koppergård, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488822

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

Vedlegg

Jacob Aalls gate 46A

Jacob Aalls gate 46A

Nabolaget Suhms gt. - vurdert av 126 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.) 960 elever, 74 klasser	8 min 0.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	11 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	14 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	7 min 0.6 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	14 min 1 km
Heltberg Bislett	13 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	13 min 1 km

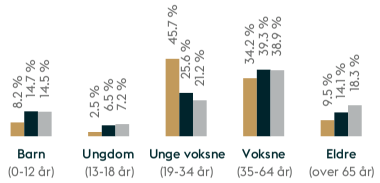
Offentlig transport

Marienlyst Linje FB1, 20, 25, 28	3 min 0.2 km
Majorstuen i Bogstadveien Linje 11, 12, 19	7 min 0.5 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 5.4 km

Barnehager

Fagerborg menighetsbarnehage (... 68 barn	5 min 0.4 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 ... 70 barn	5 min 0.4 km
Solbærtorvet barnehage (0-5 år... 57 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

Sport

Marienlyst skole	5 min
Fagerborg videregående	8 min
Synergy	6 min
SATS Fagerborg	8 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Jacob Aalls gate 46 A, 0364 OSLO
OSLO kommune
gnr. 215, bnr. 148, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 05.05.2025 **Rapportdato:** 21.05.2025 **Oppdragsnr.:** 14119-1494 **Referansenummer:** KF1968

Autorisert foretak: Boa Takst AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

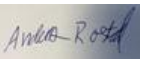
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

TAKSTSENTERET AS
Taksttsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstmenn, godkjente av Norsk takst og har lang erfaring i taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989 og takstmennene er tilsluttet Norsk takst, landets ledende organisasjon i bransjen.



Rapportansvarlig



Anders Roestad
Uavhengig Takstingeniør
post@boatakst.no
958 15 795

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • 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 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Jacob Aalls gate 46 A, 0364 OSLO
Gnr 215 - Bnr 148
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Toppleilighet i 5 etasje i et bygg fra 1904, men loftet ble innredet i 1989.
Leiligheten har en terrasse på ca 4m2 med utgang fra kjøkken.
I flg tidligere salgsoppgave ble bad pusset opp i ca 2007, kjøkken fra 2006 m/ nye fronter i 2016 og overflater ble malt opp i 2016.
Nåværende eier har malt opp det meste av vegger i 2022 samt nye parkettgulv, gulvlister og vinylgulv.

Selv om de flere punkter er vurdert til tg 1 kan leiligheten ikke sammenlignes med en ny leilighet oppført i dag.
Det medfølger en bod i kjeller hvor eier opplyser: Det har vært forekomst av saltutslag i kjellerboden som tilhører leiligheten.
Saltutslag er ikke unormalt i eldre bygårder.
Fler av de påpekte feilene skyldes avvik fra forskrift/standard og alder, og ikke nødvendigvis svikt i konstruksjonen.

Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1904

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Taket er kun besiktiget fra terrasse.
Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet (takkonstruksjon, taktekking og skorstein). Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Taket er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i henhold til forskrift.
Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.
Stedvis noe trekledning.
Denne vurderingen er basert på veggene som var mulig å se igjennom takvinduene og ikke noe annet.
Yttervegger er en del av felles arealer. Kontakt styret for plan på fremtidig vedlikehold.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1989.
Vinduer i stue ble skiftet i 2023 og er med 3-lags isolerglass.
Velux takvinduer fra 1989.
x1 vindu i stue og x2 vinduer på kjøkken er malt ved egeninnsats.
x3 velux takvindu er malt ved egeninnsats.

Leiligheten har 2x malt ytterdør med brann og lydklassifisering samt brannklassifisert dør til baktrapp og malt terrassedør i tre med 2-lags glass fra 2021.

Balkong med utgang fra kjøkken på ca 4m2.
Rekkverk av trekonstruksjoner.
Støpt gulv/dekke belagt med tremmer.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett og vinyl.
Skiftet i 2022 iflg eier, det ble da også byttet gulvlister.

Vegger: Malte flater.
Sist malt opp i 2022 iflg eier.

Himlinger/tak: Malte flater.

Romhøyden er varierende grunnet skråtak.
Det er målt ca 3,83m på det høyeste på kjøkken.
I stuen er det målt ca 3,04m på det høyeste.
Diverse overflater er malt opp i 2016.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør i 2017 iflg tidligere salgsoppgave.
Montert ny peis i stuen. Arbeidet ble utført av Peishuset AS i 2023 iflg eier.

Feieluke er etablert på det ene soverommet samt ved kjøkken/bad og bør være tilgjengelig.

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet ble pusset opp i 2007 med ukjent omfang ref, tidligere salgsoppgave.
Det foreligger ingen dokumentasjon og det er indikasjoner på at sluk ikke ble skiftet ifm med dette arbeidet.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speilskap over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2006, med hvite slette fronter.
Det fremkommer av den tidligere salgsoppgaven at frontene ble skiftet i 2016.

Benkeplate i heltre.
Slipt og oljet i 2025.

Jacob Aalls gate 46 A, 0364 OSLO
Gnr 215 - Bnr 148
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Beskrivelse av eiendommen

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og løst kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Vinylbelegg med flismønster mellom overskap og benkeplate.
Montert som egeninnsats i 2025.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert komfyrvakt.

På generelt grunnlag anbefales det montering av waterguard, men dette var ikke et krav i 2006.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige synlige vannledninger er av kobber.
Stoppekraner til kjøkken under sokkel på kjøkken.
Hovedstoppekran er ukjent, men det er vurdert til at det er felles stoppekran i kjeller.
Det er synlige avløpsrør av plast i leiligheten.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Spalter i vinduer samt vinduer i lufteposisjon.

Varmtvannstanken er på ca.116 liter og er fra 2010.
Beredereren er koblet på stikkontakt.
Beredereren er plassert i loft over bad uten tilkomst på befaringsdagen.

Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg og varmekabler i gulv på bad.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.
Sikringsskap plassert i felles oppgang med automatsikringer, hovedsikring av eldre type skrusikringer.
Eier opplyser: Arbeid utført i 2022 av Elektrikergruppen AS:
Stue: Trukket om og skjøtet rør ifbm fjerning av vegg.
Kjøkken: Lagt kabler til stikkontakter og kurser langs vegg i rør slik at disse blir skjult bak fotlist. Samt byttet 2 stk stikkontakter.
Garderoberom: Byttet kabler til stikkontakter og lagt de bak fotlist, byttet 3 stk stikkontakter og montert koblingsboks.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger godkjent bruksendring av bod til soverom datert 14.02.2025 fra Plan- og bygningsetaten.
Bruksendringen gjelder det innerste soverommet i leiligheten.
Det er også mottatt tegninger stemplet 14. sep 1988 av oslo kommune. Disse stemmer med dagens bruk med unntak av bruksendringen og at gangen til baktrapp er definert som bod.

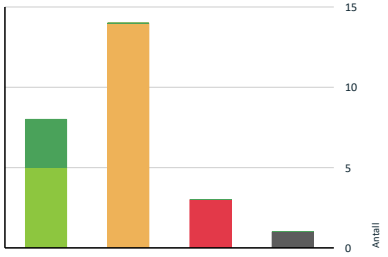
Det bemerkes at det ene soverommet (minste) har deler av rommet som ikke er måleverdig, men er registrert og godkjent som soverom ref. fremviste tegninger.

Jacob Aalls gate 46 A, 0364 OSLO
Gnr 215 - Bnr 148
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

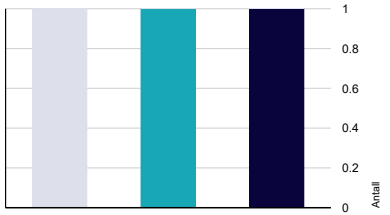
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 5. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Jacob Aalls gate 46 A, 0364 OSLO
Gnr 215 - Bnr 148
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1904

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Taket er kun besiktiget fra terrasse.

Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet (takkonstruksjon, taktekking og skorstein).
Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Taket er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i henhold til forskrift.
Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.

Årstall: 1990 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Til opplysning var det ingen synlige snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kontakt styret for mer opplysninger knyttet til taktekking/takonstruksjon samt fremtidig vedlikehold.

I Oslo er det normalt at det er flagg på fasader i perioder med risiko for nedfall fra tak.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.
Stedvis noe trekledning.

Denne vurderingen er basert på veggene som var mulig å se igjennom takvinduene og ikke noe annet.
Yttervegger er en del av felles arealer. Kontakt styret for plan på fremtidig vedlikehold.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Panelen rundt karnapp pg terrasse er slitt, avflassing og noe påbegynnende råte.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det er behov for vedlikehold og utskiftninger.
Slike slitasjeskader vil forverres over tid om man ikke fortar utbedringer. Det vil da være risiko for dypere råteaktivitet.
Kontakt styret for videre gang.



Avflassing av panel.

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1989.
Vinduer i stue ble skiftet i 2023 og er med 3-lags isolerglass.
Velux takvinduer fra 1989.

x1 vindu i stue og x2 vinduer på kjøkken er malt ved egeninnsats.
x3 velux takvindu er malt ved egeninnsats.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene bærer preg av elde og værslitasje.
Isolerglass har en begrenset levetid. Etter 30-60 år må man forvente at limingen til avstandslisten går opp og fuktig luft kommer inn mellom glassene.
Ruten punkterer og blir etter hvert ugjennomsiktig.
Veluxvinduene har noe trege vridere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikeholdsarbeider med vinduene, og en utskifting av vinduene kan ikke utelukkes på sikt. En utskifting vil ofte være en bedre løsning enn å f. eks. bare skifte ut glasset da utskifting av hele vinduet vil gi en bedre energieffektivitet som fører til mindre oppvarmingsbehov.



TG 1 Vinduer - 2

Et kjøkkenvindu med 2-lags isolerglass fra 2021.

Alle vinduene i stuens karnapp er byttet med 3-lags isolerenede glass. Arbeidet er utført av: Drammen Glassmesterverksted/Altiglass AS.

TG 2 Dører

Leiligheten har 2x malt ytterdør med brann og lydklassifisering samt brannklassifisert dør til baktrapp og malt terrassedør i tre med 2-lags glass fra 2021.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Jacob Aalls gate 46 A, 0364 OSLO
Gnr 215 - Bnr 148
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ingen lydklassifisering på døren til baktrapp noe som er et krav i dag.
Mindre subbinger på ytterdørene er registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak da dørene fungerer i dag.
Om man opplever støy fra baktrapp bør det byttes til dør med lydklassifisering.
Mindre justeringer er å forvente.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra kjøkken på ca 4m2.
Rekkverk av trekonstruksjoner.
Støpt gulv/dekke belagt med tremmer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverkskonstruksjonen og på vegger med panel.
Det er nivåforskjell på 10,0 m/eller mer, rekkverk skal da ha en høyde på minimum 1,2 m iht dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men vær obs på dette da årsaken til strengere krav i dag er pga. fallfare.

Basert på alderen på tekkingen vil risikoen for lekkasjer øke med tiden som går. Det er påregnelig med utskiftning/omtekking innen få år.

Eier opplyser at: Oppussing av fasader ble vedtatt på årsmøtet i 2025 i vedlikeholdsplanen, kontakt styret for mer informasjon.
Tilstandsgraden settes iht standard og råte i rekkverk er utslaget for TG 3 og er eneste som kostnadsestimatet er beregnet på.
Det er ikke mulig å si noe om råte innvendig i rekkverkskonstruksjonen slik at kostnadsestimatet kan være feil.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Oppsprekking og noe råte



Oppsprekking og noe råte



Oppsprekking og noe råte

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett og vinyl.
Skiftet i 2022 iflg eier, det ble da også byttet gulvlister.

Vegger: Malte flater.
Sist malt opp i 2022 iflg eier.

Himlinger/tak: Malte flater.

Romhøyden er varierende grunnet skråtak.
Det er målt ca 3,83m på det høyeste på kjøkken.
I stuen er det målt ca 3,04m på det høyeste.

Diverse overflater er malt opp i 2016.

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.
Enkelte sprekker/riss og bruksmerker er å forvente og blir ikke vektlagt i vurderingen.



Riss i fuge (stue)



Riss i fuge (stue)

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Målinger er foretatt som stikkmålinger på tilfeldige steder, noe skjevheter på 10mm eller mindre innenfor 2m, samt totalavvik på mindre en 15mm gjennom hele rom er å forvente og blir ikke omtalt.
Stikkmålinger på andre steder kan gi andre avvik og vurderingen er derfor basert på et generelt inntrykk av planhet og ikke en garanti for at det ikke kan eksisterer enkelte større avvik.

Det er foretatt stikkmålinger med 5 pkt i hvert av følgende rom: Stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert et avvik i planheten til etasjeskilleren på ca 40 mm i stuen.
Ellers er det registrert ca 25mm igjennom rommet på kjøkken.
Ca 13-17mm innenfor 2m i begge rom.
Noe nedbøyning ble registrert ved gange på parkett, spesielt på det soverommet som er bruksendret.

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

Jacob Aalls gate 46 A, 0364 OSLO
Gnr 215 - Bnr 148
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapport

Påpekte avvik gir kun et generelt inntrykk av skjevheter, da måling på andre steder kan gi andre avvik.
Avvikene anses ikke som unormale sett mot alderen på bygget.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

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

Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad: Moderat til lav

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør i 2017 iflg tidligere salgsoppgave.
Montert ny peis i stuen. Arbeidet ble utført av Peishuset AS i 2023 iflg eier.

