

Jacob Aalls gate 18



Velkommen til

Jacob Aalls gate 18



Salgsoppgaven produsert 18. desember 2025

Majorstuen

Attraktivt og arealeffektivt på Majorstuen med rolig beliggenhet. Heis, balkong og varmtvann inkludert. Moderniseringsbehov

Prisantydning	3 700 000,-
Fellesgjeld	2 815,-
Omkostninger	93 930,-
Totalpris	3 796 745,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 216,-
BRA-i	34 kvm
Totalt BRA	35 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1970

Ansvarlig megler	Kjetil Nilssen
Telefon	990 07 770
E-post	k.nilssen@nordvikbolig.no

Megler	Line Fjeldstad
Telefon	452 43 222
E-post	l.fjeldstad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Kjetil Nilssen i Nordvik Majorstuen har gleden av å presentere denne arealeffektive leiligheten med ettertraktet beliggenhet i Jacob Alls gate, som er en enveiskjørt gate.

- Areal-effektiv leilighet med potensial til å omgjøres til 2-roms
- Moderniseringsbehov
- Balkong på 2 kvm med tilgang fra stue
- Leiligheten ligger fritt og rolig til i byggets 3. etasje
- Store vindusflater i alle rom
- Heisadkomst i bygget
- Perfekt som din første bolig, utleie eller pendlerbolig.
- Lave felleskostnader med varmtvann og internett inkludert
- Godt offentlig kommunikasjon rett i nærheten
- Svært attraktiv beliggenhet rett ved Bogstadveien
- Beboerparkering og biloppstillingsplasser rett utenfor døren
- Mulighet til å leie parkeringsplass i parkeringskjeller ved ledighet

Arealer og innhold

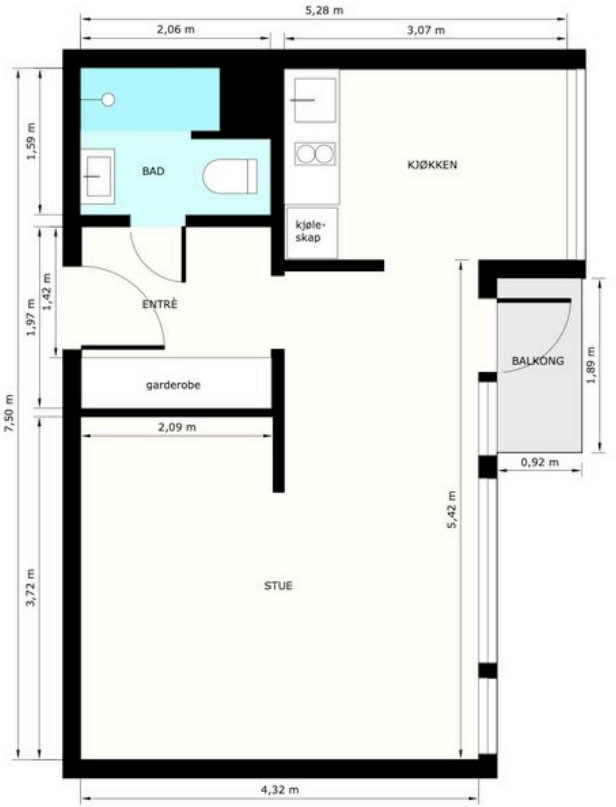
BRA-i:	34 kvm
BRA-e:	1 kvm
Totalt BRA:	35 kvm
TBA:	2 kvm

Beskrivelse

Hovedbygg
3. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Entrè, stue og kjøkken og bad.
Total BRA: 34 kvm.
TBA: 2 kvm. Terrasse- og balkongareal

99. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Loftsbod i fellesareal.
Total BRA: 1 kvm.

JACOB AALLS GATE 18
3.ETG



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

JACOB AALLS GATE 18
3.ETG
(alternativ plan)



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.























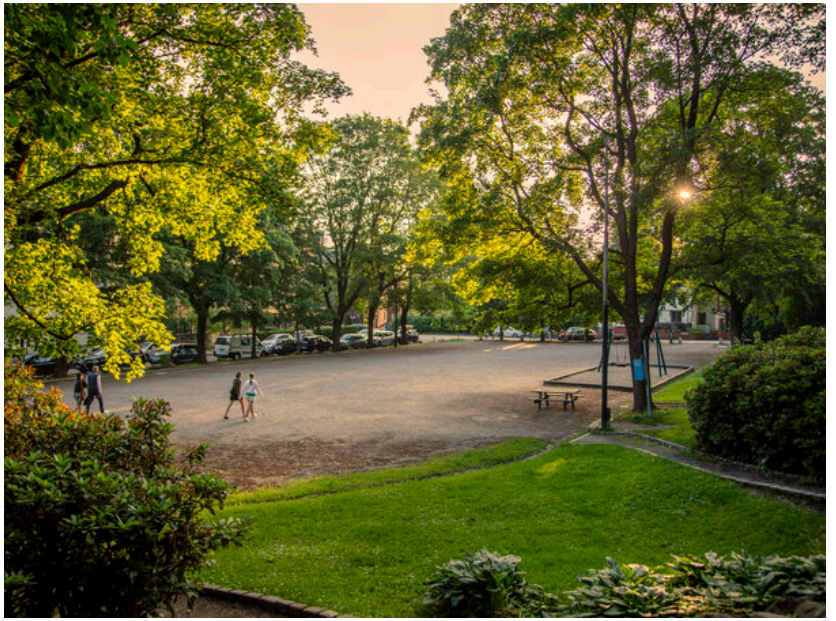









TLF: 45 22 10 0






BRIS
CHANEL
P
KICKS
GULLBERGET



Informasjon

Jacob Aalls gate 18

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0598/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Jacob Aalls gate 18, 0368 OSLO
Gnr 215, bnr 128, snr 39 i Oslo kommune

Selger
Nina Emilie Sundbye

Kjøpesum og omkostninger
3 700 000,- (Prisantydning)
2 815,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 702 815,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
92 550,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
93 930,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
106 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 796 745,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 809 445,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1970

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 34 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 35 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:
Hovedbygg

3. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Entrè, stue og kjøkken og bad.
Total BRA: 34 kvm.
TBA: 2 kvm. Terrasse- og balkongareal

99. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Loftsbod i fellesareal.
Total BRA: 1 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder entre, bad, stue og kjøkken.
Adgang til 2 kvm balkong fra stuen.
Leiligheten disponerer en loftsbod på 1 kvm.

Takhøyden er målt til 261 cm i stuen.

Standard

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap og porttelefon.

Bad: Flis på gulv, og malt overflate og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med wc, naturlig avtrekk, servant og dusjhjørne.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett og flis på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekovn og platetopp.

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

Bygningsdeler med TG3
Våtrom: (TG3 pga alder på membran/sluk) (TG2 pga naturlig ventilasjon):
Membran, tettesjikt og sluk

Bygningsdeler med TG2
Balkong, terrasse, platting: (TG2 pga rekkverkshøyde og sprekk i glass)

Vinduer og dører: (TG2 pga alder)
Kjøkken: (TG2 pga behov for lekkasjesikring) (TG2 pga kullfiltervifte): Avtrekk Overflater og innredning
Avløpsrør: (TG2 pga alder)
Vannledninger: (TG2 pga alder)
Våtrom: (TG3 pga alder på membran/sluk) (TG2 pga naturlig ventilasjon): Ventilasjon

Bygningsdeler med TG-IU
Elektrisk
Varmtvannsbereder

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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/.

Mulighet for leie av parkeringsplass i parkeringsgarasje, kontakt styret for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert
ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Eldre radiatorer, bør byttes

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig

Garp Eiendom v/Erik Iversen

Byggemåte

Leiligheten er oppført i én etasje.
Grunnmuren er oppført i støpt betong.
Veggkonstruksjonen er oppført i betong og er utvendig pusset.
Taket er et saltak og er tekket med stålplater.
Etasjeskillet er et betongdekke.

