

Jacob Aalls gate 55



Velkommen til

Jacob Aalls gate 55



Salgsoppgaven produsert 23. mai 2025

Fagerborg/Jessenløkken

Svært attraktiv og klassisk 4-roms på idylliske Fagerborg. 2 balkonger. Peis. Flott, opparbeidet bakhage. Ingen dok.avg.

Prisantydning	12 950 000,-
Fellesgjeld	109 389,-
Omkostninger	4 500,-
Totalpris	13 063 889,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 670,-
BRA-i	105 kvm
Totalt BRA	124 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1927

Megler	Frederick Horntvedt
Telefon	934 28 550
E-post	f.horntvedt@nordvikbolig.no

Megler 2	Aleksander J. Brataas
Telefon	468 35 570
E-post	a.brataas@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik har gleden av å presentere Jacob Aalls gate 55 - En svært attraktiv og klassisk 4-roms leilighet, beliggende i vakker og pen arkitektonisk bygård oppført i 1927, på idylliske Fagerborg/Majorstuen.

- Gjennomført leilighet med klassisk sjarm og moderne stil. Her får du god takhøyde, originale tregulv, snekkerbygd bokhylle og peis som skaper en lun og innbydende atmosfære. Leiligheten har to solrike balkonger, et stort og separat kjøkken, lekkert bad, separat toalett, stor og luftig stue og spisestue. To soverom som begge vender ut mot en stille bakgård. En arealeffektiv og gjennomgående planløsning gir lyse, luftige oppholdsrom og god flyt i hverdagen.

- Bakhagen, som deles av 8 leiligheter, er oppgradert av tidligere Slottsgartner Tor Smaaland og fremstår som en skjult perle.

Arealer og innhold

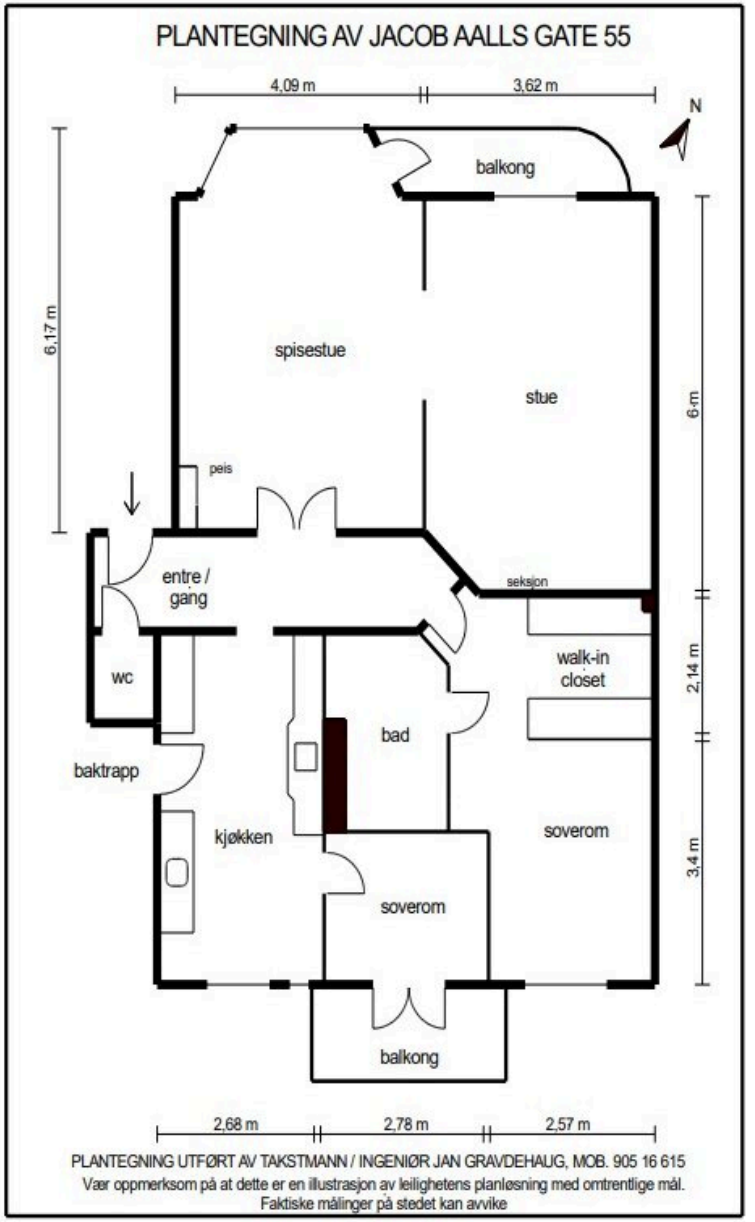
BRA-i:	105 kvm
BRA-e:	19 kvm
Totalt BRA:	124 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 105 kvm. Entré/gang, toalettrom, bad, kjøkken, spisestue, stue, soverom og hovedsoverom - walk-in closet.
Total BRA: 105 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong med utgang fra spisestue.
TBA: 4 kvm. Balkong med utgang fra gjestesoverom.

Kjeller:
BRA-e: 11 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 11 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 8 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 8 kvm.


PLANTEGNING AV JACOB AALLS GATE 55
4,09 m
3,62 m
N
balkong
6,17 m
spisestue
stue
6 m
peis
entre / gang
seksjon
walk-in closet
wc
2,14 m
bad
baktrapp
kjøkken
soverom
soverom
3,4 m
balkong
2,68 m
2,78 m
2,57 m
PLANTEGNING UTFØRT AV TAKSTMANN / INGENIØR JAN GRAVDEHAUG, MOB. 905 16 615
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av leilighetens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike









































































Informasjon

Jacob Aalls gate 55

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0328/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Selgere
Helge Neraal
Kristine Stolp Andersen

Kjøpesum og omkostninger
12 950 000,- (Prisantydning)
109 389,- (Andel av fellesgjeld)
---
13 059 389,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 500,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
4 500,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
13 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 063 889,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 073 189,- (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
1927

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 105 kvm
BRA-e: 19 kvm
Totalt BRA: 124 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 105 kvm. Entré/gang, toalettrom, bad, kjøkken, spisestue, stue, soverom og hovedsoverom - walk-in closet.
Total BRA: 105 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong med utgang fra spisestue.
TBA: 4 kvm. Balkong med utgang fra gjestesoverom.

Kjeller:
BRA-e: 11 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 11 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 8 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 8 kvm.

Innhold

Entré/gang, toalettrom, bad, kjøkken, spisestue, stue, soverom og hovedsoverom - walk-in closet.

Balkong på ca. 3,5 m^2 med utgang fra spisestue. Balkong på ca.4,5 m^2 med utgang fra gjestesoverom.

Leiligheten disp. 1 kjellerbod på ca. 11 m^2 og 1 loftsbod på ca. 7,6 m^2. Skråtak.

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

Kjøkken:
Kjøkken fra Twis fra 2012 med malte profilerte fronter. Lys/gesimslist. Fliser over benk. Heltre benkeplate med vaskekum og induksjon platetopp. Integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys. Spiseplass. Ny oppvaskmaskin, platetopp og komfyr 2015. Ny vaskekum og blandebatteri 2015.
Kullfilter avtrekksvifte type Smeg over platetopp.

Varmtvannstank:
V. bereder 28. Plassert i kjøkkenbenk.
V. bereder 100 l. Plassert over himling på bad.
Waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje montert.

Toalettrom:
Toalettrom med flislagt gulv med varmekabler. Fliser til brystning på vegg. Malt platehimling med innfelt downlights. Servant med underskap. Speil over servant. Vegghengt toalett. Naturlig avtrekk, takventil.

Bad/wc:
Bad fra 2015 med dusjnisje med dusjskillevegg i herdet glass. Regn- og hånddusj. Flislagt benkeplate med 2 servanter. Underhyller. Speil med LED lys over servant. Baderomsinnredning, servanter og dusjnisje fra 2019. Flislagt gulv med varmekabler. Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger. Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dørterskel.

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

Overflater:
Gulvflater består av: Lakkerte tregulv/furugulv. Fliser i entre.
Veggflater: Malte flater, malt brystningpanel, malt trepanel. Veggflater sparklet og malt 2019.
Himlinger består av: Rabitzpussede himlinger, nedsenket malte plater, malt trepanel. Takhøyde i stue = 3,03 m. Innfelt LED belysning i himling i gang og kjøkken fra 2019.

Garderober:
Plassbygd bokseksjon i stue.
Spesialbygget walk-in closet i hovedsoverom med oppheng, hyller og skuffer.