Feieluke er etablert på det ene soverommet samt ved kjøkken/bad og bør være tilgjengelig. Brennbare gjenstander bør ikke plasseres i nærheten av feieluken.
Ukjent om disse pipene er/kan benyttes som pipe for ildsted da disse ikke har synlig stålforing. Disse er derfor ikke nærmere vurdert.
Kontakt styret for mer informasjon.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Vurdering av dører er ikke en del av forskriften til avhendingsloven og er derfor kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder og normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Justering av lyd og branndør til soverom med hems er å forvente.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Døren fungerer i dag men subber og er noe tung i funksjon.
Over tid kan slike subbinger bli verre, men dette må kjøper vurdere fortløpende selv.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Bad:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet ble pusset opp i 2007 med ukjent omfang ref, tidligere salgsoppgave.

Tilstandsrapport

Det foreligger ingen dokumentasjon og det er indikasjoner på at sluk ikke ble skiftet ifm med dette arbeidet.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speilskap over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.





5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.
Taket er malt opp i 2025.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 20mm.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik med fallforholdet mot sluk iht. forskriftskrav og høydeforskjellen mellom topp slukrist og laveste membranpunkt ved døren er lavere enn 25mm som er minimum høyde iht. forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøper må være oppmerksom på vannsøl på gulvet og sluket bør renses med jevne mellomrom. Badet fungerer med avviket i dag og eier har ikke hatt utfordringer med løsningen.

5. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Jacob Aalls gate 46 A, 0364 OSLO
Gnr 215 - Bnr 148
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapport

Det er eldre plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Trolig en påstryksmembran som er smurt ned mot sluket (på støpekanten)
Ukjent membranavslutning ved dør.

Veggmembran er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Om det er membran på både vegger og gulv er halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er synlig noe som kan minne om en påstryksmembran i støpekant ned mot sluket, men denne er utett/flasser.
Resten av membransystemet er ellers skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette i hovedsak er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer.
Slik tilstanden fremstår i dag bør det som et minimum benyttes et lukket kabinett om ikke badet pusses opp og membran skiftes.

Da det ikke foreligger noen dokumentasjon på oppbygningen og sluket trolig ikke er skiftet knyttes det usikkerhet til om det også ligger en underliggende membran på rommet. Om det gjør det vil det i så fall være 2 tette sjikt og en eventuell fuktighet i mellom disse vil ha problemer med å puste tilstrekkelig ut.

For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførselen og/eller materialbruk.
Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig.

Badet er i daglig bruk i dag og eier er ikke kjent med problemer knyttet til lekkasjer/utettheter.
For å skifte membranen vil dette normalt medføre full oppussing av rommet og blir det som er vurdert som kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Sirkelen viser tydelig skade i membran

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Dørene på innredningen har skjevheter og bør justeres.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring som er satt som et avvik under dette punktet. Årsaken til at det i dag er et krav til å synliggjøre lekkasjer fra innebygde sisterner er for å unngå fuktskader i konstruksjoner som følge av en lekkasje som ikke blir stoppet i tide. Om mulig bør det derfor etableres en inspeksjonsmulighet til baksiden av veggen slik at man kan inspisere dette hulrommet for lekkasjer med jevnlige mellomrom.

Dørene bør justeres.

5. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Det er naturlig ventilering.
Tilluft via spalte under dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres dersom dette er godkjent i bygget. Det kan være det er egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres.

5. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det ble ved forrige salg boret hull, dette hullet er tatt på soverommet (garderoben) bak dusjen og er benyttet ved ny kontroll.

Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.





KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra 2006, med hvite slette fronter.
Det fremkommer av den tidligere salgsoppgaven at frontene ble skiftet i 2016.

Benkeplate i heltre.
Slipt og oljet i 2025.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og løst kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Vinylbelegg med flismønster mellom overskap og benkeplate.
Montert som egeninnsats i 2025.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Jacob Aalls gate 46 A, 0364 OSLO
Gnr 215 - Bnr 148
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapport

Det er montert komfyrvakt.

På generelt grunnlag anbefales det montering av waterguard, men dette var ikke et krav i 2006.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier opplyser om noe redusert effekt på ventilatoren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Den fungerer i dag og har ikke vært et problem for eier i deres botid.
Ved endret bruk og personlige preferanser kan det være nødvendig med utskiftning, men dette må kjøper avgjøre selv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige synlige vannledninger er av kobber.
Stoppekraner til kjøkken under sokkel på kjøkken.

Hovedstoppekran er ukjent, men det er vurdert til at det er felles stoppekran i kjeller.

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

Stoppekranene er trolig i fellesarealer og det er ikke registrert egen til denne leiligheten.
Iht dagens preaksepterte løsninger skal det være stoppekran før første gren fra felles vannledning.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ved oppussing anbefales det at det monteres egen stoppekran til denne leiligheten. Dette for å kunne stenge vannet i sin leilighet noe som er en fordel ved eventuelle lekkasjer, om man reiser bort eller holder på med vedlikehold/oppussing.

Slik løsningen er i dag må en stoppe vannet for alle leilighetene som tilhører samme ledning.

TG 2 **Avløpsrør**

Det er synlige avløpsrør av plast i leiligheten.

Avløprørene ellers i bygget samt vertikale stammer gjennom leiligheten er eldre rør. Disse fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Disse rørene er ikke vurdert under dette punktet utover alder.
Arbeider og/eller utskifting av disse vil være naturlig å utføre som en del av et fellesprosjekt i bygget, og ikke som et enkeltstående tiltak i denne leiligheten. Merk at leilighetens røropplegg kan bli påvirket den gang byggets felles rørføringer skal skiftes ut. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

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

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

Det er ikke behov for umiddelbar utskifting av avløpsrørene ettersom anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med renovering av våtrom (bad) vil det være naturlig med utskiftning av avløpsrørene.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Spalter i vinduer samt vinduer i lufteposisjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke ventiler i vinduer i stue, kun vinduer i lufteposisjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Boligen fungerer med dette avviket, men det kan oppleves dårlig luft/inneklima i boligen som kan påvirke personer som oppholder seg der på en negativ måte.

Selv om det burde vært flere ventiler i yttervegg/vinduer for bedre tilførsel av friskluft er det likevel ikke noe i veien for å benytte vinduer som kilde til friskluft selv om det er vurdert som avvik i rapporten. Det er som regel vedtekter i sameier/borettslag/aksjeselskaper som hindrer etablering av ventiler på bygningens fasade. Utbedring av avviket må eventuelt derfor avklares nærmere med styret.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca.116 liter og er fra 2010.
Berederen er koblet på stikkontakt.
Berederen er plassert i loft over bad uten tilkomst på befaringsdagen.
Berederen er derfor vurdert på bakgrunn av bilde og informasjon gitt av eier.

Detr tas forbehold om andre avvik da berederen ikke var mulig å kontrollere i sin helhet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke et tilbakevirkende krav å tilkoble varmtvannsberederen med fast strømtilkobling så lenge strømnettet ikke er vesentlig oppgradert etter nye forskrifter. Det anbefales allikevel at dette utbedres med tanke på brannsikkerhet.



TG RU Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg og varmekabler i gulv på bad.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Jacob Aalls gate 46 A, 0364 OSLO
Gnr 215 - Bnr 148
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapport

Sikringsskap plassert i felles oppgang med automatsikringer, hovedsikring av eldre type skrusikringer.

Eier opplyser: Arbeid utført i 2022 av Elektrikergruppen AS:
Stue: Trukket om og skjøtet rør ifbm fjerning av vegg.
Kjøkken: Lagt kabler til stikkontakter og kurser langs vegg i rør slik at disse blir skjult bak fotlist. Samt byttet 2 stk stikkontakter.
Garderoberom: Byttet kabler til stikkontakter og lagt de bak fotlist, byttet 3 stk stikkontakter og montert koblingsboks.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1989 Det var da loftet ble innredet.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Etter hva eier kjenner til.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger på alle arbeider eier kjenner til, men basert på at det det skal være samsvarserklæringer på alle arbeider tilbake til 1999 er det sansynlig at dette ikke foreligger på enkelte arbeider da det har vært diverse eiere siden den gang.

   Det er fremvist samsvarserklæring på:
   Stue: Trukket om og skjøtet rør ifbm fjerning av vegg.
   Kjøkken: Lagt kabler til stikkontakter og kurser langs vegg i rør slik at disse blir skjult bak fotlist. Samt byttet 2 stk stikkontakter.
   Garderoberom: Byttet kabler til stikkontakter og lagt de bak fotlist, byttet 3 stk stikkontakter og montert koblingsboks over antennekabel.
   På eksisterende kurs og sikring.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Det foreligger en elvia kontroll fra 2020, men her ble ikke varmtvannsberederen kontrollert på grunn av manglende tilkomst. Det er ikke automatikk i at det er feil på denne, men ikke usannsynlig.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

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

Tilstandsrapport

Ja Vurderingen er basert på den generelle alderen på anlegget og at det ikke er fremvist dokumentasjon, det anbefales derfor en gjennomgang av elektriker.

Generell kommentar

Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert graverende feil, kjøper må likevel ikke forveksle denne vurderingen med en full vurdering av anlegget.
Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.

Det elektriske anlegget er vurdert av takstingeniøren ut fra stikkprøver (ikke alle spotter, kontakter, brytere eller koblinger er inspisert).



Kursoversikt



Sikringer



Samsvarserklæring

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I dag er det krav om at røykvarslere er fast tilkoblet strøm. Det er dog uvanlig på eldre boliger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Jacob Aalls gate 46 A, 0364 OSLO
Gnr 215 - Bnr 148
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

En 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. etasje	80			80	4
Kjeller		5		5	
SUM	**80**	**5**			**4**
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Det er en hems over deler av soverom ved baktrapp spm har et gulvareal på ca 6m2, her er det for lav takhøyde til at dette er måleverdig.

Soverommet som ikke er fulstendig måleverdig har en estimert/beregnet gulvareal på ca 9m2.

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm x3 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Bruksarealet i leiligheten er svært vanskelig å måle nøyaktig med håndverktøy grunnet skjevheter i gulv, tak, skråtak, vinkler og vegger som ikke er parallelle og/eller ukjent veggtykkelser. Det er ikke utført en 3D-scanning av leiligheten for å hente ut arealet. Arealoppmålingen kan derfor ha avvik utover Avhendingslova § 3-3 andre ledd, selv om oppmålingen er utført etter beste presisjon med det utgangspunktet beskrevet. Dersom areal er et avgjørende for kjøp eller salg av denne leiligheten anbefales det at det utføres en 3D-scanning av arealet før kjøp/salg. Deler av soverommet ved stue er ikke måleverdig iht målereglene (skråtaksregler)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjent bruksendring av bod til soverom datert 14.02.2025 fra Plan- og bygningsetaten. Bruksendringen gjelder det innerste soverommet i leiligheten.
Det er også mottatt tegninger stemplet 14. sep 1988 av oslo kommune. Disse stemmer med dagens bruk med unntak av bruksendringen og at gangen til baktrapp er definert som bod.

Det bemerkes at det ene soverommet (minste) har deler av rommet som ikke er måleverdig, men er registrert og godkjent som soverom ref. fremviste tegninger.

Jacob Aalls gate 46 A, 0364 OSLO
Gnr 215 - Bnr 148
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Brannceller

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

Kommentar: 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.

Det er likevel naturlig å tenke at loftsetasjen som ble etablert i 1988/89 er etter kravene i 1985, men resterende bygningsmasse har ukjent sikkerhetsnivå-

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	80	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2025	Anders Roestad	Takstingeniør
	John Laurence Arnfinsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	148		16	864 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Jacob Aalls gate 46 A

Hjemmelshaver
Nilsen Heidi Marie, Arnfinsen John Laurence

Eierandel
99 / 2294

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Området består hovedsakelig av nyere og eldre bygårdsbebyggelse.
Sentral beliggenhet med kort avstand til kollektivtransport, serveringssteder, butikker m.m.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer, terrasse og sykkelparkering.

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

Endringer i leiligheten etter oppføring. Opplysningene er hentet fra den tidligere salgsoppgaven :
1988/89: Loftet ble bygget om til leiligheter.
2006: Nye fronter på kjøkken i 2016
2007: Badet ble pusset opp.
2016: Stuen ble helsparklet og resterende leilighet ble malt opp.
2017: Piperehabilitering.
2020: EL-kontroll av anlegget.
2021: Utskiftning av vindu mot takterrasse og terrassedør.

Bygningen generelt (kun beskrevet og ikke vurdert)

Leiligheten ligger i 5. etasje i et bygg på 5 etasjer pluss underetasje og kjeller.

Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong/mur.

Antatt fundamentert på komprimerte / faste masser.

Dreneringen til bygget er ukjent for takstmann.

Yttervegger er forblendet med teglstein og liggende kledning.

Frittbærende dekker / etasjeskiller i armert betong.

Tilnærmet flatt tak tekket med papp/folie.

Trapper og repo i oppgang i smijern og tre.