Vinduene består av 2-lags isolerglass i trekarmer fra 2004, og ytterdøren er en sikkerhetsdør med brann- og lydklassifisering.
Balkongen har et betonggulv og rekkverk av betong, med en glassvegg mot syd.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner i stue og kjøkken
- Varmekabler i baderomsgulv

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2540 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 216,- pr. mnd.
Inkluderer: - Totalbeløp felleskostnader: 2 216 kr pr. md.
- Planlagt økning felleskostnader info: Fra 01.01.2026 vil det tilkomme kr 229,- i mnd for Internett.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr xx,- pr år.
- Alarm fra xx kr xx,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra xx kr xx,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 123 141,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 492 562,- pr. 2023

TV/Internett/Bredbånd

TV-abonnement er ikke inkludert i felleskostnader, men kan kjøpes individuelt fra RiksTV til rabatterte priser f.eks. "Fleksipakken" for kr 249,- per måned.
Det er lagt fibernett i hver boligseksjon, sameiet har inngått avtale med Global Connect for leveranse av fibernett - dette skal være operativt fra 1 oktober 2025.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Jacob Aalls Gate 18, orgnr. 975419975

Om sameiet

Sameiet Jacob Aalls Gate 18, med organisasjonsnummer 975419975, ligger i Oslo kommune. Sameiet består av 73 enheter, fordelt på boligseksjoner og næringsseksjoner. Det er 10 næringsseksjoner i bygget.
Forretningsfører for selskapet er Alle Tall AS.

Majorstuveien 36 har vederlagsfri rett til å benytte vaskeriet i bygget.

Flere seksjoner i sameiet har fortsatt originale vinduer fra 1970 som er over forventet levetid og fungerer dårlig. Styret har fått bekreftet at utskifting av slike vinduer er sameiets ansvar. Det er også meldt om slitte og usikre ytterdører i oppgang A. For å unngå høye kostnader ved enkeltvise utskiftninger foreslår styret å innhente tilbud på felles utskifting av alle vinduer og ytterdører i oppgang A. Tilbudet skal legges frem på neste ordinære eller ekstraordinære årsmøte.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/generalforsamling m.m.

Forretningsfører

Alle Tall AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.
Frist: 31.12.2025

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse i sameiet.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 2 815,-pr. 23.10.2025

Bank: Handelsbanken
Lånenr.: 8398.71.62565
Lånetype: Annuitet
Rentesats: 7,70%

Restsaldo pr 26.06.2025: 926,54

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 239 117,-.
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 250 365,-.

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

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyrehold må ikke være til sjenanse for øvrige beboere i sameiet. Se nærmere bestemmelser i vedlagte husordensregler punkt 7.

Sameiets forsikring

Protector Forsikring ASA
Polisenr. 1439502-5.1

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 614 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Svært attraktiv og sentral beliggende på Majorstuen med flott eksponering mot rolige Jacob Aalls gate. Omgivelsene består av klassiske, velholdte bygårder i et etablert og sjarmerende nabolag. I nærområdet finnes et bredt utvalg av butikker, kaféer, restauranter, barer, nisjeforretninger og et aktivt uteliv – alt innen komfortabel gangavstand.

I umiddelbar nærhet ligger både Majorstukrysset, Bogstadveien og vakre Frognerparken. Majorstuen stasjon befinner seg kun et par minutters gange unna og fungerer som et sentralt knutepunkt for offentlig transport med tilgang til alle T-banelinjer, hyppige buss- og trikkeforbindelser i alle retninger, samt flybussen rett i nærheten.

Bogstadveien – en av Oslos mest eksklusive handlegater – er kun en kort spasertur unna. Her finner man alt fra kjente merkevarebutikker til hyggelige spesialforretninger. Området har nylig gjennomgått en omfattende oppgradering

med fokus på økt trafikksikkerhet, bedre tilgjengelighet, oppvarmede fortau og ny beplantning.

Det er også kort vei til Slottsparken og videre ned Karl Johans gate med sitt yrende byliv. Aker Brygge og Tjuvholmen ligger heller ikke langt unna, med noen av byens mest populære restauranter og utesteder.

For rekreasjon byr nærområdet på flotte grøntområder som Frognerparken med Vigelandsparken, Frognerbadet og Hundesletta – ideelle for både avslapning og trening. I tillegg finnes Stensparken, Slottsparken og flere andre parker i nærheten.

Treningsmulighetene er mange: SATS Colosseum med sitt store treningssenter under bakken, SATS i Sporveisgata, samt eksklusive Artesia med både trening og spa. Om sommeren og vinteren er det gode forhold for joggeturer i nærliggende parker, eller man kan ta t-banen til Sognsvann eller Holmenkollen for lengre turer i skog og mark.

Området har også praktisk nærhet til flere av byens utdanningsinstitusjoner, inkludert Universitetet i Oslo, Handelshøyskolen BI og Høyskolen Kristiania.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for hybelblokk med garasjer datert 10.11.1972

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for 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.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

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

Byggesaker
Jacob Aalls gate 11 - oppføring av ny bygård med parkeringsetasje

Saksnummer	2025/19490 - Byggesak
Mottatt sak	25.10.2025
Kobling	Denne saken er en fortsettelse av sak 200500496

Status Under behandling
Det er gitt brukstillatelse for bygget. Det mangler ferdigattest for garasjeanlegget før bygget kan ansees ferdigstillet.

Arealplaner
Monolitveien - Frognerparken - Middelthunsgate - Utarbeidelse av planforslag - Sykkeltilrettelegging
Saksnummer 202461838 - Reguleringssak
Mottatt sak 14.11.2024
Kobling Denne saken fortsetter i sak 2025/06725
Bymiljøetaten foreslår å oppgradere sykkeltilretteleggingen i Frognerparken, inkludert deler av Monolitveien og Middelthuns gate frem til Ring 2. Hensikten med prosjektet er å minske konfliktpunktene mellom gående og syklende i parken ved å øke separasjonsgraden mellom trafikantgruppene der det er mulig, kryssinnstramming og lede syklistene til egnet trasé. I tillegg vurderes gateparkering fjernet langs Middelthuns gate for å forbedre fremkommelighet og trafikksikkerhet for myke trafikanter.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/215/128/39:
28.05.1891 - Dokumentnr: 954174 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.1965 - Dokumentnr: 508208 - Skjønn
Bestemmelse om veg
Overført fra Jacob Aallsgt.20.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.1965 - Dokumentnr: 990281 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1969 - Dokumentnr: 403317 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Kirkevn 51
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.1971 - Dokumentnr: 516862 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Majorstuvn 36
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.1971 - Dokumentnr: 516863 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Kirkevn 57
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Korrekt dagboknummer er 516863.

12.11.1971 - Dokumentnr: 516864 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Jacob Aalsgt 24
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.1971 - Dokumentnr: 516865 - Bruksrett
Rettighetshaver: Kirkevn 51
vedr. kjeller
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.1972 - Dokumentnr: 512432 - Bruksrett
Rettighetshaver: Majorstuvn 36
Bestemmelse om tilfluktsrom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.1974 - Dokumentnr: 506099 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Kirkevn 51
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1975 - Dokumentnr: 500916 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Kirkevn 57
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.1980 - Dokumentnr: 516334 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET
ETTER 90% AV DEN TIL ENHVER TID GJELDENDE LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.2025 - Dokumentnr: 1341282 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

02.10.1970 - Dokumentnr: 990257 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Jacob Aalsgt 20
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.1980 - Dokumentnr: 516334 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 39
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 72 SEKSJONER

10.05.2002 - Dokumentnr: 30067 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 73
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 142/10142
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 39
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73/10000

10.05.2002 - Dokumentnr: 30067 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 39
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73/10142

02.06.2004 - Dokumentnr: 36743 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:128 Snr:1
vederlagsfri rett til sykkelparkering for 15 sykler.