Innvedige dører:
Innvendige malte trefyllingsdører, tofløyet mellom gang/spisestue.
Malt fyllingsdør til bad fra 2015.

Balkonger:
Balkong ut fra spisestue. Balkong i betong. Gulv belagt med malt epoxy el.
Rekkverk i smijern. Balkong renovert 2020.

Balkong ut fra gjestesoverom. Balkong i stål. Gulv belagt med tredekke.
Rekkverk i malt metall. Balkong fra 2019.

Pipe og ildsted:
Hjørnepeis med omramming og glassdør i spisestue.
Oslo kommune Brann- og redningsetaten har utført tilsyn av peis 2024.
Div. pipeløp i gården rehabilitert 2016 med ny innv. stålpipe.

Dører:
Hoveddør og dør til baktrapp B30 (brannkvalifisert).
Malt tofløyet balkongdører i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 2019.
Malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 1996.

Vinduer:
Malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 1996.
Overvindu med trevinduer med koblet glass.
Enkelt glass i lite vindu på kjøkken.

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer. Overspenningsvern. Sikringskap plassert i skap, kjøkken.
En kurs på 20 amp, 4 kurser 16 amp og 6 kurser på 10 amp. Hovedsikring 40 amp.

Standard

Leiligheten har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 1 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 7 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 18 stykk.
TG0 - 4 stykk.

1) Etasjeskille/gulv mot grunn har fått TG3 (Store eller alvorlige avvik):
Etasjeskillere i trebjelkelag. Antatt isolert med stubbloftsleire som er helt normalt for byggetiden.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er målt ca. 22 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 23 mm høydeforskjell på gulv i spisestue over en lengde på ca. 2 m.

Konsekvens/tiltak:
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
Slike nivåforskjeller er vanlig i eldre bygårder og ny eier må vurdere om det er regningssvarende å rette opp gulv.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

2) Varmtvannstank på kjøkken har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak:
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

3) Ventilasjon har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Naturlig oppdriftsventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak:
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Ved utskifting av vinduer i leiligheten bør det etableres vindusventiler i alle oppholdsrom.

4) Overflater og konstruksjon på toalettrom har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak:
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, det bør undersøkes ved å kontakte styret for videre avgjørelse.

5) Avtrekk på kjøkken har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Kullfilter avtrekksvifte type Smeg over platetopp.

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

Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

6) Overflater gulv på bad har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Fall mot hovedsluk er målt til 11 mm fra topp flis ved dør til topp sluk.

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

7) Balkongdør har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 1996.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren fungerer fint, men det gjøres oppmerksom på alder.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Ingen tiltak nødvendig.

8) Vinduer har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

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

Konsekvens/tiltak:
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

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/.

Bygningssakkyndig

Jan Gravdehaug

Byggemåte

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Kalt loft.
Bygning trolig fundamentert til bæredyktig grunn/faste masser.
Grunnmur i mur/granitt.
Støpte betonggulv på kultet grunn.
Yttervegger i murverkskonstruksjon, pusset og malt.
Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft. Utvendig tekket trolig med takstein.
Tak besiktiget fra bakkenivå.
Malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 1996. Overvindu med trevinduer med koblet glass.
Enkelt glass i lite vindu på kjøkken.
Årstall: 1996.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Alle lamper.

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

Aksjonærene som ikke bor i leiligheten skal søke styret om adgang til bortleie av leiligheten for et år om gangen; maksimal bortleie 2 år.
Utleien av leiligheten skal skje gjennom utleiemegler eller eiendomsmegler dersom ikke annet er avtalt med styret, og styret skal få kopi av det eventuelle avtaledokumentet.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming

Elektrisk. Panelovner.
Varmekabler i entré, toalettrom og bad.
Peis med vedfyring.

Informasjon om strømforbruk

20500 kWh per år.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 670,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, trappevask, felles bygningsforsikring, nedbetaling av lån, eiendomskatt og mer.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 259 853,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 039 412,- 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.

Formuesverdi

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.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Selskapets firma er: Jacob Aallsgt. 55. Selskapet er et aksjeselskap og skal ikke registreres i verdipapairsentralen.
Selskapet har til formål å eie og drive eiendommen Jacob Aallsgt. 55, vesentlig for å skaffe aksjonærene bolig i eiendommen. Forretningskontoret er i Oslo.
Aksjekapitalen er kr. 100.000 fordelt på 16 aksjer á kr. 6250.

Hva skjer i gården, ref. styreleder:
- Vi har et planlagt prosjekt med å sette opp fast gjerde på forsiden til erstatning for kjetting gjerdet (ref Protokoll fra GF25); venter på pristilbud.
Vil bli satt opp før sommeren. Betalingsformen for dette er ikke vedtatt ennå – kan bli fordeling mellom leilighetene eller liten utvidelse av banklån.
Umulig å si noe om kostnad før vi får spesifisert tilbud.

Forretningsfører

Rune Nilsen

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. 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 109 389,- pr. 31.12.2024

Aksjelagets lån utgjør totalt kr 1 750 228,- pr. 31.12.2024, og er tatt opp i Handelsbanken. Renten på lånet utgjør 5,4 %. Restløpetid er 20 år fra 2022.

Fellesformue

Kr 2 869,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det er et godt fellesskap i gården og Dugnad gjennomføres vår og høst. Da er det vanligvis fullt oppmøte i hht. styreleder. I tillegg har aksjelaget en ordning i gården der hagestell/snømåking etc går på omgang etter oppsatt liste (2 uker om gangen pr leilighet).

Dyrehold

Aksjonærer som ønsker å anskaffe husdyr skal søke styret om dette før anskaffelsen.
Husdyrhold er det tillatt å holde dyr som ikke er til sjenanse for de øvrige aksjonærene. Styret undersøker dette blant aksjonærene.
Kjøper skal ved søknad om godkjennelse av aksjeovertakelsen oppgi om og hva slags husdyr som eventuelt bringes med ved innflytting. Kjøper som bærer risikoen for at dyreholdet godkjennes. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med godkjennelsen er kjøpers ansvar.

Aksjeselskapets forsikring

IF

Polisenr. SP4757336.2.1

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 780 kvm (Eiertomt)

Uteområdene ble oppgradert av tidligere Slottsgartner Tor Smaaland og fremstår i nydelig befatning. Meget pent opparbeidet bakhage med plen, bed, trær og prydbusker. Opplegg for selvkompostering. Markterrasse med sittegruppe, grillplass og opplegg for klestørk. Hellebelagt sykkelparkering. Sandkasse og belysning. Forhage med plen, trær og busker.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

Området byr også på et bredt spekter av trenings- og rekreasjonsmuligheter. SATS har et stort senter ved Colosseum Park og et annet på Fagerborg. I nærheten ligger Marienlyst idrettsanlegg med mulighet for ballspill og minigolf. For den som liker å løpe eller gå tur, finnes det flotte parker som Frognerparken, Stensparken og Slottsparken i nærheten. En kort T-banetur tar deg til Sognsvann eller Holmenkollen med et omfattende løypenett for både sommer- og vinteraktiviteter.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1927. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkong mot bakgård datert 01.11.2021.

Det er ingen søknadspliktige avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående byggesaker
Jacob Aalls gate 57 - Bruksendring av loft til bolig og fasadeendring
Saksnummer: 202303548
Siste dok. 25.02.2025

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/216/63:
30.10.1915 - Dokumentnr: 913896 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse

08.01.1921 - Dokumentnr: 920642 - Best om garasje/parkering

30.10.1915 - Dokumentnr: 900519 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA TIDL. BOGSTADVN 49 - UTGÅTT

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende

innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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.