Det er heis i bygget.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
8 275 000	2022

Jacob Aalls gate 46 A, 0364 OSLO
Gnr 215 - Bnr 148
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fylt ut av eier. Ingen vesentlige opplysninger utover egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier på eller før/etterkant av befaringen. Som for eks. årstall på utførte arbeider, kjente feil og mangler.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Takstmann ber kjøper gjøre seg kjent med sameiet/borettslaget regnskap, årsberetning og vedtekter.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2025	
2	28.05.2025	Rettet årstall i oppsumering

For gyldighet på rapporten se forside

Jacob Aalls gate 46 A, 0364 OSLO
Gnr 215 - Bnr 148
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Jacob Aalls gate 46 A, 0364 OSLO
Gnr 215 - Bnr 148
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KF1968

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Jacob Aalls gate 46 A, 0364 OSLO
Gnr 215 - Bnr 148
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Andre bilder



Ferdigattest på bruksendring fra bod til soverom

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nilsen, Heidi Marie	9578-5999-4-3153317	2025-05-16 10:19:15
Arnfinsen, Laurence J	9578-5999-4-2603017	2025-05-15 22:12:06

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
15. mai 2025

Oppdragsnummer
23-0113/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jacob Aalls gate 46A, 0364 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Laurence Arnfinsen, Heidi Marie Nilsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. oktober 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 636484
Forsikret i: Frende

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle vinduene i stuens karnapp er byttet med 3-lags isolerenede glass. Arbeidet er utført av: Drammen Glassmesterverksted/Altiglass AS. x1 vindu i stue og x2 vinduer på kjøkken er malt ved egeninnsats. x3 velux takvindu er malt ved egeninnsats. x4 bord på utvendig kledning på balkongen er byttet ved egeninnsats. Balkong malt ved egeninnsats. Montert frisstående peis i 2023 av Peishuset AS. Nytt vindu og balkongdør montert i 2022 av Proffdør AS Taket ble rehabilitert i 1990 i forbindelse med utbygging av loftsleiligheter.

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?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid på det elektriske anlegget i 2022. Stue: Trukket om og skjøtet rør ifbm fjerning av vegg. Kjøkken: Lagt kabler til stikkontakter og kurser langs vegg i rør slik at disse blir skjult bak fotlist. Samt byttet 2 stk stikkontakter. Garderoberom: Byttet kabler til stikkontakter og lagt de bak fotlist, byttet 3 stk stikkontakter og montert koblingsboks over antennekabel. På eksisterende kurs og sikring. Arbeidet ble utført av Elektrikergruppen AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det ble gjennomført stikkprøve av Elvia i 2022

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det foreligger godkjent bruksendring av bod til soverom datert 14.02.2023 fra Plan- og bygningsetaten. Bruksendringen gjelder det innerste soverommet i leiligheten.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt ny parkett og gulvlister i alle leilighetens rom, foruten innvendig bod og bad i 2022. Lagt linoleum gulv i innvendig bod 2022. Pusset og oljet benkeplate samt montert selvklæbende fliser på kjøkken i 2025. Piprehabilitering i bygården i 2017.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Har tidvis vært noe saltutslag i boden som leiligheten disponerer i kjelleren.

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

Ja

Beskriv: Utvendig kledning på balkong har enkelte råteskader. Oppussing av fasade ble vedtatt inn i sameiets vedlikeholdplan i apirl 2025.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Litt helling i nytt gulv lagt i 2022. litt svai i gulv i ett av hjørene i spisestuen samt i et hjørne i det innerste soverommet.

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

Nei

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

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

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

Beskriv: Kjøkkenviften gir litt dårlig trekk. Oppvaskmaskin gir ikke tilfredstillende rent i øverste kurv.

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: Foreligger tilstandsvurdering fra 2022 og 2025.

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Utført arealmålinger i 2022 i forbindelse med utarbeidelse av takstrapport.

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?
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: 23-0113/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Arnfinsen, Laurence J	**2025-05-15**	**Nilsen, Heidi Marie**	**2025-05-16**

Identifikasjon

bankID Arnfinsen, Laurence J

Identifikasjon

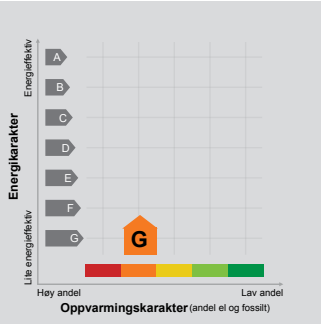
bankID Nilsen, Heidi Marie

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Jacob Aalls gate 46A
Postnummer	0364
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	148
Seksjonsnummer	16
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80522177
Bruksenhetsnummer	L0104
Merkenummer	Energiattest-2025-124242
Dato	22.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tetting av luftlekkasjer
- Montere automatikk på utebelysning
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1904
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

BVB Eiendomsmegling AS
Nordvik Ullevål v/Caroline Spangen
Sognsveien 70B, 0855 OSLO
E-post: c.spangen@nordvikbolig.no

8542627 1467/56016 22.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 21.05.2025.

Boligselskap: 1467, Sameiet Jacob Aallsgate 46
Organisasjonsnr: 975.794.776
Eier: John Laurence Arnfinsen Heidi Marie Nilsen
Leieobjekt: 56016
Seksjonsnummer: 16
Adresse: Jacob Aalls Gate 46, 0364 OSLO
Hjemmeside: Ingen

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 82968909.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (22.05.25)
* OBOS02-98208051768	A	561.979,-	17 år 6 md.	12		Flyt	7,55%
* OBOS03-98208144553	A	680.697,-	17 år 7 md.	12		Flyt	7,55%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.839,– pr. md.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	730,-	4.250,-	0,-	55.904,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS02-98208051768	24.223,-	208,-
* OBOS03-98208144553	29.340,-	252,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 54.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Siri Tinnesand Nessæter, tlf: 33 30 94 65, e-post: siri.nessaeter@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Sverre Christian Hjelm, e-post: hjelms@gmail.com.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny sameier sendes til styret v/Bernt Asbjørnsen Jacob Aallsgate 46, 364 OSLO, e-post: bernta@icloud.com. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels-og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1467
SAMEIET JACOB AALLSGATE 46

Velkommen til årsmøte i SAMEIET JACOB AALLSGATE 46

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

Dato for årsmøtet:
23. april 2025 kl. 19:00, Hos Styremedlem Stein Gabrielsen - Oppgang A H0101.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Godkjenning av Årsberetning
6. Godkjenning av Årsregnskap
7. Økning i leie
8. Saker fra sameiere (3) utenom Vibbo.
9. Regulering av husleien
10. System for bruk av fellesstrøm
11. Fastsettelse av honorarer
12. Valg av verv

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET JACOB AALLSGATE 46

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

I styreledes fravær velges styremedlem Stein Gabrielsen til å lede møtet.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Godkjenning av Årsberetning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Årsberetning godkjennes.

Vedlegg

1. Årsberetning 2024.pdf

Sak 6

Godkjenning av Årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

2. 1467 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 7

Økning i leie

Forslag fremmet av:
Sverre Christian Hjelm

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg har sett på regnskapet for sameiet i perioden 2018-2024. Inntektene (leie) har økt med 193k. Utgiftene har økt med 321k, primært drevet av offentlige avgifter (123k), drift (62k), finans (63k), tv (31k) og forsikring (21k). Resultatet i 2018 var 157k som er unødvendig høyt. Budsjettet for 2025 ligger an til å få -6k i resultat. Dette gir veldig lite styringslikviditet til styret.

Sameiet har også tatt opp et privat lån fra Geir Kirkeby på 100k som bør betales tilbake. Dagens lån hos OBOS kan økes. Med dagens rente og nedbetaling over 20 år så er årlige kostnader ca. 13k. pr. 100k i lån.

Husleien bør økes med minimum 3% (22k) for å kunne øke lånet hos OBOS for å betale tilbake GK og gå i 0 som resultat. Avhengig av hvilke oppussingsprosjekter vi ønsker å gå for, må leien økes tilsvarende. Skal vi gå for alle prosjektene (650k), så må leien økes med ca 13%.

Til info: på budsjettet for 2025 er det satt av 95k til "Drift og vedlikehold" som også vil kunne brukes på oppussingsoppgaver. Jeg tror det er nok av andre løpende kostnader, som spyling av soilrør, som vil kunne spise av denne posten.

Forslag til vedtak
Leien må økes med 3-13% for å minimum dekke dagens kostnader, samt ta opp lån for å kunne gjennomføre ønskede oppussingsprosjekter.

Sak 8

Saker fra sameiere (3) utenom Vibbo.

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Saker fra sameiere som kom inn til styreleder per e-post:

(1) Geir Kirkeby:

Snakket akkurat med brannkonsulenten (fra Norsk Brannvern) som lagde vår rapport som vi har jobbet ut ifra. Han skjønner ikke hvordan de har klart å formulere seg så dårlig rundt boder i baktrappa. Vi må nok røyktette (hvis det trengs) alle boddørene der bod er i bruk og der det er elektriske installasjoner få en oppgradering til en høyere standard. I kjellerbod holder det med de branncellene vi har. Boddørene i baktrapp har jo vært røyktettet tidligere så mulig vi ikke må oppgradere alle. Når det gjelder boder i baktrapp med elektriske installasjoner må det nok mere til. Forslag til styret: Nødvendig oppgradering av dør i boder i baktrapp til røyktette er en oppgave som går inn under brannsikkerhet i gården og belastes gården. Ekstra oppgradering ved elektriske installasjoner blir belastet brukeren av boden. Det må også sendes samsvarerlæring på den elektriske installasjonen. (det er oftest det elektriske som forårsaker brann). Kan være greit å få en oversikt over hva som er koblet på fellesstrømmen også her. Jeg skal få klarhet i kostnadene her men hvis det må

1. røyktettes alle dørene kan det bli 8-10.000,- per dør. Jeg vil få en rapport i løpet av uken.
2. Murpuss faller ned fra bygningen på oversiden av vår balkong.. helt inn i hjørnet.
3. Stygge rørsystem i baktrapp? Burde kasses inn.

   Det kan også komme noen oppgraderinger på det elektriske etter kontroll. Må få jording på støpsler ute i bakgård og noen små oppgraderinger. Satser på at de andre manglene skal gå på Bravida eller den installatøren
4. som har jobbet i hovedskapet vårt.

Styrets forslag til vedtak

1. Rapporten sendes styret for vedtak om utbedring og ansvar.

2. *Utbedring av utvendig murpuss er gårdens ansvar og tas inn i vedlikeholdsplanen.*

3. Inngrep i fellesarealer skal klareres av styret i forkant. Styret tar stilling til utbedring.

4. Ferdigstilling av **alle** *tiltak for "lukking av avvik" i forbindelse med brannteknisk tilstandsvurdering-prioriteres og ferdigstilles før utløpet av fristen.*

(2) John Lawrence Arnfinsen:

Kledning på yttervegg 5. etasje JA46A

Vi planlegger å gjøre enkelte utbedringer selv ila påsken men vi melder fortsatt inn saken til Årsmøte.

Styrets forslag til vedtak:

Utbedring av utvendig kledning er gårdens ansvar og tas inn i vedlikeholdsplanen.

(3) Bernt William Asbjørnsen:

Frostsikring av gammelt rør som er tatt i bruk i oppgang B.

Det er registrert at gammelt rør som ikke har vært i bruk på 40 år er tatt i bruk i forbindelse med oppussing. Hva har ansvarlig rørlegger orientert oppdragsgiver om? Dersom det må sikres for frost, hvem er ansvarlig for utbedringen?

Styrets forslag til vedtak:

Sameier sender skriftlig orientering til styret for vedtak om utbedring og ansvar.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Saker fra sameiere (3) utenom Vibbo.
- Mot Saker fra sameiere (3) utenom Vibbo.

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. 1. Rapporten sendes styret for vedtak om utbedring og ansvar. 2. Utbedring av utvendig murpuss er gårdens ansvar og tas inn i vedlikeholdsplanen. 3. Inngrep i fellesarealer skal klareres av styret i forkant. Styret tar stilling til utbedring. 4. Ferdigstilling av alle tiltak for "lukking av avvik" i forbindelse med brannteknisk tilstandsvurdering prioriteres og ferdigstilles før utløpet av fristen.

2. Utbedring av utvendig kledning er gårdens ansvar og tas inn i vedlikeholdsplanen.

3. Sameier sender skriftlig orientering til styret for vedtak om utbedring og ansvar.

Sak 9

Regulering av husleien

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styrets innstilling er en justering av husleien på 7%.

Det vil øke den månedlige husleien fra kr 65861 til kr 70471. Økningen på kr 4610 vil dekke økte kostnader til lån på 300k med kr 2452 og innbetaling til daglig drift med kr 2158.

Se vedlagt budsjett hvor den første kolonnen er "dagens situasjon" og kolonnen til høyre er budsjett som foreslått ovenfor med økning på 7%.

Da vil budsjettet balansere med et et overskudd på 19k etter at årlige inntekter økes med 55k og finanskostnader med litt over 29k.

Lånet på 300k går til:

1. Tilbakebetaling av lånet fra Geir Kirkeby med renter (ca. 106k)

2. Utbedring av balkongene i Oppgang A (65k)

3. Vasking av fasaden (45k) (se vedlagt rapport fra oppussingskomiteen)

4. Vedlikeholdsrapport, OPAK e.l. (69k)

Med en slik disponering vil sameiet ha 75k disponibelt (ikke disponert lån (15k) og (60k) fra vedlikeholdsbudsjett) til andre oppgaver for inneværende periode.