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og

eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 66 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører Alle Tall AS kr. 5 915,-
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Samlet skal selger betale kr. 148 325,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 18. desember 2025

Ansvarlig megler

Kjetil Nilssen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99007770

Megler

Line Fjeldstad, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45243222

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Jacob Aalls gate 18

Jacob Aalls gate 18

Nabolaget Frogner stadion/Majorstuen sør - vurdert av 145 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	5 min 0.4 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	13 min 1.1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	14 min 1.2 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	16 min 1.3 km

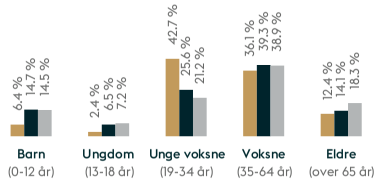
Offentlig transport

Majorstuen Linje 2B	1 min 0.1 km
Majorstuen i Bogstadveien Linje 11, 12, 19	3 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	24 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 5.7 km

Barnehager

Julius barnehage (1-5 år) 42 barn	4 min 0.3 km
Frogner barnehage (0-5 år) 66 barn	6 min 0.5 km
Hegdehaugen barnehage (1-4 år) 38 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frogner stadion/Majorstue	1.753	1 167
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

Sport

Majorstua skole	4 min
Frognerparken Tennisanlegg	6 min
Artesia Trening	1 min
Synergy	4 min

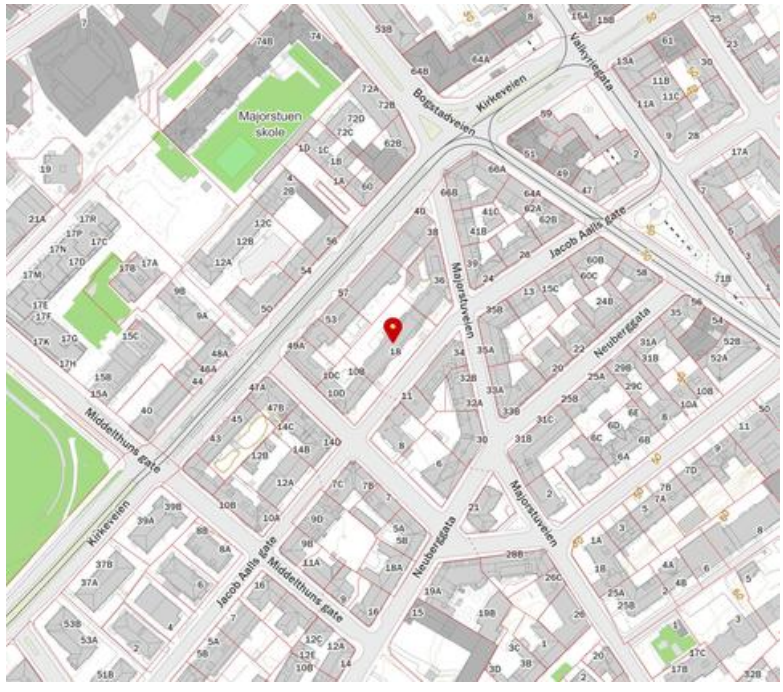
«Sentralt og hyggelig, store grønne lunger»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Jacob Aalls gate 18
0368 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1970
BRA: 35 m^2
BRA-i: 34 m^2
Rapportdato: 19.11.2025 (Gyldig til 19.11.2026)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	4	7	1	2

Supertakst
GNR: 215 BNR: 128 SNR: 39
Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom
garpeiendom@gmail.com
91301273
Jacob Aalls gate 18
0368 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/37328

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

- Våtrom: (TG3 pga alder på membran/sluk) (TG2 pga naturlig ventilasjon):
  - Membran, tettesjikt og sluk

Bygningsdeler med TG2

- Balkong, terrasse, platting: (TG2 pga rekkverkshøyde og sprekk i glass)
- Vinduer og dører: (TG2 pga alder)
- Kjøkken: (TG2 pga behov for lekkasjesikring) (TG2 pga kullfiltervifte):
  - Avtrekk
  - Overflater og innredning
- Avløpsrør: (TG2 pga alder)
- Vannledninger: (TG2 pga alder)
- Våtrom: (TG3 pga alder på membran/sluk) (TG2 pga naturlig ventilasjon):
  - Ventilasjon

Bygningsdeler med TG-IU

- Elektrisk
- Varmtvannsbereder

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.11.2025

Rapportdato
19.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Nina Emilie Sundbye**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Jacob Aalls gate 18, 0368 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **215** Bruksnr: **128** Festenr:
Seksjonsnr: **39** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1970**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2004.

Innhold

Primærrom:
3. etasje: Entre, bad, stue, kjøkken.

Standard

3. etasje

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap og porttelefon.

Bad: Flis på gulv, og malt overflate og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med wc, naturlig avtrekk, servant og dusjhjørne.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett og flis på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekovn og platetopp.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	1	0	1	0	0
3. etasje	34	34	0	0	2
Totalt m²	**35**	**34**	**1**	**0**	**2**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	1	0	1	Ingen primærrom.	Loftsbod i fellesareal.
3. etasje	34	34	0	Entrè, stue, kjøkken og bad.	Ingen sekundærrom.
Totalt m²	**35**	**34**	**1**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 2 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Loftsbod på 1 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 261 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: (TG2 pga rekkverkshøyde og sprekk i glass)

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Balkong med betonggulv og rekkverk av betong. Glassvegg mot syd har en stor sprekk og eier må påregne utskifting av denne.

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 6,7 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 99 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv, og glassvegg/rekkverk må skiftes.

6.2 Vinduer og dører: (TG2 pga alder)

Beskrivelse	
Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2004. Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør med brann og lydklassifisering B30/db35.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 5-10 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Ingen merknader.

3. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 3 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 0 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 3 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 2 mm, 4 mm.
Lokalt avvik: 4 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 7 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Avvik: 7 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

6.4 Kjøkken: (TG2 pga behov for lekkasjesikring) (TG2 pga kullfiltervifte)

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål. Stekeovn og koketopp er integrert i innredningen. Frittstående kjøleskap.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør: (TG2 pga alder)

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.7 Vannledninger: (TG2 pga alder)

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Stoppekran plassert under vask på kjøkkenet.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, brannttilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.
Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

Vær oppmerksom på at deler av det elektriske anlegget har utløpt forventet levetid selv om det fungerer på befaringsdagen og at f.eks varmekabler kan slutte å fungere på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er felles varmtvann i bygget.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.11 Våtrom: (TG3 pga alder på membran/sluk) (TG2 pga naturlig ventilasjon)

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 30 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk (alternativ 1, og 2 under).

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3

Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i alder på sluket, sett i sammenheng med eventuell nyere membran under flisene. Det finnes ingen godkjente løsninger som garanterer for tetthet mot dette sluket, og videre levetid er derfor usikker.

På befaringsdagen er det ikke registrert lekkasjer eller skader som krever strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det vil bli behov for rehabilitering av badet på sikt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr. Om badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt anbefales det å installere et dusjkabinett. Dette vil redusere fuktbelastningen på gulv og vegger.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	**Over 300 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Gulvmontert toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Naturlig ventilasjon.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ingen merknader.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Amdahl, Magne	9578-5998-4-1541090	2025-11-05 13:10:04

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
5. nov. 2025

Oppdragsnummer
8-0598/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jacob Aalls gate 18, 0368 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Nina Emilie Sundbye

Fullmektige
Magne Amdahl for Nina Emilie Sundbye

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. februar 1990

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 94547877
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Litt trekk fra vinduskarm

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Eldre radiatorer, bør byttes

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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: 8-0598/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Amdahl, Magne	**2025-11-05**

Identifikasjon

bankID Amdahl, Magne

Signicat

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

ALLE TALL

Nordvik Majourstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO

Dato: 23.10.2025

Deres ref.: 8-0598/25

Megleropplysninger knyttet til salg av seksjon 39 i Sameiet Jacob Aalls Gate 18

Eiendommen:
Gnr. 215, Bnr. 128, Snr. 39 i Jacob Aalls gate 18, 0368 OSLO

Sameiet:
Sameiet Jacob Aalls Gate 18, org.nr. 975419975
Styreleder: Jan Fritsch

Seksjonseier:
Vi har registrert følgende eier(e):
Sundbye, Nina

Kontroller at dette samsvarer med Deres opplysninger/grunnboken.