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

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: 0,90% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Markedspakke Basis tillegg, prisantydning >10 mill. kr. 1 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large (Utvidet markedsføring sosiale medier kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 23. mai 2025

Megler

Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler 2

Aleksander J. Brataas, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 46835570

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Jacob Aalls gate 55

Jacob Aalls gate 55

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 188 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	8 min 0.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	11 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	7 min 0.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Heltberg Bislett	11 min
Akademiet videregående skole O... 450 elever	12 min 1 km

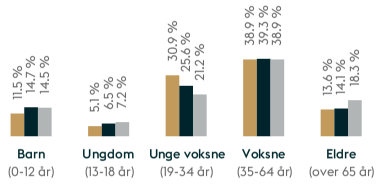
Offentlig transport

Marienlyst Linje FB1, 20, 25, 28	3 min 0.2 km
Majorstuen i Bogstadveien Linje 11, 12, 19	7 min 0.6 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.4 km

Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5 ... 70 barn	4 min 0.3 km
Fagerborg menighetsbarnehage (... 68 barn	4 min 0.3 km
Solbærtorvet barnehage (0-5 år... 57 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fagerborg/Jessenløkken	2 821	1 590
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Trikk

Sport

Marienlyst skole	5 min
Sophus Bugges plass	5 min
Synergy	7 min
SATS Fagerborg	7 min

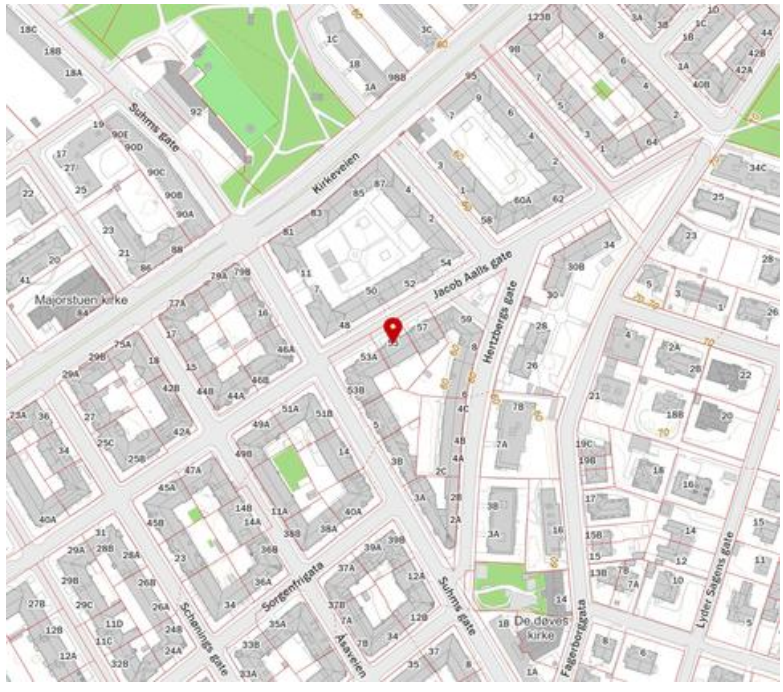
«Kjempekoselig på Fagerborg.»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Jacob Aalls gate 55, 0364 OSLO
OSLO kommune
gnr. 216, bnr. 63
Aksjenummer 5 , 13

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 20.05.2025 **Rapportdato:** 22.05.2025 **Oppdragsnr.:** 15408-1829 **Referansenummer:** MW7706

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo 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.

Rapportansvarlig

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

Jacob Aalls gate 55, 0364 OSLO
Gnr 216 - Bnr 63
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

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 55, 0364 OSLO
Gnr 216 - Bnr 63
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

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

Lys og pen gjennomgående leilighet beliggende i byggets 3. etasje.
Nordvestvendt balkong ut fra spisestue.
Sørøstvendt balkong ut fra gjestesoverom.

Leiligheten løpende pusset opp de senere år.

Leiligheten med en normal god stand, oppleves som godt vedlikeholdt og gir generelt et godt inntrykk.
Se forøvrig bemerkninger omtalt i rapporten under de forskjellige bygningsdeler.

Leilighet - Byggeår: 1927

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Kalt loft.
Bygning trolig fundamentert til bæredyktig grunn / faste masser.
Grunnmur i mur/granitt.
Støpte betonggulv på kultet grunn.
Yttervegger i murverkskonstruksjon, pusset og malt.
Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft. Utvendig tekket trolig med takstein. Tak besiktiget fra bakkenivå.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten.
TG er derfor ikke angitt.

Malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 1996. Overvindu med trevinduer med koblet glass.
Enkelt glass i lite vindu på kjøkken.

Hoveddør og dør til baktrapp B30 (brannkvalifisert).
Malt tofløyet balkongdører i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 2019.
Malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 1996.

Balkong ut fra spisestue. Balkong i betong. Gulv belagt med malt epoxy el. Rekkverk i smijern.
Balkong renovert 2020.

Balkong ut fra gjestesoverom. Balkong i stål. Gulv belagt med tredekke. Rekkverk i malt metall.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
Lakkerte tregulv / furugulv. Fliser i entre.

Veggflater:
Malte flater, malt brystningpanel, malt trepanel.
Veggflater sparklet og malt 2019.

Himlinger består av:
Rabitzpussede himlinger, nedsenket malte plater, malt trepanel.
Takhøyde i stue = 3,03 m.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.
Gjelder for fraser over.

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

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

Hjørnepeis med omramming og glassdør i spisestue.
Oslo kommune Brann- og redningsetaten har utført tilsyn av peis 2024. Alt ok.
Div. pipeløp i gården rehabilitert 2016 med ny innv. stålpipe.

Innvendige malte trefyllingsdører, tofløyet mellom gang/spisestue.
Malt fyllingsdør til bad fra 2015.

Plassbyd bokseksjon i stue.
Walc-in closet i hovedsoverom med oppheng, hyller og skuffer.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad pusset opp 2015.
Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger.
Flislagt gulv med varmekabler.
Hovedsluk i plastsluk med membran/mansjett ført ned i sluk under klemring.
Hjelpesluk i dusj.
Bad med dusjnisje med dusjskillevegg i herdet glass. Regn- og hånddusj. Flislagt benkeplate med 2 servanter. Underhyller.
Speil med LED lys over servant.

Baderomsinnredning, servanter og dusjnisje fra 2019.
Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dørterskel.

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra Twis. Malte profilerte fronter. Lys/gesimslist. Fliser over benk. Heltre benkeplate med vaskekum og induksjon platetopp.
Integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys.
Spiseplass.

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

Kjøkken fra 2012.
Ny oppvskmaskin, platetopp og komfyr 2015.
Ny vaskekum og blandebatteri 2015.
Kullfilter avtrekksvifte Type Smeg over platetopp.

Jacob Aalls gate 55, 0364 OSLO
Gnr 216 - Bnr 63
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv med varmekabler. Fliser til brystning på vegg. Malt platehimling med innfelt downlights.
Servant med underskap. Speil over servant.
Vegghengt toalett.
Naturlig avtrekk, takventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system på bad. Fordelerskap for rør i rør plassert på vegg bak vaskemaskin.
Synlige kobberrør under kjøkkenbenk.
Stoppekran i fordelerskap.
Avløpsrør av støpejern og plast.

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Elektrisk. Panelovner.
Varmekabler i entre, toalettrom og bad.
Peis med vedfyring.

V. bereder 28. Plassert i kjøkkenbenk.

V. bereder 100 l. Plassert over himling på bad.
Waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje) montert.

Innfelt LED belysning i himling i gang og kjøkken fra 2019.

Automatsikringer. Overspenningsvern. Sikringskap plassert i skap, kjøkken.
En kurs på 20 amp, 4 kurser 16 amp og 6 kurser på 10 amp.
Hovedsikring 40 amp.

Felles brannvarsling.
Brannslukningsapparat i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

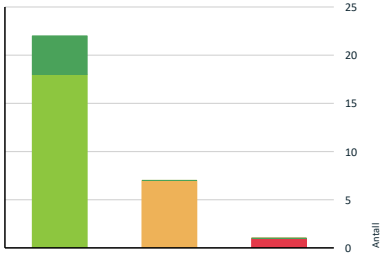
Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger.
Nærmere undersøkelser anbefales.

Jacob Aalls gate 55, 0364 OSLO
Gnr 216 - Bnr 63
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

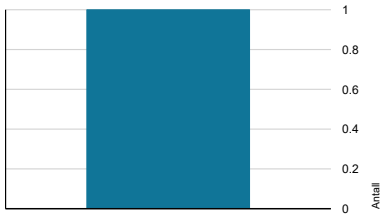
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er overstege. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 3	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Spesialrom > 3. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Jacob Aalls gate 55, 0364 OSLO
Gnr 216 - Bnr 63
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1927

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må påregnes.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Nye entre og dør til baktrapp
2020	Modernisering	Fasader mot gate renovert + renovert balkonger
2019	Modernisering	Nye balkonger mot bakgård
2009	Modernisering	Ny innv. strømpe i soilrør
2004	Modernisering	Yttetak lagt om

UTVENDIG

Bygning generelt

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Kalt loft.
Bygning trolig fundamentert til bæredyktig grunn / faste masser.
Grunnmur i mur/granitt.
Støpte betonggulv på kultet grunn.
Yttervegger i murverkskonstruksjon, pusset og malt.
Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft. Utvendig tekket trolig med takstein.
Tak besiktiget fra bakkenivå.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 1996. Overvindu med trevinduer med koblet glass.
Enkelt glass i lite vindu på kjøkken.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Et av vinduer i hovedsoverom

TG 0 Dører

Hoveddør og dør til baktrapp B30 (brannkvalifisert).