Etter å ha mottatt vedlikeholdsrapport lager styret en plan for vedlikehold og oppussing. Planen legges fram til et ekstraordinært Årsmøte eller ved neste Årsmøte.

Forslag til vedtak

Økning av husleien settes til 7 prosent

Vedlegg

3. Oppussingsprosjekter (final version).pdf

4. Regnskap 2024 og budsjett 2025.pdf

Sak 10

System for bruk av fellesstrøm

Forslag fremmet av:
Sverre Christian Hjelm

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bruk av fellesstrøm til privat bruk kan oppfattes som urimelig. Selv om regningen for fellesstrøm er relativt lav i dag, så mener jeg det hadde vært mest ryddig om man betalte for privat bruk. Samtidig så er det unødvendig komplisert og dyrt å legge opp strøm fra eget skap til feks. vaskerom i baktrappa eller kjellerbod. En pragmatisk løsning kan være å installere en strømforbruksmåler, eller gjøre et estimat. Feks. så bruker en vaskemaskin ca. 1,0 kWh på én vask. Om man kjører fire vask pr. uke så blir kostnaden 4 * 1kWh * 52 * 1,50 kr/kWh = 312,-. En fryser som står på permanent bruker ca. 300kWh pr. år, dvs. 450,-.

Forslag til vedtak

Jeg foreslår at alle som bruker fellesstrøm (til feks vaskemaskin, fryser eller luftavfukter) gjør et estimat på årlig forbruk og betaler det til sameiet. Prisen kan settes til 1,50kr pr. kWh. For transparens så kan vi ha et regneark tilgjengelig med oversikt over hvem som betaler for hva og hvor mye.

Sak 11

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000.

Styrets innstilling

Styrehonoraret fordeles med 50% til styreleder og 25% til hvert styremedlem

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 20 000 hvorav styreleder får kr. 10 000 og hvert styremedlem får kr. 5 000.

Sak 12

Valg av verv

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sverre Christian Hjelm

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mia Kristine Thomassen
- Stein Gabrielsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anthony Brady
- Einar Johan Hveem

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Bernt William Asbjørnsen, Jacob Aalls Gate 46 A

Styremedlem Stein Gabrielsen, Jacob Aalls Gate 46 A

Styremedlem Mia Kristine Thomassen, Jacob Aalls Gate 46 B

Varamedlem Anthony Brady, Jacob Aalls Gate 46 B

Varamedlem Einar Johan Hveem, Jacob Aalls Gate 46 A

Alle tillitsvalgte er valgt for 1 år.

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon og e-post. Se adresseliste for Sameiet Jacob Aalls gate 46 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på

Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig

informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Jacob Aalls gate 46

Sameiet består av 16 seksjoner.

Sameiet Jacob Aalls gate 46 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med

organisasjonsnummer 975794776, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 215 148

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av

bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Jacob Aalls gate 46 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Geir Kirkeby er valgt til sameiets revisor.

Etter den nye Eierseksjonsloven har ikke lenger sameiet plikt til å ha revisor (for sameier med 20 eller færre seksjoner). I slike sameier kan årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet. Årsmøtet velger revisor.

Styrets arbeid

Styret har jobbet med daglig drift og vedlikehold, dugnader, årsmøtesaker,

reklamasjon og ferdigstilling av sikringstiltak for brann, krevende leieboere og hærværk.

Perioden fra årsmøte til årsmøte oppsummert:

1. Antall styremøter1.Styret har hatt 4 styremøter i løpet av perioden:14/02/24, 27/06/24, 24/09/24 og 22/01/25.
   De største sakene1.Arbeid med ferdigstilling av sikringstiltak for brann1.Elektrisk gjennomgang og rapport utført av O. Stabell Elektriske2.Reklamasjonssaker mot Bravida3.HMS4.Klargjøring av sikringstiltak som ikke dekkes av kompenserende tiltak for endelig godkjenning2.Installasjon av fiber nett TV/ bredbånd fra Telenor3-
2. .Innstallasjon av nye takvindu i oppgang A4.Involvering på flere områder i forbindelse med krevende leietaker
   Vedlikehold1.Spyling av avløpsrør fra kum i bakhagen til kommunale rør2.Feil på calling anlegg3.Feil på
3. brannalarm system forårsaket av leieboer
4. Under arbeid1.Balkong i bakgård oppgang A2.Skifte dårlig bordkledning på loft
5. Framtidig vedlikehold1.Styret er representert i Dugnadsgruppen som ble vedtatt opprettet sist årsmøte
6. Dugnader: Avholdt 13/05/24 og 23/10/24 med godt oppmøte
7. *«Sommeroppgaver»;* gressklipping, trimming av hekk, luking og vanning ble fordelt og utført av sameierne.

ÅRSBERETNING for 2024 - Sameiet Jacob Aalls gate 46

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret
Leder Bernt William Asbjørnsen, Jacob Aalls Gate 46 A
Styremedlem Stein Gabrielsen, Jacob Aalls Gate 46 A
Styremedlem Mia Kristine Thomassen, Jacob Aalls Gate 46 B
Varamedlem Anthony Brady, Jacob Aalls Gate 46 B
Varamedlem Einar Johan Hveem, Jacob Aalls Gate 46 A

Alle tillitsvalgte er valgt for 1 år.

Kontakt informasjon
Styret
Styret kan kontaktes på telefon og e-post. Se adresseliste for Sameiet Jacob Aalls gate 46 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Sameiet Jacob Aalls gate 46
Sameiet består av 16 seksjoner.
Sameiet Jacob Aalls gate 46 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975794776, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune
Gårds- og bruksnummer: 215 148
Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.
Sameiet Jacob Aalls gate 46 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Geir Kirkeby er valgt til sameiets revisor.
Etter den nye Eierseksjonsloven har ikke lenger sameiet plikt til å ha revisor (for sameier med 20 eller færre seksjoner). I slike sameier kan årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet. Årsmøtet velger revisor.

Styrets arbeid
Styret har jobbet med daglig drift og vedlikehold, dugnader, årsmøtesaker, reklamasjon og ferdigstilling av sikringstiltak for brann, krevende leieboere og hærværk.

Perioden fra årsmøte til årsmøte oppsummert:

I. Antall styremøter
   A. Styret har hatt 5 styremøter i løpet av perioden:14/02/24, 27/06/24, 24/09/24 og 22/01/25 og 02/04/25.

II. De største sakene
   A. Arbeid med ferdigstilling av sikringstiltak for brann
      1. Elektrisk gjennomgang og rapport utført av O. Stabell Elektriske
      2. Reklamasjonssaker mot Bravida
      3. HMS
      4. Klargjøring av sikringstiltak som ikke dekkes av kompenserende tiltak for endelig godkjenning
   B. Installasjon av fiber nett TV/ bredbånd fra Telenor
   C. Innstallasjon av nye takvindu i oppgang A
   D. Involvering på flere områder i forbindelse med en krevende leietaker

III. Vedlikehold
   A. Spyling av avløpsrør fra kum i bakhagen til kommunale rør
   B. Feil på calling system
   C. Feil på brannalarm system forårsaket av leieboer

IV. Under arbeid
   A. Balkong i bakgård oppgang A
   B. Skifte dårlig bordkledning på loft

V. Framtidig vedlikehold
   A. Styret er representert i Oppussingsgruppen som ble vedtatt opprettet sist årsmøte

VI. Dugnader: Avholdt 13/05/24 og 23/10/24 med godt oppmøte

VII. *«Sommeroppgaver»;* gressklipping, trimming av hekk, luking og vanning ble fordelt og utført av sameierne.

Oslo den ____/_____/2025

Bernt William Asbjørnsen	Mia Thomassen	Stein Gabrielsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

SAMEIET JACOB AALLSGATE 46
ORG.NR. 975 794 776, KUNDENR. 1467

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	747 258	666 375	0	0
Andre inntekter	3	500	1 700	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**747 758**	**668 075**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 820	-2 820	0	0
Styrehonorar	5	-20 000	-20 000	0	0
Regnskapsførerhonorar		-29 906	-28 401	0	0
Konsulenthonorar	6	-3 653	-1 875	0	0
Drift og vedlikehold	7	-90 659	-448 464	0	0
Forsikringer		-125 518	-150 443	0	0
Kommunale avgifter	8	-259 481	-220 671	0	0
Energi/fyring		-14 456	-13 161	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-92 672	-98 298	0	0
Andre driftskostnader	9	-4 474	-4 585	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-643 639**	**-988 718**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**104 119**	**-320 643**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	16 934	15 298	0	0
Finanskostnader	11	-98 592	-84 881	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-81 658**	**-69 583**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**22 461**	**-390 226**	**0**	**0**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-390 226		
Reduksjon udekket tap		22 461	0		

SAMEIET JACOB AALLSGATE 46
ORG.NR. 975 794 776, KUNDENR. 1467

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 666	0
Forskuddsbetalte kostnader		22 013	25 827
Andre kortsiktige fordringer		0	1 163
Driftskonto OBOS-banken		45 403	166 825
Driftskonto OBOS-banken II		375	1 718
Skattetrekkskonto OBOS-banken		7 450	0
SUM OMLØPSMIDLER		**79 907**	**195 533**
SUM EIENDELER		**79 907**	**195 533**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-1 297 508	-1 319 969
SUM EGENKAPITAL		**-1 297 508**	**-1 319 969**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 256 424	1 288 478
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 256 424**	**1 288 478**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 410	9 205
Leverandørgjeld		2 786	106 905
Skyldige offentlige avgifter	14	10 270	0
Påløpte renter		525	8 487
Påløpte avdrag		0	2 427
Annen kortsiktig gjeld	15	100 000	100 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**120 991**	**227 024**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**79 907**	**195 533**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Jacob Aallsgate 46

Bernt William Asbjørnsen Stein Gabrielsen Mia Kristine Thomassen

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.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Seksjonskostnader	747 258
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**747 258**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Dugnad	500
SUM ANDRE INNTEKTER	**500**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 820**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 20 000.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 653
SUM KONSULENTHONORAR	**-3 653**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-111 251
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 177
Drift/vedlikehold brannsikring	27 740
Kostnader dugnader	-2 972
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-90 659**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-179 719
Feieavgift	-4 352
Renovasjonsavgift	-75 410
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-259 481**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-1 348
Andre fremmede tjenester	-304
Andre kontorkostnader	-599
Bank- og kortgebyr	-2 223
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-4 474**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	868
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 066
SUM FINANSINNTEKTER	**16 934**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-44 643
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-53 927
Renter på leverandørgjeld	-22
SUM FINANSKOSTNADER	**-98 592**

NOTE: 12
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: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,65 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2022	-600 000	
Nedbetalt tidligere	17 215	
Nedbetalt i år	14 560	
		-568 225
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,65 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2023	-714 239	
Nedbetalt tidligere	8 546	
Nedbetalt i år	17 494	
		-688 199
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 256 424**

NOTE: 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-7 450
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-10 270**

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Privat lån	-100 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-100 000**

Oppsummering oppussing

Oppussingsprosjekter JA46

Vasking av fasaden

Det er innhentet tilbud på fasadevask fra Oslo Fasadevask. Dette gjelder fasadevask og rens av takrenner ut mot gate (Jacob Aalls gate og Suhms gate). Tilbudet inkluderer alle kostnader og nødvendig utstyr som lift, spyler og eventuelle søknader.

Under befaringen ble det oppdaget blant annet svartsopp på fasaden. Oslo Fasadevask mener de vil kunne fjerne det meste av forurensning og sopp, men noen av de svarte "rennene" vil sannsynligvis ikke kunne fjernes helt. Oslo Fasadevask har erfaring med å vaske fasadene til flere bygårder i området, og mange av disse gjennomfører vasken årlig

Pris u/mva 34 500 kr

Oppussing av oppgangene

Det er innhentet tilbud fra tre ulike leverandører hvor prisene varierer lite, men hvor en leverandør er foretrukket fremfor den andre. For enkelthets skyld er tilbudene delt opp mellom hovedtrappeløp og baktrappeløp.

- Maling av hovedtrappeløpene er estimert til 500k.
- Maling av baktrappa til 46B er estimert til 210k.

Estimater ved egeninnsats:

- Hovedtrappene:
  - Bør tas profesjonelt.
- Baktrapp B:
  - Dører: 5 pr. Etasje, 4 etasjer: 19 dører totalt.
  - 40 person-timer. Vasking, skraping av vegger og dører for én etasje.
  - Gulv: males? 20 timer.
  - Totalt: 60 timer pr. Etasje.
  - Maling, koster, materialer: 15000
- Baktrapp A:
  - Etasje 1, 3 og 4 er allerede pusset opp. Etasje 2 er planlagt pusset opp.
  - Fransk balkongdør tas.

Bestilling av vedlikeholdsplan

Jacob Aalls gate 46 ønsker bistand med å vurdere behovet for vedlikehold og oppgraderinger i årene som kommer, og ønsker i denne forbindelse utarbeidet en tilstandsrapport med en 10 års vedlikeholdsplan. Før oppdragsgiveren tar stilling til hvilke vedlikeholdstiltak som skal igangsettes, er det behov for en oversikt over byggets tekniske tilstand, og en vedlikeholdsplan med prioriterte tiltak til bruk ved fremtidig vedlikehold av eiendommen. Rapporten skal benyttes av styret til planlegging og budsjettering av fremtidige vedlikeholdsarbeider.

Vi holder på å hente tilbud fra andre leverandører, inklusive Huseierforeningen.