Fellesutgifter:
Totale felleskostnader pr. mnd: Kr. 2 216,00

Felleskostnader	2 216,00

Restanser per d.d. kr. 0,00

Fra 01.01.2026 vil det tilkomme kr 229,- i mnd for Internett.

Se selskapets regnskap for ytterligere opplysninger. Ta kontakt ved oppgjør for opplysninger om restanser og eventuelle andre uoppgjorte krav som påhviler boligen.

Fellesgjeld:

Bank:	Handelsbanken
Lånenr.:	8398.71.62565
Lånebeskrivelse:	Handelsbanken
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,20%
Andel av saldo:	2 815,42

Ligningsmessig fordeling:
Leilighetens forholdsmessige del av selskapets ligningsposter per 30.09.2025 er:

Andel fellesgjeld:	3 793
Andel fellesformue:	6 517

ALLE TALL

Bygningsforsikring:
Selskapet er forsikret i Protector Forsikring ASA, polisenummer. 1439502-5.1. Eier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

Styregodkjenning:

Nei

IN avtale:

Nei

Vedtekter og husordensregler:
Ligger vedlagt.

Husdyrhold:
Se vedtekter og husordensregler.

Eierskiftegebyr:
Kr. 6 570,- ink. mva. per seksjon. Faktureres ved mottak av eierskiftemelding. Melding om eierskifte sendes til eierskifte@alletall.no.

Opplysningsgebyr:
Kr. 5 915,- ink. mva. per seksjon. Faktura ligger vedlagt.

Med vennlig hilsen
Alle Tall AS

Alle Tall AS | PB. 6339 Etterstad, 0604 Oslo | Telefon: 46 46 46 46 | E-post: kontakt@alletall.no | Nett: www.alletall.no | Org.nr.: 997 201 213 MVA
BOLIGFORVALTERNE | ALLE TALL | RENE ROM | STYREBISTAND | DRIFTSHJELP

Innkalling til Ordinært årsmøte

Sameiet Jacob Aalls gate 18

Tid: 20.05.2025 kl 17:30
Sted: Digitalt på Teams

Vedlegg 1	Regnskap for 2024, budsjett 2025 og revisors beretning

Innkalte: Eiere i sameiet Jacob Aalls gate 18.
Distribusjon: Alle innkalte på e-post

Sak nr:	Saksspesifikasjoner	Ansvar

0.1. GENERELT

0.1.1. Gjennomføring av møte

Fullmakt kan benyttes. Dersom ønskelig kan fullmakt og instruksjon på stemmegivning gis til William Wong på william@boligforvalterne.no

1 SAKER TIL BEHANDLING

1.1 Konstituering

A. **Opptak av navnefortegnelse**
Forslag til vedtak:
Det foreslås å anse deltakerlisten som bevis for at vedkommende eier er til stede. Det foreslås å anse innleverte fullmakter for godkjent.

B. **Godkjenning av innkalling**
Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

C. **Valg av møteleder**
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ William Wong foreslås valgt til møteleder.

D. **Valg av referent,**
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ William Wong foreslås valgt til referent.

E. **Valg av underskrivere av protokoll**
En eier må velges sammen med møteleder.

ALLE TALL

1.2 Godkjennelse av årsregnskap og revisors beretning
Årsregnskapet gås igjennom.

Forslag til vedtak:
Årsregnskap og revisors beretning foreslås vedtatt.

1.3 Fastsetting av styrehonorar
Styrehonoraret for styrearbeid utført i 2024 skal fastsettes:

Forlag til vedtak:
Styret honoreres 70 000,-

1.4 Styret

Styret har i 2024 bestått av:
Styreleder: Jan Fritsch
Styremedlem: Nicoline Wessel
Styremedlem: Tobias Laundal
Varamedlem: Katrine Vikenes

Styret velges for et år av gangen, alle verv er derfor på valg

1.5 Internett
Sameiet har i dag infrastruktur for internett (CAT-kabler installert av GlobalConnect, samt eldre Coax), men ingen fellesavtale for internett-abonnement. Individuelle avtaler er kostbare. Den rimeligste er fra GlobalConnect på 549 kr/mnd for 100/100 mbps via eksisterende CAT-nett, mens trådløst bredbånd fra andre leverandører koster fra 799 kr/mnd.

Styret har vært i kontakt med fem leverandører for å innhente tilbud på fellesavtale som sikrer lavere priser og oppgradert infrastruktur. Fire leverandører ga tilbud, og samtlige ønsket å erstatte eksisterende kabling med fiber helt inn til leiligheten. Tilbudet omfatter kun boligseksjonene.

Styret anser tilbudet fra GlobalConnect som det beste alternativet. Det innebærer:

- Hastighet: 1000/1000 Mbps (Gigabit) symmetrisk fiberinternett til hver boligseksjon.
- Pris: 299 kr/mnd per boligseksjon, fakturert sammen med felleskostnadene.
- Prisgaranti: Prisen er låst i avtaleperioden på 60 måneder (5 år).

Alle Tall AS | PB. 6339 Etterstad, 0604 Oslo | Telefon: 46 46 46 46 | E-post: kontakt@alletall.no | Nett: www.alletall.no | Org.nr.: 997 201 213 MVA
BOLIGFORVALTERNE | ALLE TALL | RENE ROM | STYREBISTAND | DRIFTSHJELP

- Gratis installasjon: Full fiberinstallasjon til hver leilighet, inkludert trekking i eksisterende føringsveier for CAT. Hele installasjonskostnaden dekkes av GlobalConnect. Sameiet eier det interne fibernettet etter avtaleperioden.
- Gratis oppstart: De første 3 månedene etter installasjon er kostnadsfrie.
- Inkludert utstyr: Mesh Wi-Fi-løsning ("WiFi@Home Premium" med 3 trådløse punkter) inkludert for hver leilighet.
- Fordel for eksisterende kunder: Boligseksjoner som har GlobalConnect i dag, får prisen umiddelbart redusert til 229 kr/mnd fra sameiet inngår avtale om fiber.
- Valgri TV: TV-abonnement er ikke inkludert, men kan kjøpes individuelt fra RiksTV til rabatterte priser (f.eks. "Fleksipakken" for 249 kr/mnd).

Oppsummert gir tilbudet en kostnadsreduksjon fra anslagsvis 320 kr/mnd for alle boligseksjoner med internett og samtidig en hastighetsøkning på opp til 10x. Sameiet får dessuten ny og stabil nettverksinfrastruktur som kan øke verdien på alle seksjonene.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å inngå avtale om gigabit internett til boligseksjonene som betales sammen med felleskostnader med inntil 229 kr/mnd per boligseksjon.

1.6 Tilbud på vindusutskiftning

Sameiet har etter styrets forståelse aldri hatt organisert utskiftning av vinduer. Mange seksjoner har derfor de opprinnelige vinduene fra 1970 som er langt over sin levetid og flere seksjoner har tatt kontakt med styret om behov for utskiftning. Styret har vært i kontakt med Huseiernes Landsforbund og fått bekreftet at det faller på sameiet i fellesskap å bekoste utskiftning av vinduer som er over forventet levetid og ikke lenger fungerer som de skal. Flere beboere har dessuten klaget på ytterdørene i oppgang A som fremstår nedslitte og lite sikre.

Det er unødvendig belastning på felleskostnadene at vinduene skal byttes en etter en etter hvert som de blir utslitt. Dette medfører gjentatte oppstartskostnader med entreprenør og sameiet går glipp av kvantumsrabatter. Felles utskiftning av alle vinduer bør derfor undersøkes slik at sameiet kan opprettholde sine forpliktelser på billigst mulig måte.

Forslag til vedtak: Årsmøtet ber styret innhente tilbud på utskiftning av samtlige vinduer i bygget samt ytterdører i inngangsparti i oppgang A og presenterer dette på neste ordinære årsmøte eller ved et ekstraordinært årsmøte.