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 2 Dører - 3

Malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 1996.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Døren fungerer fint, men det gjøres oppmerksom på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Ingen tiltak nødvendig.

TG 1 Dører - 2

Malt tofløyet balkongdører i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra spisestue. Balkong i betong. Gulv belagt med malt epoxy el. Rekkverk i smijern.
Balkong renovert 2020.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Balkong ut fra gjestesoverom. Balkong i stål. Gulv belagt med tredekke. Rekkverk i malt metall.
Balkong fra 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Gulvflater består av:
Lakkerte tregulv / furugulv. Fliser i entre.

Veggflater:
Malte flater, malt brystningpanel, malt trepanel.
Veggflater sparklet og malt 2019.

Himlinger består av:
Rabitzpussede himlinger, nedsenket malte plater, malt trepanel.
Takhøyde i stue = 3,03 m.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.
Gjelder for fraser over.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Det er målt ca. 22 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 23 mm høydeforskjell på gulv i spisestue over en lengde på ca. 2 m.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Slike nivåforskjeller er vanlig i eldre bygårder og ny eier må vurdere om det er regningssvarende å rette opp gulv.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Foto viser nivellering med krysslaser i spisestue.

TG 0 Radon

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

TG 1 Pipe og ildsted

Hjørnepeis med omramming og glassdør i spisestue.
Oslo kommune Brann- og redningsetaten har utført tilsyn av peis 2024. Alt ok.

Div. pipeløp i gården rehabilitert 2016 med ny innv. stålpipe.

Årstall: 2015

TG 1 Innvendige dører

Innvendige malte trefyllingsdører, tofløyet mellom gang/spisestue.
Malt fyllingsdør til bad fra 2015.

TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbyd bokseksjon i stue.
Walc-in closet i hovedsoverom med oppheng, hyller og skuffer.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Bad pusset opp 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

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

Fall mot hovedsluk er målt til 11 mm fra topp flis ved dør til topp sluk.

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

Jacob Aalls gate 55, 0364 OSLO
Gnr 216 - Bnr 63
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Kontroll med krysslaser av høydeforhold

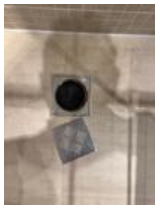
3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Hovedsluk i plastsluk med membran/mansjett ført ned i sluk under klemring.
Hjelpesluk i dusj.



Hovedsluk ved servant



Hjelpesluk i dusj

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med dusjnisje med dusjskillevegg i herdet glass. Regn- og hånddusj.
Flislagt benkeplate med 2 servanter. Underhyller.
Speil med LED lys over servant.

Baderomsinnredning, servanter og dusjnisje fra 2019.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dørterskel.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Boret hull i gjestesoverom mot bad.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra Twis. Malte profilerte fronter. Lys/gesimslist. Fliser over benk. Heltre benkeplate med vaskekum og induksjon platetopp.
Integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys.
Spiseplass.

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

Kjøkken fra 2012.
Ny oppvskmaskin, platetopp og komfyr 2015.
Ny vaskekum og blandebatteri 2015.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kullfilter avtrekksvifte type Smeg over platetopp.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv med varmekabler. Fliser til brystning på vegg. Malt platehimling med innfelt downlights.
Servant med underskap. Speil over servant.
Vegghengt toalett.
Naturlig avtrekk, takventil.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør system på bad. Fordelerskap for rør i rør plassert på vegg bak vaskemaskin.
Synlige kobberrør under kjøkkenbenk.
Stoppekran i fordelerskap.



Fordelerskap for rør i rør

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og plast.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

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

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

Ved utskifting av vinduer i leiligheten bør det etableres vindusventiler i alle oppholdsrom.

TG 1 Oppvarming

Elektrisk. Panelovner.
Varmekabler i entre, toalettrom og bad.
Peis med vedfyring.

TG 2 Varmtvannstank

V. bereder 28. Plassert i kjøkkenbenk.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG 1 Varmtvannstank - 2

V. bereder 100 l. Plassert over himling på bad.
Waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje) montert.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Innfelt LED belysning i himling i gang og kjøkken fra 2019.

TG 1 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.

Automatsikringer. Overspenningsvern. Sikringskap plassert i skap, kjøkken.
En kurs på 20 amp, 4 kurser 16 amp og 6 kurser på 10 amp.
Hovedsikring 40 amp.

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.
   Endring gjort 2019.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring for ny kurs, stikk, tilkobling vvb, kjøkken, lysstyring, dimm/taklamper m.m.
   Arbeidet ble utført av Elektrokompetanse AS. Dato 25.09.2019 og 09.10.2019
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

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



Sikringskap



Kursfortegnelse

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.

Felles brannvarsling.
Brannslukningsapparat i leiligheten.

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

Jacob Aalls gate 55, 0364 OSLO
Gnr 216 - Bnr 63
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

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 55, 0364 OSLO
Gnr 216 - Bnr 63
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

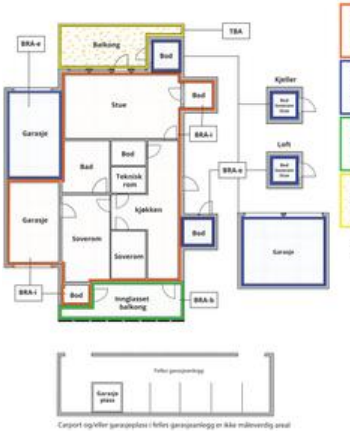
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		11		11	
3. etasje	105			105	8
Loft		8		8	
SUM	**105**	**19**			**8**
SUM BRA	**124**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod	
3. etasje	Entré / gang, Toalettrom, Bad, Kjøkken, Spisestue, Stue, Soverom, Hovedsoverom - walk-in closet		
Loft		Bod	

Kommentar

Balkong ca. 3,5 m² med utgang fra spisestue.
Balkong ca.4,5 m² med utgang fra gjestesoverom.

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst.

Leiligheten disp. 1 bod ca. 11 m² i kjeller og 1 bod ca. 7,6 m² på loft. Skråtak.

«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."

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ytterdør og dør til baktrapp 2022

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Jacob Aalls gate 55, 0364 OSLO
Gnr 216 - Bnr 63
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
20.5.2025	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Helge Neraal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
301 OSLO	216	63		0	780.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Jacob Aalls gate 55

Hjemmelshaver

Aksjeobjekt

Boligselskap
5/Jacob Aalls gate 55 AS

Leil. nr.
5

Eier av adkomstdokumenter
Kristine Stolp Andersen, Helge Neraal

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
5 , 13

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i veletablert boligområde på Majorstuen. Få min. gangavstand til off. kommunikasjoner, skoler, en rekke servicetilbud, forretninger, kafeer, restauranter og andre fasiliteter. Stensparken like ved.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Adkomst til oppgangen via forhage. Meget pent opparbeidede fellesarealer i indre gårdsrom med plen, bed, trær og prydbusker. Markterrasse med sittegruppe. Tørkestativ. Sykkelparkering i portrom. Forhage med plen busker.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP4757336.2.1			

Kommentar
Fellespolise for selskapet (ikke innbo).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier som viste leilighet og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2025	
2	22.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Jacob Aalls gate 55, 0364 OSLO
Gnr 216 - Bnr 63
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannmessige 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 55, 0364 OSLO
Gnr 216 - Bnr 63
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

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/MW7706

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Neraal, Helge	9578-5999-4-1517547	2025-05-16 14:32:10
Andersen, Kristine Stolp	9578-5997-4-732459	2025-05-16 14:41:35

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. mai 2025

Oppdragsnummer
14-0328/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jacob Aalls gate 55, 0364 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Helge Neraal, Kristine Stolp Andersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. august 2019

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: SP4757336.1.5
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019: Etablering av to servanter, dusj, underskap og speil, plassbygde baderomshyller. Rørleggerarbeid utført av Rossing Rørleggerbedrift AS (rørleggermester Marius Rossing). Flisarbeid utført av HH Boligdesign AS. 2015: Totalrenovering av hovedbad og WC, utført av De lilla As

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2015: Totalrenovering av hovedbad og WC, utført av De lilla As

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2015: Totalrenovering av hovedbad og WC, utført av De lilla AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny peis i 2015 (Peisselskabet AS). Utbedret tak (fellesareal, fra loft) i 2019, i regi av styret.