Oppdraget vil bestå av å gjennomføre en befaring av eiendommen og vurdere tilstanden på det bygningsmessige og tekniske anlegg (VVS & elektro). Det utarbeides en rapport som inneholder en konklusjon, en beskrivelse og en vurdering av den tekniske tilstanden og levealderen. Basert på tilstandsvurderingen utarbeides det en vedlikeholdsplan for eiendommen, med vedlikeholds- og utbedringstiltak for de neste 10 år. Tiltakene angis i prioritert rekkefølge med kostnader og forslag til tidspunkt for utførelse. Sammen med rapporten følger det et bildevedlegg.

Pris u/mva 55 000 kr

Fiksing av vinduer i kjelleren

Tema har vært oppe til diskusjon ved flere anledninger. Det er tidligere foreslått at dette skal gjennomføres av beboerne.

Estimater ved egeninnsats:

- Ca. 25 vinduer?
- Sjekk med Bernt
- 2,5t pr. vindu.
- 63 timer totalt.
- Materialkost: kitt, maling: 5000,-

Ikke innhentet tilbud.

Lage et permanent opplegg for luftavfuktere i kjelleren

Hvis vi får installert et par stikkontaktpunkter (ved hvert rom som har sluk og redskapsboden), så kan vi sette et par luftavfuktere der permanent med slange ned i sluket. Luftavfukterne har hygrometer og vil gå av og på automatisk. Det kan være at det også hadde vært bra med en 3. avfukter omtrent der A og B møtes. Tanken er at luften i kjelleren sirkulerer såpass mye (luftavfukterne har vifter som skaper sirkulasjon) at dette vil være til nytte for alle bodene.

Estimat:

- Elektriker: 5000,-
- Egeninnsats på slange

Ikke innhentet tilbud.

Oppsummering kostnader

Prosjekt	Ca. Kostnad ink. mva	Pr. enhet pr. Mnd (ikke fordelt etter brøk)
Vasking av fasaden	45000	29
Maling hovedoppgangene (estimert)	500000	326
Maling baktrappa 46B	210000	137
Vedlikeholdsrapport (OPAK e.l.)	68750	45
Vinduer i kjelleren (egeninnsats)	5000	3
Strøm til luftavfuktere i kjelleren	5000	3
SUM	**833750**	543

Økning i månedlig kost ved økt lån

Rente:	7.50%	**Nedbetalingstid:**	20
Lånesum	**Pr år**	**Pr. måned**	**Pr. enhet pr. Måned (ikke fordelt etter brøk)**
100000	-9,809 kr	-817	-51
200000	-19,618 kr	-1635	-102
300000	-29,428 kr	-2452	-153
400000	-39,237 kr	-3270	-204
500000	-49,046 kr	-4087	-255
600000	-58,855 kr	-4905	-307
700000	-68,665 kr	-5722	-358
800000	-78,474 kr	-6539	-409
900000	-88,283 kr	-7357	-460
1000000	-98,092 kr	-8174	-511

Total kost vil bli fordelt etter følgende brøk:

SELSK	LEIL	NAVN	Brøk
1467	56001	Mia Kristine Thomassen	0.051044577
1467	56002	Stein Gabrielsen	0.06976497
1467	56004	Eli Volckmar	0.070569659
1467	56005	Simen Askjer	0.06976497
1467	56006	Sverre Christian Hjelm	0.078479898
1467	56008	Einar Johan Hveem	0.06976497
1467	56009	Wenche Anthun Asbjørnsen	0.078479898
1467	56010	Anthony Brady	0.070569659
1467	56011	Geir Kirkeby	0.06976497
1467	56012	Tom Brandt	0.078479898
1467	56013	Merete Damsgaard	0.037972185
1467	56014	Heidi Sagabraaten	0.034024657
1467	56015	June Christine Witt	0.029166161
1467	56016	John Laurence Arnfinsen	0.043103972
1467	91003	Eiendomsforvaltning Erland Morud	0.078479898
1467	91007	Momentra AS	0.070569659

Oppussing Florin

Hei!

Da har Bogdan regnet på maling av trappeoppgangene, og tilbudet ser slik ut:

Samtlige tre trappeoppganger skal ha følgende behandling:

- flekksparkling og maling av tak, vegger, undertrapper og rekkverk, samt reparasjon av løse rekkverk
- trappetrinn slipes, flekksparkles og lakkeres
- vinduer skrapes, grunnes og males to strøk
- dører males to strøk

Fastpristilbud trapp 46 B: kr. 168.00,- + mva, inkludert alt av maling og materiell.

Fastpristilbud trapp 46 E: kr. 154.000,- + mva, inkludert alt av maling og materiell.

Fastpristilbud baktrapp : kr. 149.000,- + mva, inkludert alt av maling og materiell.

Vi har mulighet til å starte i begynnelsen av november.

Med dette håper vi å høre fra dere igjen snart.

Vennlig hilsen
Florin Malerarbeid AS
Else Berit Kristiansen

Oslo Fasadevask

OSLO FASADEVASK

AVTALE

Kunde:Sameiet Jacob Aalls gate 46	Dato: 25.09.2024
Prosjekt: Jacob Aalls gate 46	
Kontaktperson:Mia Thomassen	Epost:miakristine@hotmail.com Telefon:90157553

Produktnavn/beskrivelse	Pris eks. mva.
Fasadevask og takrennerens av bygget ut mot gate.	34500,-
Merknad:Alt av kostnader og utstyr som lift, spyler og søknader er inkludert i prisen.	Sum eks. Mva.

Prisene er per gang og eksklusiv merverdiavgift.
Alt av utstyr er inkludert i prisene.
Første ordinære prisendring blir i juli neste år.
Dersom avtalen godkjennes slik den er bekreftes dette ved å svare på denne e-posten eller signere en kopi og returnere per brev eller per epost. Hvis De ønsker ting endret, er det bare å ta kontakt. GENERELLE BETINGELSER

ARBEIDETS OMFANG
Dersom ikke annet er spesifisert, omfatter tilbudet kun vinduer i yttervegg, ikke innvendige skilleglass, heller ikke takvinduer. Eventuell vask av karmer og lister skal være avtalt på forhånd. Såfremt det er mulig, vil arbeidet bli utført med teleskopstang. Ønsker kunden at det skal brukes stige, vil prisen bli noe høyere. Dette gjelder ikke der hvor bruk av stige er nødvendig for å komme til terrasser, hvor det er sprosser eller lignende. For vinduspusseren er dette en helårsjobb. Det kan derfor noen ganger bli arbeidet under ikke helt ideelle værforhold. Om ikke annet er avtalt, er ordretidspunktet omtrentlig. Fasadevask defineres som høytrykksspyling med varmtvann; ved bruk av kjemikalier eller mekanisk behandling som polering eller børsting skal dette være spesifisert.
TEMPORÆRE TILLEGG
Første gang vinduspuss blir utført etter bygg- eller malearbeid eller dersom vinduene ikke er pusset på lang tid, kan det være nødvendig med skraping av betong, merkelapper, maling m.m. Dette er arbeid som ikke er inkludert i vanlig vinduspuss, og vil derfor tillegg faktureres. Det vil ikke faktureres tillegg dersom det er snakk om noen få vinduer som må skrapes eller dersom det er avtalt på forhånd at skraping er inkludert.
PRISER OG PRISENDRING
Prisene vil bli rutinemessig regulert ca. juli hvert år for oppdrag eldre enn 1. januar samme år.
Der hvor kunden ønsker et annet intervall enn først avtalt, kan det bli foretatt en prisjustering. Dette gjelder også hvis intervall bortfaller og kunden går over til bestilling. Alle prisendringer blir meddelt skriftlig med brev eller e-post. Våre priser er basert på samordning av mest mulig arbeid i samme område. Ekstra utkjøring til spesielle tidspunkter utløser vanligvis et tillegg i prisen.
FRAMKOMMELIGHET
Når vinduspuss blir utført innvendig regnes det med rimelig fremkommelighet med hensyn til papirer og annet i vinduene. Rydding er ikke inkludert i fast pris for innvendig vinduspuss. Det kan faktureres tillegg i prisen for rydding.
STANDARD BETALINGSBETINGELSER – REKLAMASJONER Standard betalingsbetingelse er netto pr. 30 dager. Eventuelle reklamasjoner må skje innen en uke. Manglende betaling kan rente-faktureres og belastes med purregebyr etter gjeldende satser.
OPPSIGELSE Avtalen løper til den blir sagt opp av en av partene. Oslo Fasadevask AS trenger inntil en ukes oppsigelsestid.

OSLO FASADEVASK AS

Aron Bjørnsson

VED UNDERSKRIFT AKSEPTERES TILBUDET

UNDERSKRIFT/STEMPEL

Kåre Steen

Oppussing av hovedtrappegang oppgang B samt baktrapp.

Fra: Kåre Steen <k.steen@malermester-1.no>
Dato: 20. oktober 2024 kl. 13:24:14 CEST
Til: evolckmar@gmail.com
Emne: Oppussing av hovedtrappegang oppgang B samt baktrapp.

Hei.

Takk for hyggelig møte.

Her kommer pris for hovedtrappegang i Jacob Aallsgt 46b.

Himlinger samt underside trapp. Flekksparkling + 2 strøk akrylmaling 05.

Sum Kr. 39.000,-.

Vegger. Samme behandling som himling.
Sum Kr. 101.400

Vinduer 5 stk. nødvendig vask, skraping, grunning + 2 strøk maling
Sum Kr. 24.000,-.

Dørforinger. 4 stk. vask. Fl.sparkling + grunning og 2 strøk maling
Sum Kr. 7.200,-.

Opptrinn i trapp : males 2 strøk
Sum Kr. 9.000,-.

Vange ut og innside. Males 2 strøk
Sum Kr. 14.000,-.

1 stk. Dør mot bakgård: vask, skraping, nødvendig flekk sparkling
Sum Kr. 4.500,-.

Håndgelender slipes lett + lakkeres
Sum. Kr. 3.500,-.

Event. Stillase i toppetagen er ikke medregnet

Tilsammen 202.600,-. Innkl. Materialer. Ekskl MVA. innkl. MVA. Kr. 253.250,-.

Pris på baktrapp i Jacob Aallsgt 46b

Samme behandling som i hovedoppgang.

Himling. Kr. 16.250,-.

Vegger : Kr. 74.100,-.

8 stk dørforinger Kr. 20.000,-.

4 stk dører mot bakgård Kr. 12.000,-.

Maling av trapp Kr. 25.000,-.

Repogulv mot bakgård Kr. 3.500,-.

Håndløper males Kr. 3.800,-.

3 stk. vinduer males Kr. 15.000,-.

Til sammen innkl. Materialer Kr. 169.650,-. Innkl. MVA. Kr. 212.062,50

Håper med dette at prisene er akseptable. Event oppstart etter nærmere avtale.

Med vennlig hilsen

Malermester Kåre Steen AS

Kåre Steen

90567344

k.steen@malermester-1.no

Sørengkaia 132

0294 Oslo

Regnskap 2024 og Budsjett 2025

			Kommentar
Company: 1467 "Sameiet Jacob Aalls gate 46"			
	Regnskap 2024	**Budsjett 2025**	Budsjett m/ +7% inklusive 300k lån
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	747258	790334	845,657
ANDRE INNTEKTER	500	0	0
INNTEKTER	**747758**	**790334**	**845,657**
PERSONALKOSTNADER	-2820	-3000	-3,000
STYREHONORAR	-20000	-20000	-20,000
REGNSKAPSFØRERHONORAR	-29906	-31102	-31,102
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-3652	-2500	-2,500
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-90659	-60000	-60,000
FORSIKRINGER	-125518	-164012	-164,012
KOMMUNALE AVGIFTER	-259481	-288796	-288,796
ENERGI / FYRING	-14456	-13000	-13,000
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-92672	-99648	-99,648
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-4474	-31260	-31,260
DRIFTSKOSTNADER	**-643639**	**-713318**	**-713,318**
DRIFTSRESULTAT	**104119**	**77016**	**132,339**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD			
FINANSINNTEKTER	16934	15000	15,000
FINANSKOSTNADER	-98592	-98780	-127,856
FINANSPOSTER	**-81658**	**-83780**	**-112,856**
RESULTAT	**22461**	**-6764**	**19,483**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.04.25
Selskapsnummer: 1467 **Selskapsnavn:** SAMEIET JACOB AALLSGATE 46

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET JACOB AALLSGATE 46

Organisasjonsnummer: 975794776
Møtet ble avholdt 23. april kl. 19:00, Hos Styremedlem Stein Gabrielsen - Oppgang A H0101.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
I styreledes fravær velges styremedlem Stein Gabrielsen til å lede møtet.

Forslag til vedtak:
Bernt Asbjørnsen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Mia Thomassen foreslått. Som protokollvitne ble Ingvild Brady foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

Ingvild Brady
1/6

5. Godkjenning av Årsberetning

Forslag til vedtak:
Årsberetning godkjennes.