ALLE TALL

1.7 Budsjett 2025

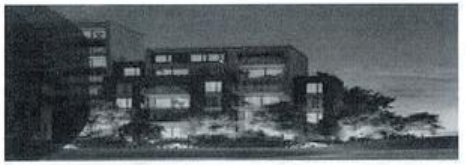
Vedlagt budsjett gjennomgås.

Forslag til vedtak:
Budsjettet forslås vedtatt.

Det er ingen flere saker som skal opp på det ordinære årsmøte, men styret vil være tilgjengelig for innspill og dialog i etterkant av det formelle møte.

Alle Tall AS | PB. 6339 Etterstad, 0604 Oslo | Telefon: 46 46 46 46 | E-post: kontakt@alletall.no | Nett: www.alletall.no | Org.nr.: 997 201 213 MVA
BOLIGFORVALTERNE | ALLE TALL | RENE ROM | STYREBISTAND | DRIFTSHJELP

Vedlegg 1



Årsregnskap for 2024

Sameiet Jacob Aalls Gate 18

Innhold

Resultatregnskap
Balanse
Noter

visma sign

Resultatregnskap for 2024
Sameiet Jacob Aalls Gate 18

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Felleskostnader		2 246 016	2 246 016	2 245 980	2 245 980
Parkering		61 321	69 350	57 000	68 400
Parkeringsleie eksternt		36 000	25 500	36 000	36 000
Bodleie		31 200	28 400	28 800	33 600
Vaskeripenger	2	15 900	16 443	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 390 437**	**2 385 709**	**2 367 780**	**2 383 980**
DRIFTSKOSTNADER:					
Godtgjørelse til styre	3	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Arbeidsgiveravgift	3	-9 870	-9 870	-9 870	-9 870
Strøm/lys/varme fellesarealer	4	-440 708	-345 516	-400 000	-450 000
Kommunale avgifter	5	-472 990	-402 931	-459 735	-540 000
Løpende vedlikehold, rep	6	-89 279	-56 497	-100 000	-100 000
Utearealer, hage, gårdsplass	7	-47 529	0	-5 000	-5 000
Rep vedlikehold heiser	8	-114 045	-45 565	-55 000	-55 000
Rep vedlikehold vaskeri	9	-6 911	0	-20 000	-10 000
Vaktmestertjenester		-175 226	-166 890	-176 140	-179 400
Renhold		-106 162	-101 123	-106 954	-98 806
Ekstraord vedlikehold, rep	10	-50 200	0	0	0
Revisjonshonorar	11	-20 000	-24 500	-14 000	-11 500
Honorar forretningsfører		-162 750	-150 195	-159 207	-124 140
Tilleggshonorar forr.førsel	12	-27 344	-53 644	-30 000	-20 000
Annen fremmed tjeneste		0	0	-700	0
Forsikringspremie		-296 590	-273 095	-300 403	-326 000
Egenandel forsikring		0	0	-20 000	-60 000
Bank- og systemkostnad		-15 532	-16 525	-15 000	-15 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 105 136**	**-1 716 351**	**-1 942 009**	**-2 074 715**
DRIFTSRESULTAT FØR FINANSPOSTER		**285 301**	**669 358**	**425 771**	**309 265**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER:					
Annen renteinntekt	13	22 416	14 824	2 000	0
Renteinntekter lunder		657	1 201	0	1 500
Annen rentekostnad		-356	-433	0	-400
Rentekostnader lån.62565	14	-68 901	-87 030	-70 000	-60 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-46 184**	**-71 438**	**-68 000**	**-58 900**
ÅRSRESULTAT		**239 117**	**597 920**	**357 771**	**250 365**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		**239 117**	**130 875**	**0**	**0**
Fra opptjent egenkapital		**0**	**467 045**	**0**	**0**

visma sign

Resultatregnskap for 2024
Sameiet Jacob Aalls Gate 18

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025

Balanse 31.12.2024
Sameiet Jacob Aalls Gate 18

	Note	2024	2023
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER:			
OMLØPSMIDLER:			
Kundefordringer		21 612	14 390
Andre kunde fordringer		15 900	0
Periodisering	15	350 411	22 814
Bank drift.06495		410 134	683 851
Bank spar.40551		673 772	628 950
SUM OMLØPSMIDLER		**1 471 829**	**1 350 005**
SUM EIENDELER		**1 471 829**	**1 350 005**

visma sign
visma sign

Balanse 31.12.2024

Sameiet Jacob Aalls Gate 18

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital		369 992	130 875
SUM EGENKAPITAL		**369 992**	**130 875**
LANGSIKTIG GJELD:			
Langsiktig lån 62565	14	642 628	1 083 476
SUM LANGSIKTIG GJELD		**642 628**	**1 083 476**
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		431 108	71 085
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 031	54 070
Purregebyr innkrevd		70	0
Avsetning kortsiktig gjeld		0	10 500
SUM KORTSIKITG GJELD		**459 210**	**135 654**
SUM GJELD		**1 101 838**	**1 219 130**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 471 829**	**1 350 005**

OSLO, 20.05.2025
Årsregnskap 2024 Sameiet Jacob Aalls Gate 18

Jan Fritsch	Nicoline Wessel Eid	Tobias Laundal
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

visma sign

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.
INNTEKTER OG KOSTNADER
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.
HOVEDREGEL FOR VURDERING OG KLASSIFISERING AV EIENDELER OG GJELD
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi nå verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til beløp på etableringstidspunktet.
FORDRINGER
Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

2 Vaskeripenger

Omsetning vaskekortlading periodisert fra 2025	kr	15 900
Sum andre inntekter	**kr**	**15 900**

3 Personalkostnader

Styrehonorar fastsettes i hht årsmøtevedtak	kr	70 000
Arbeidsgiveravgift	kr	9 870
Sum	**kr**	**79 870**

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

4 Strøm, lys, varme fellesarealer

Fortum strøm - desember 2023	kr	45 143
Fortum strøm 2024	kr	394 864
Eneas services - honorar for tjenesten samkjøp av kraft	kr	701
Sum	**kr**	**440 708**

5 Kommunale avgifter

Første kvartal	kr	117 891
Andre kvartal	kr	117 891
Tredje kvartal	kr	118 947
Fjerde kvartal	kr	118 262
Sum	**kr**	**472 990**

visma sign

6 Vedlikehold og reprasjon

SSP har bygget om ringeanlegg for tannlegene, håndtering av papp pga manglende renovasjon, vann oversømmelse skadebegrensing, lysfeil i tanlege koridor, dørtlf feilsøking og adm, søk av feil som førte til vannlekasje, utrykning og annet relevant arbeid	kr	35 317
Drift, vedlikehold søppelhåndtering - søppelsortering, kjøring bort ol	kr	12 763
Drift, vedlikehold tak, pipe, dør,vindu - feil med vindu, håndtak dørpumpe ol	kr	23 623
Drift, vedlikehold nøkkler og ringeklokke - nye lås og nøkler	kr	6 245
Drift, vedlikehold rør - høytrykkspyling med kamera ol	kr	11 332
Sum	**kr**	**89 279**

7 Utearealer, hage, gårdsplass

Grave og sjekke membran i blomsterkasse	kr	44 016
Ekstraordinært snørydding i bakgård	kr	3 513
Sum	**kr**	**47 529**

8 Rep vedlikehold heiser

Utbedring av krav nr 1 og 2 fra Heiskontroll	kr	67 900
Oppgradering fra 2G til 4G	kr	12 475
To montører for evakuering av heis ol	kr	10 856
Kontaktsperiode 2024	kr	22 814
Sum	**kr**	**114 045**

9 Rep vedlikehold vaskeri

Reparasjon av betalingsautomat	kr	6 174
Ryddet og reparert dør vaskeri	kr	738
Sum	**kr**	**6 911**

10 Ekstraord vedlikehold, rep

Håndverker arbeid drenn inngangspartier	kr	50 200
Sum	**kr**	**50 200**

11 Revisjonshonorar

Revisjon 2023	kr	11 500
Interimrevisjon 2024	kr	8 500
Sum	**kr**	**20 000**

12 Tilleggshonorar forr.førsel

Håndtering av vannskader og utleie av p-plass, utleie av bod, overtagelser. Merarbeid med nye leiekontrakter og oppsigelser, heiseavtale ol	**kr**	**27 343**
Sum	kr	27 343

visma sign

13 Annen renteinntekt

Renter plasserringskonto	kr	22 416
Sum	**kr**	**22 416**

14 Langsiktig gjeld

Handelsbanken .62565	kr	1 083 476
Betalt avdrag	-kr	440 848
Sum	**kr**	**642 628**

Fradragsberettigede renter og gebyr pr. 31.12.2024 utgjør kr. 68 901,-
Lånet forfaller i sinn helhet 2026.