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: 2019: Elektrokompetanse AS - Utskiftning og oppgradering av elektrisk anlegg i 2019 med skjult anlegg (stue og spisestue), nye dimmere, stikk, kurser, downlights i gang og kjøkken mv. Se samsvarserklæring for ytterligere detaljer. 2015: Vestre Aker Elektro As - Nytt sikringsskap + elektrisk arbeid på bad og wc

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 05.04.2018 # Hafslund Nett ved Infratek Elsikkerhet As. Ingen avvik funnet.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se over vedr. VVS - faglært arbeid på bad. Byttet armatur på WC 2024. Utført av Comfortbutikken Skøyen AS Det er også byttet ut rør til vask på kjøkken i 2025. Utført av Rossing Rørleggerbedrift AS (rørleggermester Marius Rossing)

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: 2019: Etablerte balkong mot bakgård. Utført av Balkongteam AS. Godkjent med ferdigattest fra Oslo kommune.

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2022: Ny inngangsdør og bakdør, utført av Oslo Brannsikring AS. I tillegg oppgradering av branntekniskanlegg og div. brannsikringstiltak iht. anbefaling fra Brann- og redningsetaten. Gjort felles i regi av styret. 2021: Renovering av alle balkonger mot gate, utført i regi av styret, av Viking Entreprenør AS.

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Målt i kjeller 2020/2021 og 2023/2024 og etablert tiltak i kjeller slik at radon-nivå i kjelleren er innenfor anbefalte verdier.

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Styret etablerte tiltak for å redusere fukt i kjelleren i 2019.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjente forhold i dag. Fasade mot vei pusset/oppgradert i 2022. Tak utbedret i 2019. Det ble ved én anledning i 2023 stilt spørsmål ved om det var en liten lekkasje fra taket i loftsbod. Dette ble inspisert av fagperson via styret, som målte at det var fullstendig tørrhet i det aktuelle området. Vi har ikke sett noen tegn til vanninntrengning på loftet etter dette.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ble oppdaget klesmøll i enkelte leiligheter og loft i 2023. Anticimex ble kontaktet og styret fikk bistand til å bekjempe det. Styret har avtale med Pelias for bekjempelse av mus/rotter ute ved søppelkasser. Har ikke sett noe siden vi flyttet inn i 2019.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurderinger fra takstmann 29.04.2019 og ny tilstandsvurdering ifm. salg av mai 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? Se over, pkt. 22.

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: 14-0328/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Andersen, Kristine Stolp	2025-05-16	Neraal, Helge	2025-05-16

Identifikasjon: bankID Andersen, Kristine Stolp

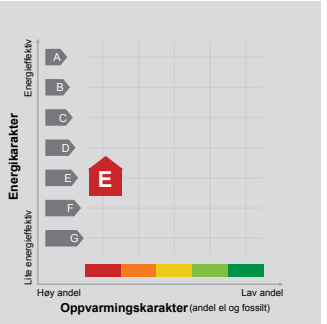
Identifikasjon: bankID Neraal, Helge

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 55
Postnummer	0364
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	216
Bruksnummer	63
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80525893
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-124426
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)

- Montering tetningslister
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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	1927
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	105
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: 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 utendørs

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 10: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

NORDVIK

nordvikbolig.no

Rune Nilsen

Vår ref: 14-0328/25
Oslo, 13.05.2025

Megleropplysninger på Jacob Aalls gate 55 - aksjenr. i AS Jacob Aallsgt 55, org.nr. 934 121 163 i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Helge Neraal	Jacob Aalls gate 55, 0364 Oslo	13.06.1986
Kristine Stolp Andersen	Jacob Aalls gate 55, 0364 Oslo	15.03.1988

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

Navn på				
Styreleder	Navn: RUNE NILSEN	Tlf: 95965454	E-post: rune.nilsen@creotech.no	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Aksjeselskapets eiendommer:	Gnr: 216	Bnr: 63	Snr:	Kommune: Oslo
Aksjeselskapets org.nr:	934 121 163	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:	—	Festekontrakten utløper:	—	
Har aksjeselskapet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?	—	
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med disse aksjene?	☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for aksjeselskapet	Forsikringsselskap og polisenr.: IF SP4757336.2.1			
Har aksjeselskapet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.	~	

NORDVIK

nordvikbolig.no

PARKERING OG GARASJE			
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei	Plassens nummer:	—
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	—		
Er det mulig for el-bil lading i aksjeselskapet?	☐ Ja ☒ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr: —

DYREHOLD			
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	Ref. Vedtektenes §9 (vedlegges)
Er det forkjøpsrett i aksjeselskapet?	☐ Ja ☒ Nei	Antall dagers forkjøpsrett: —	
Er det spesielle forhold knyttet til utprøving av forkjøpsretten?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvilke?	—
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Vedtektenes § 7.2
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	Til styreleder (Rune Nilsen)

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE					
Aksjeselskapets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 Handelsbanken	1.750.228 pr 31/12-24		ca 5,4%	Annuitet 20 år fra 2022	
2					

Betaler aksjeselskapet avdrag på fellesgjelden?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	—
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	—	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	—
Hva er aksjens andel fellesgjeld?	Kr 109.389 (pr 31/12-24)		
Har aksjeselskapet formue?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr ?	Hva er aksjens andel formue? Kr 2869 (pr 31/12-24)
Finnes det tilhørende partialobligasjon/innskuddsbevis til aksjen?	☐ Ja ☒ Nei		

Ifg. Skatteetaten er formue pr. aksje NOK 2869.
Dette gir med 16 aksjer totalt for selskapet en formue på NOK 45.904

NORDVIK

nordvikbolig.no

HUSLEIE OG ANDRE KOSTNADER					
Husleie pr. mnd.	Kr 5670	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	1. månedlig	Husleien inkluderer:	Kontraster til drift av AS Jacob Aalls gt. 55		
Husleiens fordeling på ulike poster pr. mnd. hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter:	— se vedlagt regnskap 2024				
Avregnes husleien? ?	☐ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av husleien?	☐ Ja ☒ Nei		
Hvis ja, ny husleie:	kr —	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato —		
Har aksjeselskapet sikringsfond?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, i hvilken bank/forsikringsselskap? —			

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN			
Aksjens renteinntekter kr:	kr 13	Aksjens ~~renteutgifter~~ kostnader kr:	kr 8215

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 4500	Kontonummer for betaling: 9053.07.11217	
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr —	Kontonummer for betaling: —	
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse: —	kr —	Kontonummer for betaling: —	

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her: Se info i email

For Rune Nilsen

Oslo, 4/5-2025
Sted, dato

Signatur
RUNE NILSEN, Styreleder Borettslaget

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

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

På forhånd takk!

NORDVIK

nordvikbolig.no

Med vennlig hilsen

Kine Fjerdingen
Eiendomsmegler MNEF

Nordvik Frogner
Parkveien 33b, 0258 Oslo

Telefon: +47 470 11 048
k.fjerdingen@nordvikbolig.no

NORDVIK

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

AS Jacob Aallsgate 55

Organisasjonsnr. 934 121 163

Innkalling til ordinær Generalforsamling 2025

Til Aksjonærene

Da har jeg fått svar fra alle vedrørende hvilket dag som passer best og fått avklaret hvor møtet avholdes og eksakt dato. Jeg ber alle om å notere seg datoen i sin kalender. Det innkalles derfor til Generalforsamling 2025:

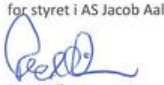
Tirsdag 18. mars 2025, kl. 18:00 i leiligheten til Gry Anita og Geir Johan i 4. etasje, høyre.

Agenda

- Godkjenning av agenda 2025 og møtereferat fra generalforsamlingen 2024
- Gårdens vedlikehold
  - Radonreduserende tiltak i kjelleren. Status.
  - Plan for gjerdet på forsiden
  - Tiltak mht. løse heller
  - Løs list på port
- Sikkerhet og Miljø. Gry Anita leder dette punktet.
- Driftsregnskap for 2024 og Balanse 31/12-24
- Årsberetning for 2024
- Budsjett for 2025
- Innkomne forslag
- Eventuelt
- Valg
  8.1 Bestyrer
  8.2 Styremedlemmer
  8.3 Varamedlemmer til styret

Driftsregnskap for 2024 og Balanse pr 31/12-24 samt Årsberetning for 2024 sendes ut sammen med denne agendaen. På agendaen har jeg tatt med noen konkrete temaer under vedlikehold og innkomne forslag som jeg har i mottatt eller som er naturlig å gå gjennom. Men om noen har noe konkret som ønskes diskutert er det fint om det kan meldes inn raskt slik at det kan sirkuleres før møtet.