Vedtatt. Følgende kommentarer ble notert i forbindelse med årsberetning: Dårlig Telenor dekning hos Tom Brandt. Ingen andre har opplevd dårligere dekning etter at sameiet gikk over til Telenor. Videre er det blitt foreslått å endre vedtektene i forhold til fremleie på grunn av uheldige utleieforhold som sameiet opplevde i 2024. Dette er et viktig punkt som vi bør diskutere nærmere for å finne den beste løsningen for sameiet. Rør i 46B har måtte spyles to ganger i løpet av 6 måneder. Dette indikerer at vi må utrede problemet nærmere for å unngå ytterligere problemer i fremtiden. Laurence Arnfinsen har opplevd problemer med calling-anlegget. Ingen andre beboere har rapportert lignende problemer etter utbedringen. Ved vedvarende problemer bes beboere informere styret, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes. Røykvarsler i leilighetene i forbindelse med oppussing utløses lett. Laurence Arnfinsen har byttet ut 6 bord på kledning selv men det er fremdeles utestående kledning som bør byttes. Styret må derfor vurdere å få utført dette arbeidet så snart som mulig.

✓

6. Godkjenning av Årsregnskap

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt. Økte husleie med 7% ved sist årsmøte.**
Overføring av årets resultat til egenkapital.

7. Økning i leie

Fremmet av: Sverre Christian Hjelm

Jeg har sett på regnskapet for sameiet i perioden 2018-2024. Inntektene (leie) har økt med 193k. Utgiftene har økt med 321k, primært drevet av offentlige avgifter (123k), drift (62k), finans (63k), tv (31k) og forsikring (21k). Resultatet i 2018 var 157k som er unødvendig høyt. Budsjettet for 2025 ligger an til å få -6k i resultat. Dette gir veldig lite styringslikviditet til styret.

Sameiet har også tatt opp et privat lån fra Geir Kirkeby på 100k som bør betales tilbake. Dagens lån hos OBOS kan økes. Med dagens rente og nedbetaling over 20 år så er årlige kostnader ca. 13k. pr. 100k i lån.

Husleien bør økes med minimum 3% (22k) for å kunne øke lånet hos OBOS for å betale tilbake GK og gå i 0 som resultat. Avhengig av hvilke oppussingsprosjekter vi ønsker å gå for, må leien økes tilsvarende. Skal vi gå for alle prosjektene (650k), så må leien økes med ca 13%.

Til info: på budsjettet for 2025 er det satt av 95k til "Drift og vedlikehold" som også vil kunne brukes på oppussingsoppgaver. Jeg tror det er nok av andre løpende kostnader, som spyling av soilrør, som vil kunne spise av denne posten.

Ingvild Brady
2/6

Forslag til vedtak:

X **Ikke vedtatt. Behandles i sak 9, Regulering av husleie.**

8. Saker fra sameiere (3) utenom Vibbo.

Saker fra sameiere som kom inn til styreleder per e-post:

(1) Geir Kirkeby:

Snakket akkurat med brannkonsulenten (fra Norsk Brannvern) som lagde vår rapport som vi har jobbet ut ifra. Han skjønner ikke hvordan de har klart å formulere seg så dårlig rundt boder i baktrappa. Vi må nok røyktette (hvis det trengs) alle boddørene der bod er i bruk og der det er elektriske installasjoner få en oppgradering til en høyere standard. I kjellerbod holder det med de branncellene vi har. Boddørene i baktrapp har jo vært røyktettet tidligere så mulig vi ikke må oppgradere alle. Når det gjelder boder i baktrapp med elektriske installasjoner må det nok mere til. Forslag til styret: Nødvendig oppgradering av dør i boder i baktrapp til røyktette er en oppgave som går inn under brannsikkerhet i gården og belastes gården. Ekstra oppgradering ved elektriske installasjoner blir belastet brukeren av boden. Det må også sendes samsvarerlæring på den elektriske installasjonen. (det er oftest det elektriske som forårsaker brann). Kan være greit å få en oversikt over hva som er koblet på fellesstrømmen også her. Jeg skal få klarhet i kostnadene her men hvis det må

1. røyktettes alle dørene kan det bli 8-10.000,- per dør. Jeg vil få en rapport i løpet av uken.
2. Murpuss faller ned fra bygningen på oversiden av vår balkong.. helt inn i hjørnet.
3. Stygge rørsystem i baktrapp? Burde kasses inn.

   Det kan også komme noen oppgraderinger på det elektriske etter kontroll. Må få jording på støpsler ute i bakgård og noen små oppgraderinger. Satser på at de andre manglene skal gå på Bravida eller den installatøren
4. som har jobbet i hovedskapet vårt.

Styrets forslag til vedtak

1. Rapporten sendes styret for vedtak om utbedring og ansvar.

2. Utbedring av utvendig murpuss er gårdens ansvar og tas inn i vedlikeholdsplanen.

3. Inngrep i fellesarealer skal klareres av styret i forkant. Styret tar stilling til utbedring.

4. Ferdigstilling av alle *tiltak for "lukking av avvik" i forbindelse med brannteknisk tilstandsvurdering-prioriteres og ferdigstilles før utløpet av fristen.*

(2) John Lawrence Arnfinsen:

Kledning på yttervegg 5. etasje JA46A

Vi planlegger å gjøre enkelte utbedringer selv ila påsken men vi melder fortsatt inn saken til Årsmøte.

Styrets forslag til vedtak:

Utbedring av utvendig kledning er gårdens ansvar og tas inn i vedlikeholdsplanen.

(3) Bernt William Asbjørnsen:

Frostsikring av gammelt rør som er tatt i bruk i oppgang B.

Det er registrert at gammelt rør som ikke har vært i bruk på 40 år er tatt i bruk i forbindelse med oppussing. Hva har ansvarlig rørlegger orientert oppdragsgiver om? Dersom det må sikres for frost, hvem er ansvarlig for utbedringen?

Styrets forslag til vedtak:

Sameier sender skriftlig orientering til styret for vedtak om utbedring og ansvar.

X **Ikke vedtatt. Oppsummering av de ulike forslagene.**
Forslag 1:
1. Rapporten sendes styret for vedtak om utbedring og ansvar. 2. Utbedring av utvendig murpuss er gårdens ansvar og tas inn i vedlikeholdsplanen. 3. Inngrep i fellesarealer skal klareres av styret i forkant. Styret tar stilling til utbedring. 4. Ferdigstilling av alle tiltak for "lukking av avvik" i forbindelse med brannteknisk tilstandsvurdering prioriteres og ferdigstilles før utløpet av fristen.
Forslag 2: Utbedring av utvendig kledning er gårdens ansvar og tas inn i vedlikeholdsplanen.
Forslag 3: Beboer sender skriftlig orientering til styret for vedtak om utbedring og ansvar.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
1. Rapporten sendes styret for vedtak om utbedring og ansvar. 2. Utbedring av utvendig murpuss er gårdens ansvar og tas inn i vedlikeholdsplanen. 3. Inngrep i fellesarealer skal klareres av styret i forkant. Styret tar stilling til utbedring. 4. Ferdigstilling av alle tiltak for "lukking av avvik" i forbindelse med brannteknisk tilstandsvurdering prioriteres og ferdigstilles før utløpet av fristen.

Forslag til vedtak 2:
Utbedring av utvendig kledning er gårdens ansvar og tas inn i vedlikeholdsplanen.

Forslag til vedtak 3:
Sameier sender skriftlig orientering til styret for vedtak om utbedring og ansvar.

9. Regulering av husleien

Styrets innstilling
Styrets innstilling er en justering av husleien på 7%.

Det vil øke den månedlige husleien fra kr 65861 til kr 70471. Økningen på kr 4610 vil dekke økte kostnader til lån på 300k med kr 2452 og innbetaling til daglig drift med kr 2158.

Se vedlagt budsjett hvor den første kolonnen er "dagens situasjon" og kolonnen til høyre er budsjett som foreslått ovenfor med økning på 7%.

Da vil budsjettet balansere med et et overskudd på 19k etter at årlige inntekter økes med 55k og finanskostnader med litt over 29k.

Lånet på 300k går til:

1. Tilbakebetaling av lånet fra Geir Kirkeby med renter (ca. 106k)

2. Utbedring av balkongene i Oppgang A (65k)

3. Vasking av fasaden (45k) (se vedlagt rapport fra oppussingskomiteen)

4. Vedlikeholdsrapport, OPAK e.l. (69k)

Med en slik disponering vil sameiet ha 75k disponibelt (ikke disponert lån (15k) og (60k) fra vedlikeholdsbudsjett) til andre oppgaver for inneværende periode.

Etter å ha mottatt vedlikeholdsrapport lager styret en plan for vedlikehold og oppussing. Planen legges fram til et ekstraordinært Årsmøte eller ved neste Årsmøte.

Forslag til vedtak:
Økning av husleien settes til 7 prosent

✓ **Vedtatt. Vedtak er godkjent men med en tilleggs ramme på 300 000 kr lån øremerket brannsikringstiltak.**

10. System for bruk av fellesstrøm

Fremmet av: Sverre Christian Hjelm

Bruk av fellesstrøm til privat bruk kan oppfattes som urimelig. Selv om regningen for fellesstrøm er relativt lav i dag, så mener jeg det hadde vært mest ryddig om man betalte for privat bruk. Samtidig så er det unødvendig komplisert og dyrt å legge opp strøm fra eget skap til feks. vaskerom i baktrappa eller kjellerbod. En pragmatisk løsning kan være å installere en strømforbruksmåler, eller gjøre et estimat. Feks. så bruker en vaskemaskin ca. 1,0 kWh på én vask. Om man kjører fire vask pr. uke så blir kostnaden 4 * 1kWh * 52 * 1,50 kr/kWh = 312,-. En fryser som står på permanent bruker ca. 300kWh pr. år, dvs. 450,-.

Forslag til vedtak:
Jeg foreslår at alle som bruker fellesstrøm (til feks vaskemaskin, fryser eller luftavfukter) gjør et estimat på årlig forbruk og betaler det til sameiet. Prisen kan settes til 1,50kr pr. kWh. For transparens så kan vi ha et regneark tilgjengelig med oversikt over hvem som betaler for hva og hvor mye.

✓ **Vedtatt. Styret lager en liste for å estimere kostnadene for bruk av fellesstrøm, slik at hver bruker kunne betale en rettferdig andel basert på sitt forbruk.**
Dette ville sikre at kostnadene ble fordelt rettferdig blant brukerne.

11. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000.

Styrets innstilling
Styrehonoraret fordeles med 50% til styreleder og 25% til hvert styremedlem

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 20 000 hvorav styreleder får kr. 10 000 og hvert styremedlem får kr. 5 000.

✓ **Vedtatt. Sameierne oppfordres til å bidra for å styrke styrets arbeid.**

12. Valg av verv

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Sverre Christian Hjelm

Følgende stilte til valg:
Sverre Christian Hjelm

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Stein Gabrielsen
Mia Kristine Thomassen

Følgende stilte til valg:
Tom Brandt
Stein Gabrielsen
Mia Kristine Thomassen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anthony Brady
Einar Johan Hveem

Det ble foreslått og diskutert antall styremedlemmer i styret da det var flere som hadde meldt interesse. Det ble ikke konkludert om det er behov for flere styremedlemmer.

Følgende stilte til valg:
Anthony Brady
Einar Johan Hveem

VEDTEKTER

for

SAMEIET JACOB AALLS GATE 46

Sist endret den 29.03.2001

§ 1

Eierandelene

Eiendommen Jacob Aalls gate 46, gnr. 215, bnr. 148 i Oslo, er et eierseksjonssameie bestående av 16 seksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 02.06.1989. Sameiet har forretningskontor i Oslo.

§ 2

Formål m. v.

Sameiets formål er å sikre eiernes felles interesser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende felles anlegg av enhver art m. v.

Sameierne hefter innbyrdes proratarisk etter eierandelens størrelse for sameiets forpliktelser. For rettigheter gjelder samme forholdstall.

Sameierne gir avkall på eventuell forkjøpsrett, innløsningsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst, som de etter norsk lov måtte ha i forhold til de øvrige eiere.

§ 3

Bruk av boligene, omsetning m. v.

Sameierne skal ha den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter m. v.
Med hensyn til bruken av disse, er den enkelte dog forpliktet til å følge vanlige regler for god orden (Huseiernes Landsforbunds standard legges til grunn) og de til enhver tid offentlige bestemmelser.

Eierne har den fulle rådighetsrett slik at eierandelene kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte. Disposisjonsretten som er tillagt eierandelen kan utleies. Eierskifte skal meldes til sameiets styre eller forretningsfører for registrering. Det samme gjelder ved eventuell utleie, dog ikke for enkeltrom av boligen. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen.

§ 4

Vedlikehold – fellesanlegg

Det påhviler sameierne den fulle indre vedlikeholdsplikt av leiligheten knyttet til eierandelen. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med bygningsforskriftene. Det ytre vedlikehold av eiendommen og alle fellesrom, anlegg og utstyr, derunder trappeoppganger og hovedinngangsdører, skal derimot besørges og bekostes av sameiet.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold, derunder hageanlegg, skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

Utvendige arrangementer på bygning, så som markiser o. l. er ikke tillatt uten etter forutgående godkjenning fra styret.

§ 5

Fellesutgifters betaling

Fellesutgifter knyttet til eiendommen skal dekkes av sameierne og fordeles etter eierandelens størrelse. På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp á konto.

§ 6

Administrasjon

Sameiet skal ledes av et styre på 3 medlemmer som velges blant sameierne for 1 år av gangen. Det skal velges 2 varamedlemmer til styret. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Styret kan meddele fullmakter, bl. a. til forretningsfører. Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av lederen og ett styremedlem i fellesskap. Styret ansetter forretningsfører.

Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til ordinær drift av eiendommen. Disponering av fellesrom og anlegg, vaktmesterleilighet m. v., er også underlagt styrets nærmere bestemmelse.