15 Forskuddsbetalte kostnader

Kone Aksjeselskap tom desmber 2025	kr	23 909
Protector Forsikring tom desember 2025	kr	326 502
Sum	**kr**	**350 411**

visma sign

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Sameiet Jacob Aalls gate 18

Oslo, 28. april 2025

14751 13028

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2024

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Sameiet Jacob Aalls gate 18 som viser et overskudd på NOK 239.117.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: *larsharald.brinchmann@gmail.com*
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

• identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

• opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.

• evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

• konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.

• evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 28. april 2025

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

ALLE TALL

Protokoll til Ordinært årsmøte

Sameiet Jacob Aalls gate 18

Tid: 20.05.2025 kl 17:30
Sted: Digitalt på Teams

Vedlegg 1	Regnskap for 2024, budsjett 2025 og revisors beretning

Innkalte: Eiere i sameiet Jacob Aalls gate 18.
Distribusjon: Alle innkalte på e-post
Til stede: Jacob Aall Parkeringshus AS (snr 1), Jan og Inger Anne Christiansen Fritsch (snr 6), Elin Eikeland (snr 13), Vivian Sjølie Røyrvik med fullmakt (snr 25), Kåre-Gunnar Bergstøl (snr 29), Sander Johnsen (snr 31), Nadja Grozdanic med fullmakt (snr 34), Line Pettersen Hallquist (snr 36), Bo Huang (snr 46), Tobias Laundal (snr 56), Nora Nicoline Collett (snr 58), Ellen Cathrine Bjune med fullmakt til Remi Brandsegg (snr 63), Katrine Vikenes (snr 67), Britt E. Bergheim og Peter Graff (snr 71)

Sak nr:	Saksspesifikasjoner	Ansvar

0.1. **GENERELT**

0.1.1. **Gjennomføring av møte**

Fullmakt kan benyttes. Dersom ønskelig kan fullmakt og instruksjon på stemmegivning gis til William Wong på william@boligforvalterne.no

1 **SAKER TIL BEHANDLING**

1.1 **Konstituering**

A. **Opptak av navnefortegnelse**
Forslag til vedtak:
Det foreslås å anse deltakerlisten som bevis for at vedkommende eier er til stede. Det foreslås å anse innleverte fullmakter for godkjent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

B. **Godkjenning av innkalling**
Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

ALLE TALL

C. **Valg av møteleder**
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ William Wong foreslås valgt til møteleder.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

D. **Valg av referent,**
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ William Wong foreslås valgt til referent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

E. **Valg av underskrivere av protokoll**
En eier må velges sammen med møteleder.

Tobias Laundal signerer sammen med møteleder William Wong

1.2 **Godkjennelse av årsregnskap og revisors beretning**
Årsregnskapet gås igjennom.

Forslag til vedtak:
Årsregnskap og revisors beretning foreslås vedtatt.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

1.3 **Fastsetting av styrehonorar**
Styrehonoraret for styrearbeid utført i 2024 skal fastsettes:

Forlag til vedtak:
Styret honoreres 70 000,-

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Alle Tall AS | PB. 6339 Etterstad, 0604 Oslo | Telefon: 46 46 46 46 | E-post: kontakt@alletall.no | Nett: www.alletall.no | Org.nr.: 997 201 213 MVA
BOLIGFORVALTERNE ALLE TALL RENE ROM STYREBISTAND DRIFTSHJELP visma sign
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/c5b1ea78-79b4-4460-8636-30dc36d01ca8 www.vismasign.com

ALLE TALL

1.4 Styret

Styret har i 2024 bestått av:
Styreleder: Jan Fritsch
Styremedlem: Nicoline Wessel
Styremedlem: Tobias Laundal
Varamedlem: Katrine Vikenes

Styre i 2025 består av:
Styreleder: Jan Fritsch (valgt for to år)
Styremedlem: Tobias Laundal (valgt for to år)
Styremedlem: Katrine Vikenes (valgt for ett år)

1.5 Internett

Sameiet har i dag infrastruktur for internett (CAT-kabler installert av GlobalConnect, samt eldre Coax), men ingen fellesavtale for internett-abonnement. Individuelle avtaler er kostbare. Den rimeligste er fra GlobalConnect på 549 kr/mnd for 100/100 mbps via eksisterende CAT-nett, mens trådløst bredbånd fra andre leverandører koster fra 799 kr/mnd.

Styret har vært i kontakt med fem leverandører for å innhente tilbud på fellesavtale som sikrer lavere priser og oppgradert infrastruktur. Fire leverandører ga tilbud, og samtlige ønsket å erstatte eksisterende kabling med fiber helt inn til leiligheten. Tilbudet omfatter kun boligseksjonene.

Styret anser tilbudet fra GlobalConnect som det beste alternativet. Det innebærer:

- Hastighet: 1000/1000 Mbps (Gigabit) symmetrisk fiberinternett til hver boligseksjon.
- Pris: 299 kr/mnd per boligseksjon, fakturert sammen med felleskostnadene.
- Prisgaranti: Prisen er låst i avtaleperioden på 60 måneder (5 år).
- Gratis installasjon: Full fiberinstallasjon til hver leilighet, inkludert trekking i eksisterende føringsveier for CAT. Hele installasjonskostnaden dekkes av GlobalConnect. Sameiet eier det interne fibernettet etter avtaleperioden.
- Gratis oppstart: De første 3 månedene etter installasjon er kostnadsfrie.
- Inkludert utstyr: Mesh Wi-Fi-løsning ("WiFi@Home Premium" med 3 trådløse punkter) inkludert for hver leilighet.
- Fordel for eksisterende kunder: Boligseksjoner som har GlobalConnect i dag, får prisen umiddelbart redusert til 229 kr/mnd fra sameiet inngår avtale om fiber.

BOLIGFORVALTERNE ALLE TALL RENE ROM STYREBISTAND DRIFTSHJELP visma sign
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signert / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/c5b1ea78-79b4-4460-8636-30dc36d01ca8
www.vismasign.com

ALLE TALL

- Valgri TV: TV-abonnement er ikke inkludert, men kan kjøpes individuelt fra RiksTV til rabatterte priser (f.eks. "Fleksipakken" for 249 kr/mnd).

Oppsummert gir tilbudet en kostnadsreduksjon fra anslagsvis 320 kr/mnd for alle boligseksjoner med internett og samtidig en hastighetsøkning på opp til 10x. Sameiet får dessuten ny og stabil nettverksinfrastruktur som kan øke verdien på alle seksjonene.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å inngå avtale om gigabit internett til boligseksjonene som betales sammen med felleskostnader med inntil 229 kr/mnd per boligseksjon.

Vedtak: Forslaget ble vedtatt med 1 stemme imot og 13 for.

1.6 Tilbud på vindusutskiftning

Sameiet har etter styrets forståelse aldri hatt organisert utskiftning av vinduer. Mange seksjoner har derfor de opprinnelige vinduene fra 1970 som er langt over sin levetid og flere seksjoner har tatt kontakt med styret om behov for utskiftning. Styret har vært i kontakt med Huseiernes Landsforbund og fått bekreftet at det faller på sameiet i fellesskap å bekoste utskiftning av vinduer som er over forventet levetid og ikke lenger fungerer som de skal. Flere beboere har dessuten klaget på ytterdørene i oppgang A som fremstår nedslitte og lite sikre.