Oslo, 9. mars 2025
for styret i AS Jacob Aalls gate 55



Rune Nilsen
Styreleder/bestyrer

A/S JACOB AALLSGT. 55

VEDTEKTER

(ajour pr. 18.04.2018)

§ 1. Selskapets firma er: Jacob Aallsgt. 55. Selskapet er et aksjeselskap og skal ikke registreres i verdipapairsentralen. Selskapet har til formål å eie og drive eiendommen Jacob Aallsgt. 55, vesentlig for å skaffe aksjonærene bolig i eiendommen. Forretningskontoret er i Oslo.

§ 2. Aksjekapitalen er kr. 100.000 fordelt på 16 – seksten – på navn lydende aksjer á kr. 6250.

§ 3. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen april måneds utgang. Innkalling til generalforsamling sendes sammen med årsregnskapet, årsberetningen og revisjons-beretningen ut senest en uke før generalforsamlingen. Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret bestemmer det. Bekjentgjørelsen skjer kun med minst 8 dagers skriftlig varsel til hver aksjonær.

§ 4. På den ordinære generalforsamlingen skal følgende saker behandles og avgjøres:
- Driftsregnskap og balanse
- Årsberetning
- Budsjett
- Vesentlige driftsmessige saker
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer til styret

§ 5. Selskapets forretninger ledes av et styre på 3 medlemmer, hvorav det ene velges som styreleder og disponent. Selskapets firma tegnes av styreleder sammen med et av de øvrige styremedlemmer. Disponenten oppebærer en lønn stor kr. 6000 pr. år.

§ 6. Regnskap i revidert stand, avsluttet pr. 1. januar fremlegges på den ordinære general-forsamlingen og forholder ved over – underskudd som konstitusjonsoverenskomsten punkt 8 og 9.

§ 7.1 Aksjonærene kan ikke selge eller overdra sine aksjer til andre uten samtykke av styreleder, som i tilfelle noterer transporten i forhandlingsprotokollen og på aksjebrevet.

§ 7.2 Aksjonærene som ikke bor i leiligheten skal søke styret om adgang til bortleie av leiligheten for et år om gangen; maksimal bortleie 2 år. Utleien av leiligheten skal skje gjennom utleiemegler eller eiendomsmegler dersom ikke annet er avtalt med styret, og styret skal få kopi av det eventuelle avtaledokumentet.

§ 8. Eiendommens vedlikehold skjer slik: Enhver aksjonær som har leilighet i gården, vedlikeholder selv sin leilighet på forsvarlig måte under kontroll av styret. Bestemmelse om andre vedlikeholdsarbeider ordnes av bestyrer, eventuelt sammen med styremedlemmer eller etter beslutning på generalforsamling.

§ 9. Vedrørende husdyrhold er det tillatt å holde dyr som ikke er til sjenanse for de øvrige aksjonærene. Styret undersøker dette blant aksjonærene. Kjøper skal ved søknad om godkjennelse av aksjeovertakelsen oppgi om og hva slags husdyr som eventuelt bringes med ved innflytting. Aksjonærer som ønsker å anskaffe husdyr skal søke styret om dette.

§ 10. Ved oppløsning fordeles gjeld, overskudd og formue likt på alle aksjonærer.

A/S JACOB AALLSGT. 55
Organisasjonsnr. 934 121 163

Protokoll fra ordinær generalforsamling 2025

Møtefakta

Hensikt:	Ordinær generalforsamling 2025
Sted:	Leiligheten til Gry Anita og Geir Johan
Tid:	Tirsdag 18. april, 18:00 – ca 19:30
Tilstede:	Gry Anita Hemsing, Kristine Stolp Andersen, Joachim Bjørndahl, Julie Ulven, Øivind Ørstavik og Rune Nilsen.

Ivar Mørk hadde meldt forfall pga syksom. Heller ikke Mira Kahn som har tatt over som eier av leiligheten i 2. etg eller Mona Kahn kunne delta (sykdom). Med unntak av disse var alle leiligheter representert. Agenda 2025, signert regnskap for 2024 samt Årsberetning for 2024 var sendt ut på forhånd på email. Protokollen følger agendapunktene.

1. Godkjenning av agenda 2025 og Protokoll fra Generalforsamlingen 2024

Det var ingen innvendinger til innkallelsen, eller Agendaen. Protokollen fra 2024 ble gjennomgått av styreleder. Oppfølgingspunkter fra Prokoll 2024 har blitt flyttet inn under respektive agendapunkter. Agenda 2024 og Protokoll 2024 ble godkjent.

2. Gårdens vedlikehold

Radonreduserende tiltak i kjelleren. Status.
Høsten 2022 fikk vi installert et anlegg i kjelleren for å suge radon ut under det støpte betonggulvet (det er grus under) og lede luftstrømmen ut av huset gjennom veggen på baksiden. Vi gikk til innkjøp av 2 radonmålere for selv å holde øye med radonverdiene fremover. Oppfølgende radonmålinger gjennom vinteren ifjor (14/12-23 – 26/3-2024) viste måleverdier langt under anbefalte maksverdier for oppholdsrom med beboere, og også kjelleren (som ikke er definert som oppholdsrom) lå godt an med langtidsverdier ikke langt over maksverdien. Radonmålerne har ligget på samme steder hele tiden og viste ved avlesning for en uke siden verdier på 25 Bq/m^3 (lang term average) og 22 Bq/m^3 (short time average) i leiligheten i 1. etasje. Dette er gode verdier langt under grenseverdien for oppholdsrom på 100 Bq/m^3. Måleren i kjelleren viste tilsvarende gode verdier som ifjor; 132 Bq/m^3 (lang term average) og 108 Bq/m^3 (short term average). Vi vil fortsette å holde øye med verdiene fremover.

Lekkasje i loftsbod
Lekkasjen i loftsboden til Kristine og Helge for over et år siden har ikke vist seg igjen, og inntil det observeres vann igjen i boden lar vi denne saken ligge.

Gjerdet på forsiden
Det har vært gjentatte problemer med gjerdet på forsiden og siden ifjor høst har en av stolpene vært brukket etter at et par av stolpene som var ødelagt var blitt forsterket. Det ble diskutert flere muligheter for hva vi ønsker å gjøre med dette. En opsjon er å reparere den stolpen som nå er brukket – det er sannsynligvis en som ikke ble forsterket ifjor. Det vil koste NOK 4-5000, men det er fortsatt usikkerhet om det kan være noen andre stolper som kan brekke senere. En annen opsjon er å fjerne gjerdet totalt. En tredje opsjon er å få på plass et gjerde med faste stolper og tverrgående stålstenger eller lignende som vil tåle å bli tråkket på. Det var flertall for å ha et gjerde med faste stolper som erstaning for kjettinggjerdet vi har nå. Gry Anita har sett mange gjerder i området som kan være til inspirasjon. Det er ønske om et relativt lavt gjerde og hun vil gjøre litt «research» og komme opp med mulige alternativer vi kan snakkes om som kan passe med gårdens fasade. Når vi har diskutert dette vil Rune ta kontakt med vår «almuligmann» Tore-Petter Arnesen (Mura) som har tjent oss godt med tidligere små-prosjekter og få hans syn på hvordan det kan gjennomføres samt prisoverslag. Det var enighet om at oppsetting av nytt gjerde er noe vi må ha profesjonell hjelp til og som ikke er egnet for dugnadsarbeid. Målet er å få på plass et nytt gjerde i løpet av våren.

Tiltak mot løse heller på trapp(er).
Hellen på baktrappen er løs og må festes bedre. Joachim har gjort et forsøk tidligere som viste seg å ikke holde. Joachim sammen med Øivind vil se på dette etter dugnaden ettersom det ikke kan gjøres samtidig med at det er trafikk ut/inn på dugnaden.

Løs list på port
Øivind ble takket for å ha gjort gjort et flott jobb med å reparere listen på porten som var brukket løs og også malt over så det ser ryddig ut. Pga aldring av malingen på porten så ser det ikke helt ensartet ut nå, og Gry Anita har påtatt seg ved en passende anledning å male over hele porten så det blir seende pent ut igjen.

Planter i pottene ved siden av hovedør
Gry Anita tok opp at de to plantene/buskene vi har i de store krukkene på hver side av inngangsdøren ikke trives så godt. Det ble diskutert hva som kan gjøres, og ettersom det er kostbart å skifte ut planter/busker av den størrelsen, vil vi først gjøre et redningsforsøk med å skifte ut jord og kalke så langt ned som det lar seg gjøre.