§ 7

Årsmøte – stemmerett

Det skal avholdes ordinært sameiermøte hvert år innen utgangen av april måned etter forutgående skriftlig innkalling fra styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. På sameiermøter har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes dersom styret eller minst 2 av de stemmeberettigede fremsetter krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallelsesfristen for slikt møte er 8 dager.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall blant de fremmøtte sameiere.

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

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

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

§ 8

Mislighold – tinglyst panterett

Til sikkerhet for de økonomiske forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, har sameiet en tinglyst panterett på kr 25 000,- i hver av seksjonene. Panteretten har prioritet etter 90% av lånetakst avholdt av godkjent takstmann. Panteretten er uten opptrinnsrett.

I tillegg har de andre sameierne panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet med et beløp inntil folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning ble besluttet gjennomført.

Ved mislighold har styret rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel i rekommandert brev, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter i henhold til panteretten. Skyldig beløp kan sameiet dog inndrive på vanlig måte uten å være nødt til å ta dekning i panteretten.

Dersom en sameier gjør seg skyldig i vesentlig mislighold, kan styret med 6 – seks – måneders varsel kreve at leiligheten fraflyttes og selges. Jfr. Lov om eierseksjoner § 26.

Ved vesentlig mislighold der sameierens oppførsel medfører fare for ødeleggelser eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hvis sameierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameieren utkastet. Slikt krav kan tidligst settes fram samtidig med at det er gitt pålegg om salg, jfr. forrige avsnitt. Bruker av seksjon, som ikke er sameier, kan også kreves utkastet når vedkommende sameier senest samtidig gis pålegg om salg. Reglene i dette avsnitt følger av Lov om eierseksjoner, § 27.

§ 9

Vedtekter

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

§ 10

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Oslo

Utskriftsdato: 22.05.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 22.05.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-215/148 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Jacob Aalls gate 46A 0364 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 289 866,43
Fakturamottaker:	Sameiet Jacob Aallsgate 46 v/ Obos Eiendomsforvaltning As, Postboks 6666 St.Olavs Plass 0129 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Jac.Aallsgt.46 A-B Sameiet	Totalt	NOK 289 866,43

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	2	**72 413,24**	**0,00**	2504000106308302 3	11504311	24.04.2025	26.05.2025
Totalt å betale			**72 413,24**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Feie- og tilsynsgebyr	3 888,00
Renovasjonsgebyr	77 914,23
Vann- og avløpsgebyr	208 064,20
Totale avgifter	**289 866,43**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 22.05.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-215/148/0/16 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Jacob Aalls gate 46A 0364 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Arnfinsen Laurence J Jacob Aalls Gate 46a 0364 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 2 625,00
Eiernavn:	Arnfinsen Laurence J	Totalt	NOK 2 625,00

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	2	**656,25**	**0,00**	25040000180972027	11598146	24.04.2025	26.05.2025
Totalt å betale			**656,25**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	2 625,00
Totale avgifter	**2 625,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

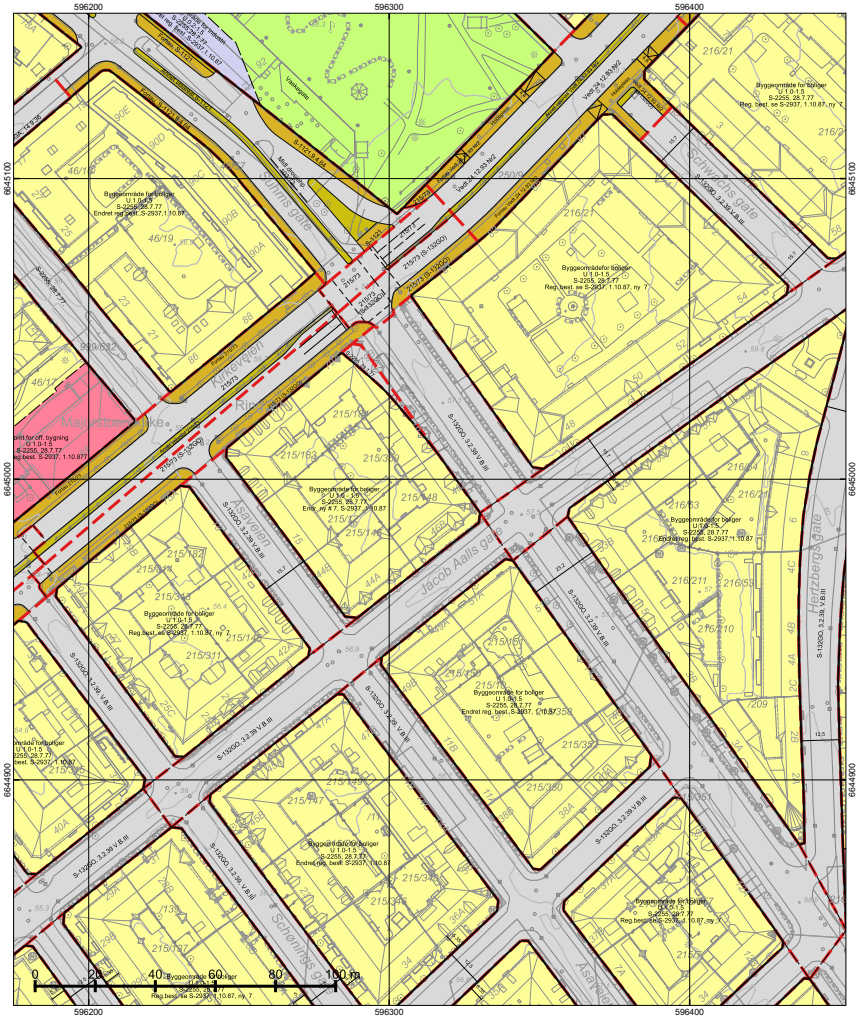
Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 332 - Område avsatt til spovogn/trikk
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Feltinndeling
- Regulert kjørefelt
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oslo

Dato: 22.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

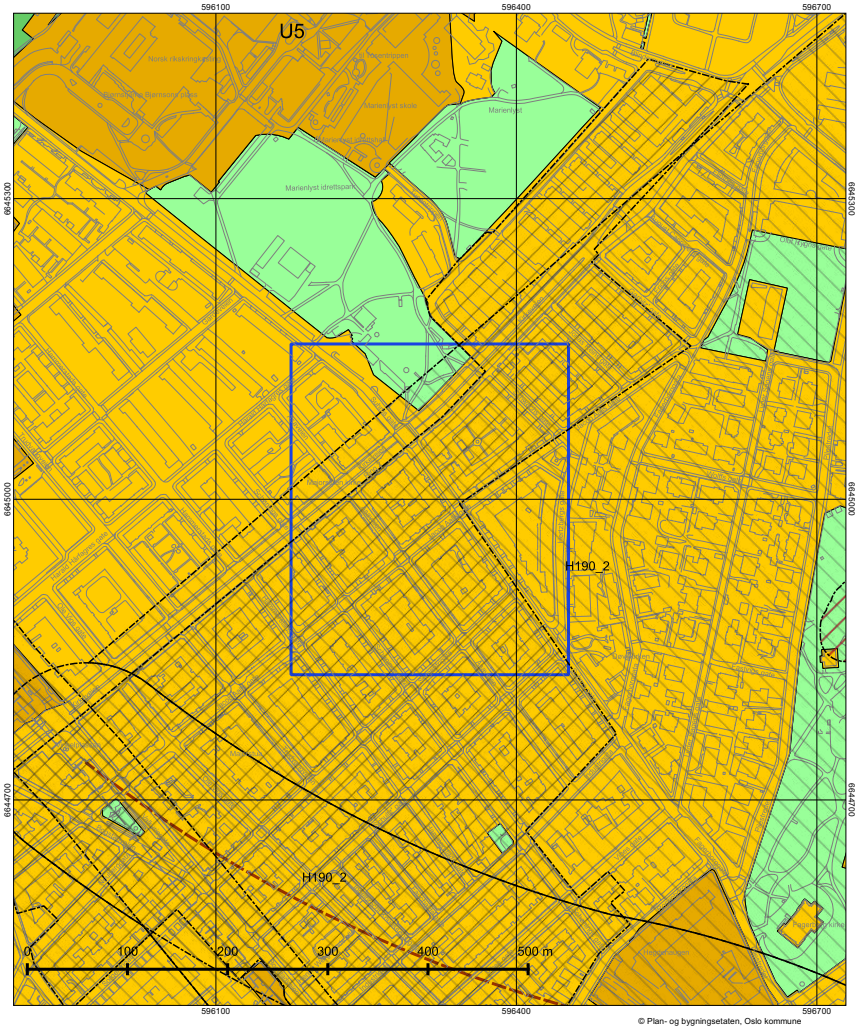
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143454/ 86512723
Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP
Adresse: JACOB AALLS GATE 46A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/148

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



Oslo

Dato: 22.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143454/86512723
Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-2255

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

Opphevet helt eller delvis av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
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.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-132GO

Vestre bydeler III

Vedtaksdato: 03.02.1939

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 193901367

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 847, 981, 16082, V211243, 17353, 25161, V241293, 3483, 54052, V311090, V120462, 38476, V110764, 41972, V241293N2, V110494, 31950, V200905, V070199

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

VEDTEKT 172A
Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.
A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult. Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene om kring.
Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf. 29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".
Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7. Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til mur livets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m . Bygninger som ligger på hjørne eller i

vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front- (ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.
Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e.murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER (på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b. Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.
==========

VEDTEKT 172B

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE.

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr	Vedtatt	Godjent av bystyret	Stadfestet av dept.	Byplan
170	6/4-37	20/1-1938	3/2-1939	I B.III
172B	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
176	27/9-38	16/10-1942	22/12-1942	I B.IV
200	Del av Grunerløkka	23/5-1947	26/9-1947	I B.I
180	29/8-39	27/8-1942	6/11-1942 (s-176)	I B.I
182B	28/11-39		28/4-1947	Ø B. V
187	23/4-40			I B. V
195	16/8-38	(Maks ges. + 12.0) par. 19 havneloven		Sjursøya

Byplanvedtekt.

§ 1.

A. Det tillates med de nedenfor under p. B nevnte unntak bare ført opp bygninger bestemt for boliger eller forretningslokaler forutsatt at disse ikke er i strid med bygningsvedtektenes par.63 - 1. Det er dessuten adgang til oppførelse av stall, garasje eller lignende bebyggelse til oppbevaring av driftsmidler.

B. Unntatt fra foranstående er arealer som er satt av til:
1. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på reguleringsplanen merk. "Off. bebygg.".
2. Industribebyggelse, på reguleringsplanen merket med gult. På tomter, hvor det finnes eldre industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygning av disse selv om de ikke ligger på de foran nevnte arealer.

§ 2. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er angitt er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser og side og bakbygninger er her tillatt i sånn utstrekning at bygningslovens krav til lys og luft for oppholdsrom for mennesker tilfredsstilles.
Denne bebyggelses høyde må ikke overstige de tilhørende gårdsroms minste utstrekning:
Er gårdsrommet uregelmessig kan bygningsrådet fastsette en gjennomsnittshøyde.
Hvor flere gårdsrom støter til hverandre og er sikret mot bebyggelse, skal bygningsrådet kunne beregne høyden i forhold til disses sammenlagte utstrekning.
På side og bakbygninger tillates ikke tilbaketrukne overetasjer over denne høyde, og taket skal være flatt med heldningsvinkel på maksimum 10 grader.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter iøvrig tillater. Dette gjelder såframt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombyning eller er til hinder for gjennomføringen av byplanen.(Denne paragraf er i den foreliggende form vedtatt av reguleringsrådet 6/6 og 8/8-1944, godkjent av "ordføreren" 30/11-1944 og stadfestet av innenriksdepartementet 9/1-1945)

§ 3. Bygningen skal føres opp til den største gesimshøyde som er fastsatt ved byplanen. Hvor det ikke er påført gesimshøyder eller etasjeantall skal bebyggelsen føres opp til den største høyde som er tillatt etter vedtekt til bygningsloven par 71
Over gesimsen kan - eventuelt skal - føres opp overetasjer i slikt antall og innenfor den vinkel, som er anført på regulerings planen. Hvor ingenting er anført om takvinkelen skal overetasjen ligge innenfor en

hellingsvinkel på 45 grader. Mellom overetasjen og gesimsen skal taket være flatt, taket for øvrig skal være flatt med en hellingsvinkel på maksimum 10 grader.

§ 4. Bygningene skal på alle fra gaten synlige sider (heriblant også branngavler, for så vidt disse ikke er dekket av nabohus) ha fasademessig utstyr. De forskjellige bygningers ytre skal for sammenhørende bygningsgrupper være i det vesentlige i samsvar med hverandre, utført i noenlunde ensartede materialer og farge samt - så vidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 5. Hvor det er regulert tilbaketrukket byggelinje skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent "parkgjerde" av høyst 0,50 m høyde. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Innhegningen skal være av samstemmende ut- seende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av åpent område mellom bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1,80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 6. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

Særbestemmelser.
(på reguleringsplanen anført S.B.)