Det er unødvendig belastning på felleskostnadene at vinduene skal byttes en etter en etter hvert som de blir utslitt. Dette medfører gjentatte oppstartskostnader med entreprenør og sameiet går glipp av kvantumsrabatter. Felles utskiftning av alle vinduer bør derfor undersøkes slik at sameiet kan opprettholde sine forpliktelser på billigst mulig måte.

Forslag til vedtak: Årsmøtet ber styret innhente tilbud på utskiftning av samtlige vinduer i bygget samt ytterdører i inngangsparti i oppgang A og presenterer dette på neste ordinære årsmøte eller ved et ekstraordinært årsmøte.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Alle Tall AS | PB. 6339 Etterstad, 0604 Oslo | Telefon: 46 46 46 46 | E-post: kontakt@alletall.no | Nett: www.alletall.no | Org.nr.: 997 201 213 MVA

BOLIGFORVALTERNE ALLE TALL RENE ROM STYREBISTAND DRIFTSHJELP visma sign
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signert / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/c5b1ea78-79b4-4460-8636-30dc36d01ca8
www.vismasign.com

ALLE TALL

1.7 Budsjett 2025

Vedlagt budsjett gjennomgås.

Forslag til vedtak:
Budsjettet forslås vedtatt.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 5 pages before this page
Dokumentet inneholder 5 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 5 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 5 sider før denne side
Detta dokument innehåller 5 sidor före denna sida

Tobias Laundal
e861e1e6-28ff-4096-8e08-668951597241 - 2025-05-21 14:24:41 UTC +03:00
BankID - caec5231-da5d-48be-a394-758e86482530 - NO

William Tsun Wong
6fcfb7a0-3a41-4d6c-925f-3711f48f1947 - 2025-05-21 14:35:01 UTC +03:00
BankID - 9e76053e-1ec5-4853-951c-278d1a0aae6c - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmatecknингsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronikt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/c5b1ea78-79b4-4460-8636-30dc36d01ca8
visma sign
www.vismasign.com

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET JACOB AALLS GATE 18

Sist endret på sameiermøtet 24 april 2006.

1.
Sameiet Jacob Aalls gate 18 (organisasjonsnr. 975 419 975 – heretter kalt sameiet) har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og forvaltning av eiendommen gnr. 215, bnr. 128 i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet har forretningskontor i Oslo. Det består av 63 boligseksjoner og 10 næringsseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst 9. september 1980 og reseksjoneringsbegjæring tinglyst 10. mai 2002.

2.
Med de unntak som måtte følge av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon og kan fritt pantsette, selge og bortleie seksjonen. Salg og bortleie skal meldes til styret eller sameiets forretningsfører for registrering.

3.1.
Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer. Styremedlemmene velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år om ikke annet bestemmes av sameiermøtet. Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret for ett år. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

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

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder deres felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak gjort av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Styret kan gjøre vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak gjøres med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

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

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

3.2.
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet, som holdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkallelse skjer skriftlig med minst åtte og høyst 20 dagers varsel til alle sameiere.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller dersom sameiere som eier minst åtte eierseksjoner, framsetter skriftlig krav om det og samtidig angir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med en frist på minst tre dager.

På sameiermøtet gir hver seksjon en stemme.

Vedtektsendring krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på ordinært eller ekstraordinært sameiermøte. Det samme gjelder for avgjørelser hvor gjennomføringen er forbundet med betydelige utgifter. Dog kan vedtektene ikke endres når det gjelder pkt. 3.5, pkt. 4.2 og pkt. 8.2.

Andre vedtak gjøres med alminnelig flertall, med mindre de etter loven krever høyere flertall eller enstemmighet.

En sameier kan møte og avgi stemme ved fullmektig som har skriftlig, datert fullmakt.

3.3.
På ordinært sameiermøte behandles:

1. Styrets årsberetning og revidert regnskap.
2. Valg av styre og ett varamedlem.
3. Valg av revisor.
4. Godtgjørelse til styre og revisor.
5. Budsjett med vedlikeholdsprogram.
6. Andre saker som måtte være nevnt i innkallingen.

3.4.
Sameiermøtet treffer bestemmelse om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes.
Hver sameier plikter å medvirke til at fellesarealene og fellesrom blir holdt ryddet og rengjort.

3.5.
Majorstuveien 36 har vederlagsfri rett til å benytte vaskeriet i Jacob Aalls gate 18. Dog må brukerne av vaskeautomatene m.v. selv erlegge de nødvendige mynter på maskinens myntinnkast. Dette forhold kan ikke endres.

3.6.
Som sameiets husordensregler gjelder «Husordensregler for bolig» utarbeidet av Huseiernes Landsforbund.

4.1.
Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig ved like. Sameierne er solidarisk ansvarlige etter sameiebrøken for alt utvendig vedlikehold og vedlikehold av fellesarealer, dog gjelder dette ikke vedlikehold av vinduer, vindusrammer og balkongdører. Eiere av leiligheter med balkonger er imidlertid ansvarlige for nødvendig tilsyn og renhold, slik at avløp til enhver tid fungerer tilfredsstillende.

Eierne av garasjeseksjonene betaler selv alt innvendig vedlikehold og reparasjoner i sine seksjoner.

Pålegg som blir gitt av offentlige myndigheter kan styret gjennomføre og sameierne er forpliktet til å betale omkostninger i denne forbindelse.

Det utarbeides årlig forslag til vedlikeholdsprogram som fremlegges på sameiermøtet for godkjennelse.

Alle utbedrings- og vedlikeholdsarbeider vedtas med alminnelig flertall.

4.2.
Sameierne er forpliktet til å betale alle fellesutgifter som fordeles forholdsmessig på seksjonen på grunnlag av sameierbrøken, dog med følgende unntak:

Utgiftene som representerer garasjene med indre rom (snr. 1, 2, 3 og 5) settes til 3 % av de utlignede felleskostnader for eiendommen.

Som fellesutgifter som garasjene med indre rom (snr. 1, 2, 3 og 5) skal betale 3 % av, regnes også kostnader til eiendommens utvendige vedlikehold. Dog skal garasjene med indre rom (snr. 1, 2, 3 og 5) alene forestå og betale for vedlikehold av hele nedkjørselen til garasjen fra bakkeplan til og med garasjeport. Vedlikeholdsansvaret omfatter også alle arbeider forbundet med sandfanger, samt de driftstiltak av enhver art som er nødvendig for bruk av garasjenedkjørselen. I tillegg til ansvaret for horisontalplanet, omfatter drifts- og vedlikeholdsansvaret også nedkjørselens vertikale flater (vanger) opp til bakkeplan, samt takflater i helt/delvis overdekket del av nedkjørselen. Vedlikeholdsansvaret omfatter også dører og porter fra snr. 1, 2, 3 og 5 som går inn til innvendig fellesareal, naboer, andre sameiere eller bruksberettigede. Eier av snr. 1, 2, 3 og 5 har ansvaret for driften og vedlikeholdet av ventilasjonsanlegget som betjener/skal betjene disse seksjoner og gjelder også for senere erververe av seksjonene. Dersom snr. 1, 2, 3 og 5 er eiet av flere eiere fordeles alle fellesutgifter samt vedlikeholdsforpliktelser mellom dem forholdsmessig på seksjonene på grunnlag av sameiebrøkene, men slik at de som til enhver tid eier snr. 1, 2, 3 og 5, overfor sameiet er solidarisk ansvarlige for forpliktelsene.

Disse forhold kan ikke endres.

4.3.
Sameierne skal kvartalsvis innbetale et akontobeløp til dekning av deres andel av de årlig budsjetterte felleskostnader. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnadene er mislighold fra sameiers side.