3. Sikkerhet og miljø.

Gry Anita påtatt seg ansvaret med å følge opp internkontrollen vi har etablert som en følge av pålegg fra BRE. Hun gjennomgikk alle punktene i vårt interkontrollskjema - noe som nå er et fast agendapunkt på Generalforsamlingene, og alt var på plass. Hun gikk også gjennom Hage/Måke/Strø-listen og fikk input for oppsett for 2025. Hun lager ny liste som vil sendes ut til alle. Oppgaver for Vårdugnaden ble diskutert og det ble avtalt dugnad torsdag 10. april.

Gry Anita tok også opp situasjonen mht. gjenstander som er hensatt i kjeller og på loftet, og at det nå er mye ryddigere samt at vi fikk skryt fra brannvesenet som var på inspeksjon for god ryddighet. Hun minnet også om ryddighet i bakgangen og at årsaken til å fokusere på dette ligger i at brannvesenet i tilfelle brann må ha fri passasje og kunne bevege seg med tungt utstyr i baktrappen. I tillegg er det fare for at noen snubler i tilfelle evakuering i mørket.

4. Driftsregnskap for 2024 og Balanse pr 31/12-24

Regnskap og Balanse pr 31/12-2024 var redegjort for i styrets Årsberetning. Det kom opp spørsmål om posten for Regnskapsføring som var betydelig høyere enn foregående år. Årsaken, ifølge vårt regnskapsfirma, ligger i ekstra arbeid med hvitvaskingsarbeid og generelle oppgaver som Finanstilsynet har pålagt regnskapsselskaper i 2024. De regner med at kostnaden for neste år vil ligge mer på normalt nivå. Med denne kommentaren ble Driftsregnskap/Balanse for 2024 godkjent.

5. Årsberetning for 2024

Styrets Årsberetning for 2024 ble godkjent uten kommentarer.

6. Budsjett for 2024

Gården opererer med likviditetsbudsjett; dvs at det viktige er å sikre at vi har tilstrekkelige inntekter fra husleiene til å betjene utgiftene som påløper gjennom året. Husleien er den eneste reelle inntekt for selskapet og vi sikter mot å balansere inntektene mot utgiftene og ha en viss reserve på rundt NOK 40.000 i tilfelle uforutsette utgifter som kan påløpe. Pga. likviditetssituasjonen var det nødvendig å øke husleien ifjor med virkning fra 1. januar 2024. Budsjettet styret da laget for 2024 opererer med fulle inntekter fra

1/1-24 og mange av kostnadspostene for 2024 var da kjent. Det viste seg å være på greit nivå og årsresultatet for 2024 var på et passende nivå med et lite overskudd.

Budsjettetforslaget som ble lagt fram for 2025 er basert på ingen økning av husleie og noe økning av de kostnadspostene der det er forventet noe prisvekst. Det er stor usikkerhet mht rentenivået fremover. Renten i 2024 var relativt stabil, men selv om markedet har forventet nedgang i 2025 er det stor usikkerhet. Pga den store usikkerheten ble denne posten lagt noe høyere enn for 2024. Vi har også usikkerhet mht. nytt gjerde på forsiden som tilsier at det er fornuftig å ha en buffer.

Det fremlagte budsjettforslaget fra styret ble vedtatt.

6. Innkomne forslag

Innkomne forslag var vedrørende vedlikehold av gården og er behandlet under dette agendapunktet.

7. Eventuelt

Øivind tok opp igjen forslaget fra tildigere GF om å vurdere mulighetene for å ha et flyttbart stengsel på innsiden av portrommet slik at barn som leker i bakhagen ikke kan gå inn portrommet fra hagesiden i et ubevoktet øyeblikk og eventuelt videre ut på gaten. Det må være et stengsel som ikke er permanent både av sikkerhetesmessige hensyn og også bruksmessig. Øivind vil igjen se på muligheter og komme tilbake på dette. Det ble vedtatt at dette er et fornuftig tiltak og at gården tar kostnadene.

8. Valg.

På valg stod som vanlig bestyrer og styremedlemmer/varamedlemmer. Vi har ingen valgkomite, men både bestyrer, de to styremedlemmene og varamedlemmene sa seg villig til å bli gjenvalgt. Det nye styret ble vedtatt ved akklamasjon.

Styret frem til neste generalforsamling blir følgelig:
Styreleder/bestyrer: Rune Nilsen
Styremedlemmer: Kristine Stolp Andersen og Joachim Bjørndahl
Varamedlemmer til styret: Helge Neraal og Øivinn Ørstavik
Hage/gressklipping/måking/strøing: Går på omgang etter oppsatt liste.

Oslo, 25. mars 2025

For AS Jacob Aallsgate 55

Rune Nilsen
Styreformann/bestyrer

Joachim Bjørndahl
Styremedlem

Årsregnskap for

AS JACOB AALLSGT 55

934121163

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024

AS JACOB AALLSGT 55
934 121 163

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		550 915	450 389
Sum driftsinntekter		**550 915**	**450 389**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	-6 846	-6 846
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	-134 700	-134 700
Annen driftskostnad	4	-341 773	-323 594
Sum driftskostnader		**-483 319**	**-465 140**
Driftsresultat		**67 596**	**-14 751**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		213	138
Sum finansinntekter		**213**	**138**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-131 439	-122 245
Sum finanskostnader		**-131 439**	**-122 245**
Netto finans		**-131 226**	**-122 107**
Årsresultat		**-63 630**	**-136 857**
Overføringer			
Annen egenkapital	5	-63 630	-136 857
Sum overføringer		**-63 630**	**-136 857**

AS JACOB AALLSGT 55
934 121 163

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6	2 254 100	2 388 800
Sum varige driftsmidler		**2 254 100**	**2 388 800**
Sum anleggsmidler		**2 254 100**	**2 388 800**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		15 449	0
Sum fordringer		**15 449**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		45 900	30 057
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**45 900**	**30 057**
Sum omløpsmidler		**61 349**	**30 057**
SUM EIENDELER		**2 315 449**	**2 418 857**

AS JACOB AALLSGT 55
934 121 163

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		**100 000**	**100 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	441 975	505 605
Sum opptjent egenkapital		**441 975**	**505 605**
Sum egenkapital		**541 975**	**605 605**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 750 228	1 795 938
Sum annen langsiktig gjeld		**1 750 228**	**1 795 938**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	970
Annen kortsiktig gjeld		23 246	16 344
Sum kortsiktig gjeld		**23 246**	**17 314**
Sum gjeld		**1 773 474**	**1 813 252**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 315 449**	**2 418 857**

OSLO, 28.02.2025

Rune Nilsen
styrets leder / Styrets leder

Kristine Stolp Andersen
styremedlem

Joachim Bjørndahl
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	6 000	6 000
Arbeidsgiveravgift	846	846
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	**6 846**	**6 846**

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

AS JACOB AALLSGT 55
934 121 163

Note 3 - Varige driftsmidler

	Eiendom	Bakgårdsfasade	Takreparasjon	Brannsikring	Total
Anskaffelseskost 01.01.	260 000	405 000	1 141 665	1 822 713	3 629 378
Tilgang		-			-
Avgang		-	-		-
Anskaffelseskost 31.12.	260 000	405 000	1 141 665	1 822 713	3 629 378
					-
Akk.avskrivninger 01.01.	-	355 200	800 265	85 113	1 105 878
Ordinære avskrivninger	-	16 200	45 600	72 900	134 700
Tilbakeførte avskrivninger	-	-	-	-	0
					-
Akk.avskrivninger 31.12.	-	339 000	845 865	158 013	1 342 878
					-
Bokført verdi 31.12.	260 000	33 600	295 800	1 664 700	2 254 100
Avskrivning	nei	25 år	25 år	5 år	

Note 4 - Spesifikasjon av annen driftskostnad

Konto	2024	2023
6320 Offentlige avgifter	99 015	84 664
6340 Lys, varme	6 801	6 411
6360 Renhold	31 800	30 639
6390 TV-anlegg	60 229	57 420
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	25 807	27 725
6710 Regnskapsføring	16 244	11 675
7400 Kontingent, fradragsberettiget	2 130	1 990
7500 Forsikringspremie	61 470	53 145
7750 Eiendom- og festeavgift	35 744	47 584
7770 Bank- og kortgebyr	2 532	2 341
Sum	**341 773**	**323 594**

Note 5 - Egenkapital

	Selskapskapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	100 000	505 605	605 605
Årsresultat	0	-63 630	-63 630
Egenkapital 31.12.2024	**100 000**	**441 975**	**541 975**

Note 6 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	1 453 622
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	1 750 228
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2 254 100
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant
Gjelden gjelder et lån i Handelsbanken for å betale for brannsikringsarbeider utført i 2022

A/S JACOB AALLSGT. 55
Organisasjonsnr. 934 121 163

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024

Virksomhetens art og hvor den drives

A/S Jacob Aallsgate 55 er et boligaksjeselskap med formål og skaffe bolig til aksjonærene i Jacob Aallsgate 55, 0364 Oslo.