1. (Indre bydel III,vedtekt nr.170 og Vestre bydel III,vedtekt nr.172,B) Bebyggelsen rundt St.Olavs plass skal føres opp til den høyde for gesims og overbygning som er vist på plan og skjema vedtatt av Oslo reguleringsråd 22. oktober 1936. Fasade mot gårdsplass kan føres opp til samme høyde. Langs de tilstøtende gater skal hovedgesimsen på de tomter som støter til plassen føres opp til samme høyde og over denne kan det føres opp overetasjer innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

2. (Indre bydel III,vedtekt nr.170) På bebyggelsen i kvartalet mellom Torget - Kirkegata - Karl Johans gate - Kongens gate skal hovedgesimsen ligge omkring kote + 28,0 hvorover det skal være balustrade med overkant omkring + 29,0. Over hovedgesimsen skal oppføres overetasje, 3,0 m høy og 1,20 m tilbaketrukket fra fasadeflukten. På Torget 2´s fasade mot Kirkegata skal 1ste etasjes ytterflate legges ca. 2,25 m tilbaketrukket fra den tidligere bestemte gatelinje (sidepartiene). Det derved frilagte areal reguleres som fortau, men med adgang til anbringelse av søyler for de overliggende etasjer.(siste avsnitt er vedtatt av reguleringsrådet 31/1 og 11/4-1939)

3. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mot Karl Johans gate mellom Rosenkranzt gate og Universitetsgata skal overetasje eller arker på kote + 28,80. Takene skal overkant av hovedgesims ligge på kote +26.30 og overkant ha samme helling som nr. 33 og ingen del (skorstener og ventilasjonspiper unntatt) ligger over kote + 32,30.

4. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mellom Nedre Hammersborg gate - Møllergata - Krist kirkegård - Just Høegs gate kan taket ha en hellingsvinkel på inntil 30 grader.

5. Opphevet ved vedtak av 24/8-1943.

6a. (Indre bydel III,v edtekt nr.170) På Storgatas vestside mellom Youngs gate og Bernt Akers gate skal 1ste etasjes byggelinje våre 7,0 m tilbaketrukket fra gatelinjen og fortauet med en fri høyde på minst 4,5 m tillates anbragt på denne del. 6b. Bæresøylene i 4,5 meters høyde utføres med det minste tverrsnitt som statiske hensyn tilsier.

7. Opphevet ved vedtak av 11/3 og 6/5-1947.

8. (Indre bydel IV, vedtekt nr.176) I den indre fløybebyggelse i kvartalet mellom Stenersgata - Lybekkergatas forlengelse - Karl 12's gate - Gunnerus gatas forlengelse og Nygata kan rom til varig opphold for mennesker bare innredes i de to øverste etasjer.

9. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Bebyggelsen mot Fridtjof Nansens plass skal ha 2 etasjers oppbygg over hovedgesimsen med ubrudt fasadevegg 2 m innenfor reguleringslinjen.

10. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Fasaden langs Drammensveiens sørside mellom Observatoriegata og Cort Adelers gate skal utføres etter en samlet felles plan, tiltrått av alle grunneiere. Den i byplanen regulerte gesimshøyde og byplanvedtektens bestemmelse i par. 3 er ikke obligatoriske, men gesimshøyden er fastsatt som maksimumshøyde.

11. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) I havneområdet er den under par. 3 nevnte gesimshøyde ikke obligatorisk idet de tall som er fastsatt i byplanen angir de største tillatte høyder.

§ 7. Reguleringsrådet, eller hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtektene hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PIPE EKSPERTEN AS
Postboks 2089
1760 HALDEN

Dato: 02.01.2018

Deres ref.: FRODE KIELLAND | Vår ref.: 201714338-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Mariann Nes | Arkivkode: 531

Byggeplass:	JACOB AALLS GATE 46 A OG B	Eiendom:	215/148//
Tiltakshaver:	Sameiet JAcob Aalls gate 46	Adresse:	Postboks 6668 St.Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	PIPE EKSPERTEN AS	Adresse:	Postboks 2089, 1760 HALDEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Jacob Aalls gate 46 A Og B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av 5 piper, mottatt 22.12.2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201714338			
Beskrivelse	**Tegningsnummer**	**Dato**	**PBE-id**
Skråfoto			1/6

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.01.2018 av:

Mariann Nes - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Sameiet JAcob Aalls gate 46, Postboks 6668 St.Olavs plass, 0129 OSLO, st-gabr@online.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201312873-11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Pål Arne Bustad	Dato: 18.06.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	JACOB AALLS GATE 46	Eiendom:	215/148/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Jacob Aallsgate 46	Adresse:	Hammersborg torg 1, 0179 OSLO
Søker:	Balkongteam AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - JACOB AALLS GATE 46

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 13.06.2014.

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201312873

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-1	10.09.2013	1/13
Ny snitt	B1330-04	02.09.2013	1/15
Ny plan	B1330-01	02.09.2013	1/17
Ny fasade 2	B1330-03	02.09.2013	1/21
Plan 2-4. etasje	B1330-01	02.09.2013	8/2
Fasader	B1330-03	02.09.2013	8/3

For orientering om klageadgang, se http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

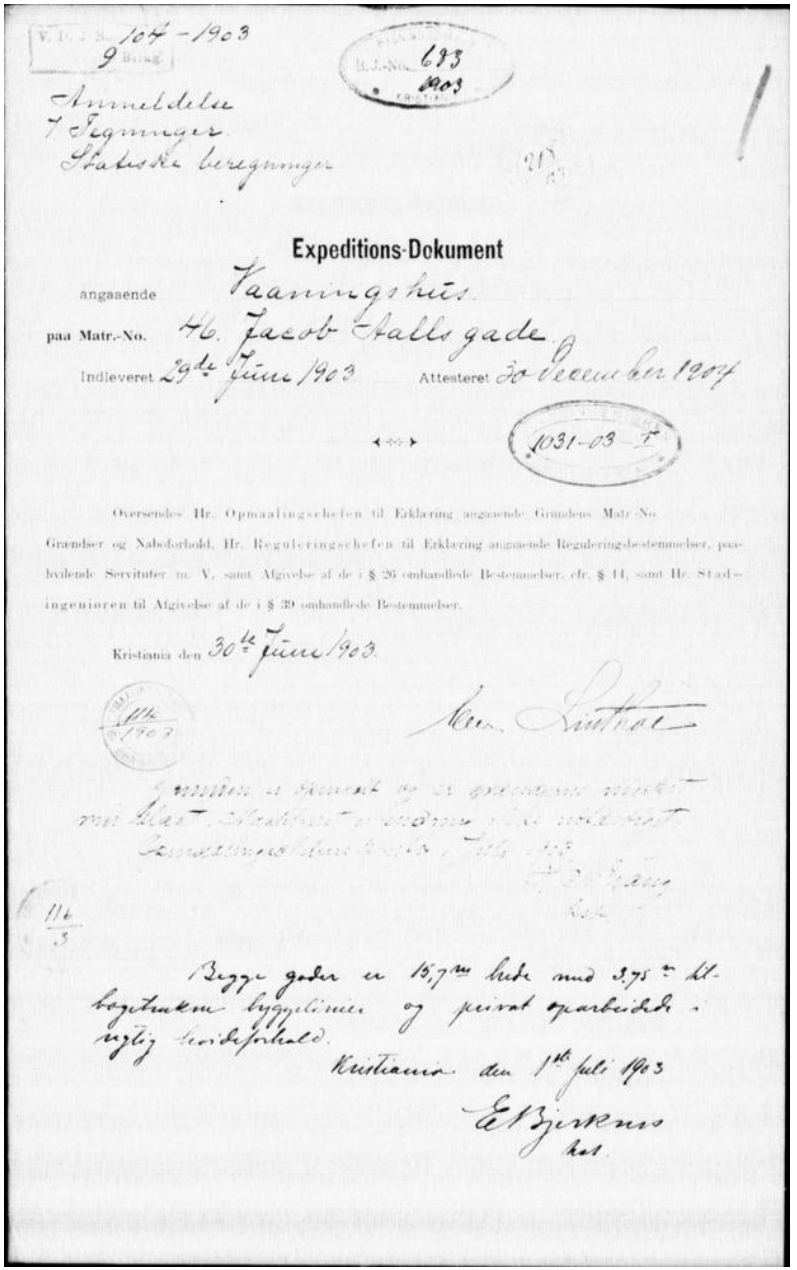
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.06.2014 av:

Pål Arne Bustad - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Jacob Aallsgate 46, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO, ingvildbrady@gmail.com



V. D. J. No. 104 - 1903
9 Bilag.

B. J.-No. 693 1903

Anmeldelse
f. Tegninger.
Statiske beregninger

Expeditions-Dokument

angaaende Laaningshus.

paa Matr.-No. 46. Jacob Halls gade.

Indleveret 29de Juni 1903 Attesteret 30 December 1907

1031-03 F

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Regulerings-bestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 11, samt Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 30te Juni 1903.

Aen. Sinding

114/1903

Grunden er skraat og er grændsende mod Øst, Skolebakken og endnu videre mod Øst Lensmannsgaarden Grunden i Juli 1903

E. Bjerkeng
Ass.

114/3

Bygge gaden er 15,7m bred med 3,75m til-bygningslinien og privat oparbeidet i nyligt veivæsenet.

Kristiania den 1de juli 1903

E. Bjerkeng
kst.

Skisse av leilighet

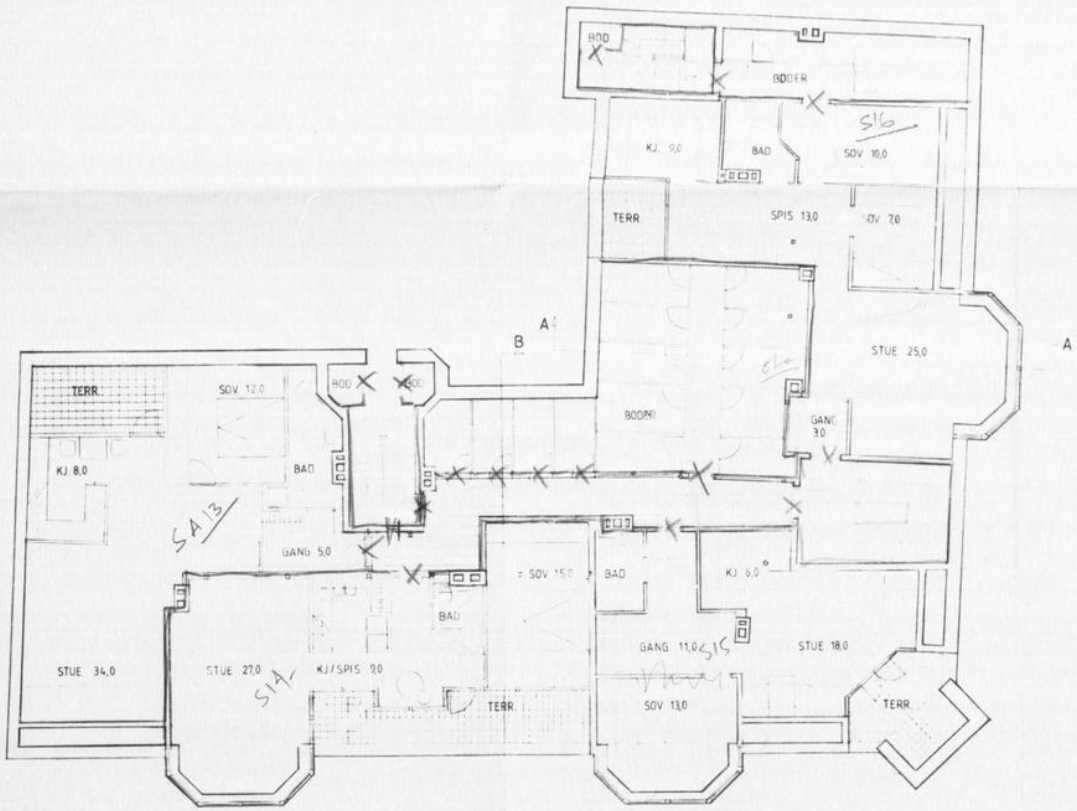


Kommentarer

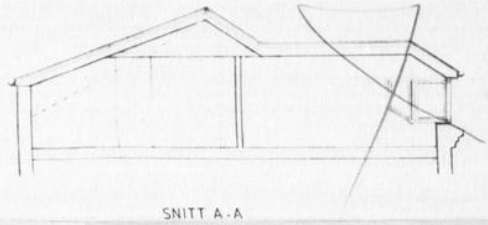
Formål: bruksendring fra bod til soverom.

Aktuelt rom er merket med blått.

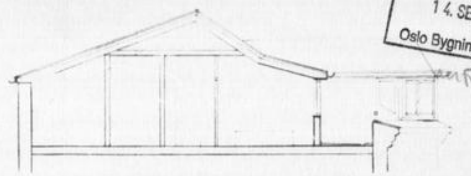
Areal: ca 10 kvm



PLAN



SNITT A-A



SNITT B-B

MOTTATT
14. SEP. 1988
Oslo Bygningskontroll

Jeter i taketspring

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8X

3

A	NY TEGNING	12. 10. 88
PROSJEKT	JACOB AALLSGATE 46	
Loftsleiligheter		DATO 12. 12. 86
PLAN & SNITT		MST. 1 : 100
ARKITEKT MNAL HANS CHR. HØEGH AS FRYDENLUNDGT. 19 - 0169 OSLO 1 - TLF. 46 48 80		TEGN. NR.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.
Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/ulleval

23 00 65 60

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0113/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Jacob Aalls gate 46A 0364 OSLO

Betegnelse: Gnr 215, bnr 148, snr 16 i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no