Fortsatt drift

Selskapet eier en eiendom som har en merverdi som overstiger den negative egenkapitalen. Styret bekrefter at forutsetningene for fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetningen.

Redegjørelse for årsregnskapet

Husleien er eneste reelle inntekt for selskapet og det er ønskelig å balansere inntektene mot utgiftene for ikke å redusere egenkapitalen for mye. Sent på høsten 2023 ble det klart at det ble nødvendig å øke husleien fom. 1. januar 2024 for å få balanse i budsjettet for 2024.

Regnskapet for 2024 viser at totale inntekter var NOK 550.915 som var en økning på NOK 100.526 fra 2023. Årsaken til økningen er økningen i husleien som var nødvendig for å møte den betydelige økningen av driftskostnadene.

Totale driftskostnader i 2024 var NOK 483.319 (inkludert avskrivninger), mens tilsvarende kostnader i 2023 var NOK 465.140. De største avvikene i kostnader ligger i økning av de offentlige avgiftene med NOK 14.351 og den største reduksjon ligger i reduksjon av eiendomsskatten med NOK 11.840. Forøvrig ligger andre noe mindre økninger i forsikringspremie og regnskapsføring. For øvrige budsjettposter var det mindre endringer. Totalt sett økte driftskostnadene med NOK 18.179.

Totalt sett var Årsresultatet for 2023 (inkludert avskrivning av varige driftsmidler) på NOK 67.596, mens det i 2023 var NOK -14.751. Det er en betydelig bedring på NOK 82.347. Finanskostnadene i 2024 var NOK 131.439, mens det i 2023 var NOK 122.245. Det er en økning på NOK 9.332.

Årsresultatet ligger på et godt nivå for vår type selskap, og vi har nå en grei soliditet som gjør at det er mindre er sannsynlig med behov for ytterligere økning av husleien med det første.

I Balansen er det få vesentlige endringer annet enn det som kommer som et resultat av nedbetalingen av lånet. Kontantbeholdningen ved årsskiftet er styrket med NOK 15.843 til NOK 45.900.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen fast ansatte, og punktet er ikke relevant for virksomheten.

Endringer av aksjonærer

Det var ett eierskifte i 2024. Mira Kahn overtok eierskapet til aksjene i AS Jacob Aalls gate 55 fra Mona Kahn.

Ytre miljø

Selskapet er et boligaksjeselskap og virksomheten er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg av miljømessig karakter.

Oslo, 20. februar 2025

Rune Nilsen	Joachim Bjørndahl	Kristine Stolp Andersen
Styreleder/Bestyrer	Styremedlem	Styremedlem

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Kopi til:
AS JACOB AALLSGT 55, Jacob Aalls gate 55, 0364 OSLO

BRANNTEK AS
Hukenveien 7
1383 ASKER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato:
	202208698 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Belin Fatahi	02.01.2023

Adresse:	JACOB AALLS GATE 55	Eiendom:	216/63/0/0
Tiltakshaver:	AS JACOB AALLSGT 55	Søker:	BRANNTEK AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Jacob Aalls gate 55

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av heldekkende brannalarmanlegg, mottatt 30.12.2022.

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.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Belin Fatahi - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.11.2021
	201909029 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Iselin Solheim Brox	

Adresse:	JACOB AALLS GATE 55	Eiendom:	216/63/0/0
Tiltakshaver:	JACOB AALLSG 55 AS, v/Helge Neraal	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Jacob Aalls gate 55

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkong på bakgårdsfasade, samt innsetting av tilhørende balkongdør, mottatt 23.08.2021.

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 201909029			
Beskrivelse	**Tegningsnr.**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	14.05.2019	1/9
Plan 3 etasje	B1403-01	12.05.2019	1/13
Snitt	B1403-03	12.05.2019	1/14
Fasade	B1403-02	12.05.2019	1/15

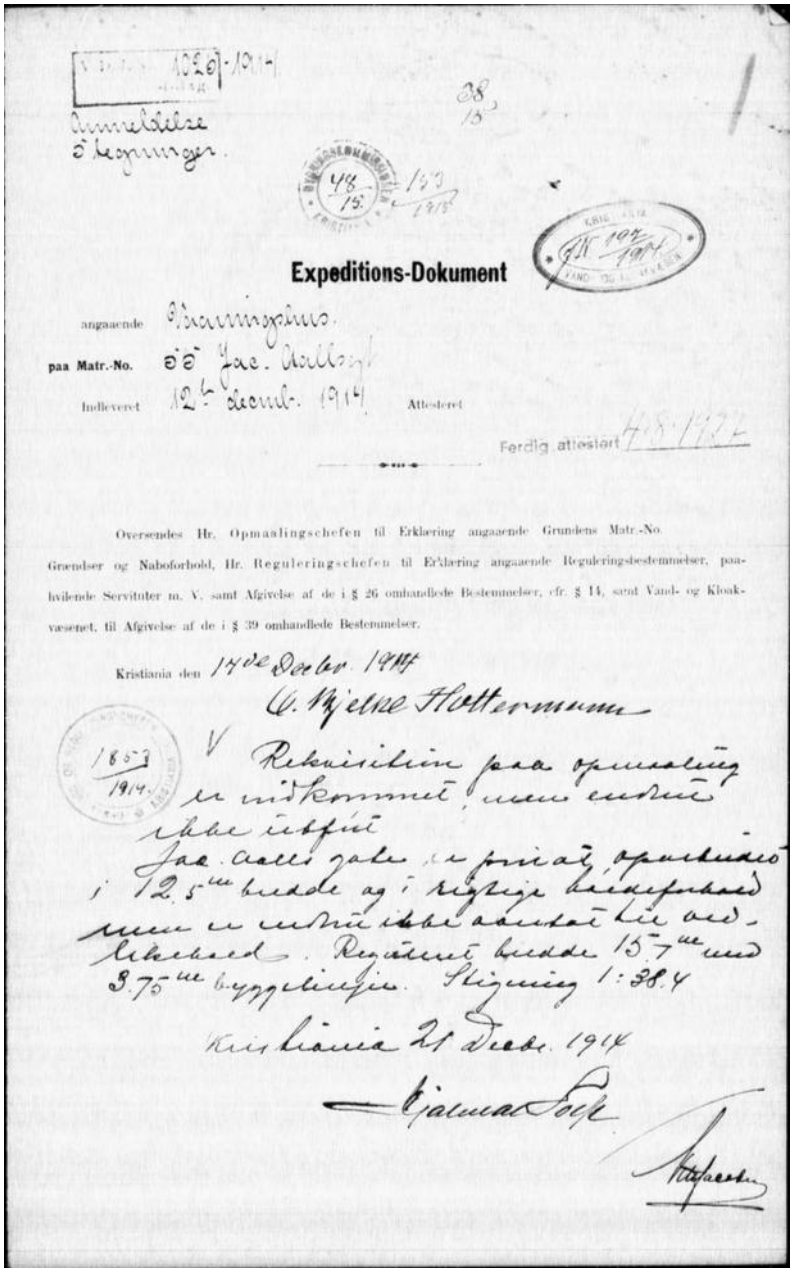
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.
Se våre nettsider.

Vennlig hilsen

Iselin Solheim Brox - saksbehandler
Hildegunn Ohren - for enhetsleder Anne Torill Halse
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
JACOB AALLSG 55 AS, v/Helge Neraal, Jacob Aalls gate 55, 0364 OSLO



Anmeldelse
å begynne.

38
15

48
15

133
1915

Expeditions-Dokument

angaaende Øvre Grønnegaten.

paa Matr.-No. 88 Jac. Aalls gate

Indleveret 12te Decbr. 1914. Attesteret

Ferdig attestert 4/8 1922

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

Kristiania den 14de Decbr. 1914

C. Bjelke Flottermann

180-7
1914

V Rekvisition paa opmaaling er indkommet, men endnu ikke indfört

Jac. Aalls gate er privat opmaalt i 12.5m bredde og i rigtige bredesforhold men er endnu ikke adskilt fra ved. liggende. Regulert bredde 15.7m med 9.75m byggelinjer. Stigning 1:38.4

Kristiania 21 Decbr. 1914

Hjalmar Sohl

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **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: 14-0328/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Jacob Aalls gate 55 0364 OSLO

Betegnelse: Gnr 216, bnr 63 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no