4.4.
Den enkelte sameier er selv ansvarlig for og betaler alt innvendig vedlikehold av sin seksjon. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikeholds- og reparasjonsarbeider hvor dette finnes påkrevet av bygningsmessige hensyn.

Dersom pålegg ikke etterkommes, kan sameiermøtet vedta å la arbeidene bli utført for vedkommende sameiers regning.

5.
Bygningsmessige ombygninger av seksjonene kan foretas bare med styrets godkjennelse.

Utvendige tilbygg eller inngrep i fasadene kan ikke foretas med mindre styret og sameiermøtet har vedtatt det, samt at godkjennelse fra bygningsmyndighetene foreligger.

6.1.
Eiendommene skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret (huseierforsikring/huseier-kasko). Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like.

For ekstra innredningsarbeider og påkostninger utover det som er standard og omfattes av bygningens fellesforsikring, må sameieren selv sørge for forsikring.

6.2.
Dersom bygningen skulle bli totalskadet av en eller annen grunn, bortfaller seksjoneringen. Sameierne blir da sameiere i grunnen og eventuelle erstatningsbeløp basert på den enkelte sameiers sameiebrøk.

Ved partiell skade av fellesarealer osv. avgjør sameiermøtet eller ekstraordinært sameiermøte ved alminnelig flertalls hvordan det skal forholdes.

6.3.
Ved skade i den enkelte seksjon bærer sameieren risikoen for skade eller ødeleggelse. Det vil si at sameieren disponerer det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør etter den forsikring som sameiet har på bygningen.

Eventuell selvassuranse som faller på sameiets forsikring, skal dekkes av sameiet som felleskostnad.

7.1.
Sameiet forbeholder seg panterett for kr. 5.000 i den enkelte seksjon til dekning av felleskostnader. Denne panterett skal ha prioritet etter 90% av den til enhver tid gjeldende lånetakst uten opptrinnsrett.

Senere har sameiet ved styret plikt til å vike prioritet med denne panterett etter 90% av lånetakst avholdt av autorisert takstmann.

7.2.
Dersom en sameier vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

8.1.
For så vidt annet ikke følger av disse vedtekter, gjelder bestemmelsene i lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner.

8.2.
Sameierne er kjent med de tinglyste erklæringer på eiendommen om rett og plikt for Kirke-veien 51 til å leie 17 garasjeplasser, adkomstrett m.v., plikt til utleie av 24 garasjeplasser til Eckersbergs gate 30/32, adkomstrett over eiendommen for Majorstuveien 36 og Kirkeveien 57 m.v. De tinglyste erklæringer kan ikke endres.

Husordensregler
For
Sameiet Jacob Aallsgt. 18A

Generelt:
Styrets målsetting er at alle beboere i sameiet skal trives og at alle tar hensyn og initiativ til fellesskapets beste.

§ 1. FORMÅL
Husordensregler skal sikre beboerne og brukerne av seksjonene i sameiet trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

§2. BEBOERNES PLIKT
Beboerne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/leieboere/seksjonsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten/seksjonen. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade/kostnad som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

Husk at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

§3. OVERHOLDELSE AV HUSORDENSREGLER
Medlemmer av styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes. Henvendelser til styret om husorden skal skje skriftlig.

§3. RO
Leilighetene og næringsseksjonene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23.00-07.00. Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, bør naboer under, over og ved siden av varsles på forhånd. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene.

Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 20.00-08.00 på hverdager, og kl. 20.00-10.00 i helger og på helligdager. Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må øvrige beboere og seksjonsbrukere varsles i god tid. Oppussing som vil vare mer enn en uke og medføre støy og/eller støvplager for andre i sameiet, skal forhåndsgodkjennes av styret.

Musikkøvelser som kan være til irritasjon for andre, er ikke tillatt mellom kl. 20.00-07.00 og heller ikke i helger og på helligdager

§4. FELLESAREALER
Fellesarealene skal være rene og ryddige, og enhver forurensing av fellesarealer er forbudt. Det er forbudt å røyke i fellesarealer. Det er ikke lov å benytte korridorer og inngangspartier som lekeplass. Med unntak av barnevogn, er det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel. Det er ikke tillatt å plassere søppel i korridoren utenfor leilighetene, den bringes til søppelsjakten og kastes umiddelbart. Sykler skal oppbevares på anmerkede plasser i kjelleren, eller i egen kjellerbod. Ski, materialer o.l oppbevares enten i leiligheten eller i kjellerbod.

Hvis ikke restriksjonene for plassering av gjenstander/søppel i korridorer osv. følges, vil dette bli fjernet av vaktmester, og du blir belastet for regningen jobben koster å få utført.

All montering av utstyr som berører husenes fasade, slik som markiser, flaggstenger, antenner, paraboler, utelamper og lignende, må forhåndsgodkjennes av styret. Markiser skal følge en bestemt fargekode: DIS 94/15. Kontakt firma Ringfoss og Co AS for nærmere info.

Dører til garasje, kjeller og fellesrom skal alltid være låst.

§5. BODER
Beboerne plikter å holde orden i egne boder. Det er ikke tillatt å hensette ting på toppen av taket til bodene. Bruk av åpen ild i bodene er forbudt. Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

§6. INDRE ORDEN
De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggteknisk stand.

Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

§7. DYREHOLD
Det er tillatt å holde kjæledyr under forutsetning av at den ikke sjenerer andre beboere eller deres gjester. Hunder må ikke etterlates i leiligheten hvis de ikke er trent opp til dette uten å bjeffe eller hyle. Ingen dyr skal løpe på egen hånd i korridorer eller inngangspartier, eller på andre fellesarealer ute eller inne, de skal holdes i bånd. Eieren er ansvarlig for at reglene følges. Ved overtredelse, som på tross av skriftlig påtale fra styret gjentas, kan dyret forlanges fjernet innen 1 måned. For øvrig gjelder Norges Hundeeierforbunds regler for hundehold. Forholdet gjelder også katt.

§8 LUFTING
Lufting skal skje gjennom ventiler, vinduer eller dører som fører direkte ut i det fri. Det er forbudt å lufte gjennom døren til korridoren. Beboerne må benytte avtrekkssystemet slik at man unngår sjenerende matlukt som brer seg til andre seksjoner. Lufteventiler i leiligheten må ikke blokkeres, og skal til enhver tid stå åpne, for å unngå at det utvikler seg et inneklima hvor mugg/sopp trives.

§9. FELLESVASKERI
Fellesvaskeriets åpningstid og pris for bruk fastsettes på årsmøtet. Både vaskerommet og maskinene skal ryddes etter bruk. Bruker er ansvarlig for å melde ifra om feil eller mangler. Blir maskinene misbrukt vil bruker bli stilt ansvarlig for nødvendig reparasjon.

§10. SØPPEL
Husholdningsavfall kastes i søppelsjakt. Avfallet må være forsvarlig innpakket. Det er satt opp containere til papirsøppel i bakgården, og det er et eget søppelrom i bakgården, hvor du ved å benytte hovedinngangsnøkkelen har tilgang. Her kan du kaste annet søppel som ikke går å kaste i søppelsjakt. Det er ikke tillatt å kaste større møbler o.l i dette rommet.

§11. BALKONG
Det er forbud mot grilling med trekull og tennvæske på alle balkonger. Langtids-oppbevaring av utstyr/materialer som stikker over rekkverket, og som antas å skjemme fasaden er ikke tillatt.

§12. OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLER
Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene brytes. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

Når mangler påtales, skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

§13. STYRETS ADGANG TIL BESIKTIGELSE
Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[BIS] * OSLO 1

KR/SP

KOPI

Oslo, den 10/11-1972

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Jacob Aallsgt.18.

Journalnr.
66/1879

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
24/4-72

Bygningens art
Hybelblokk m/garasjer.

Byggherre
Ing.Jon Bech, Sandakerveien 74, Oslo 4.

Byggemelder
Ark.ne Blakstad & Hovind, Fr.Nansens vei 2, Oslo 3.

Ansvarshavende
Siv.ing.Jon Bech, Haraldsrudveien 5, Oslo 5.

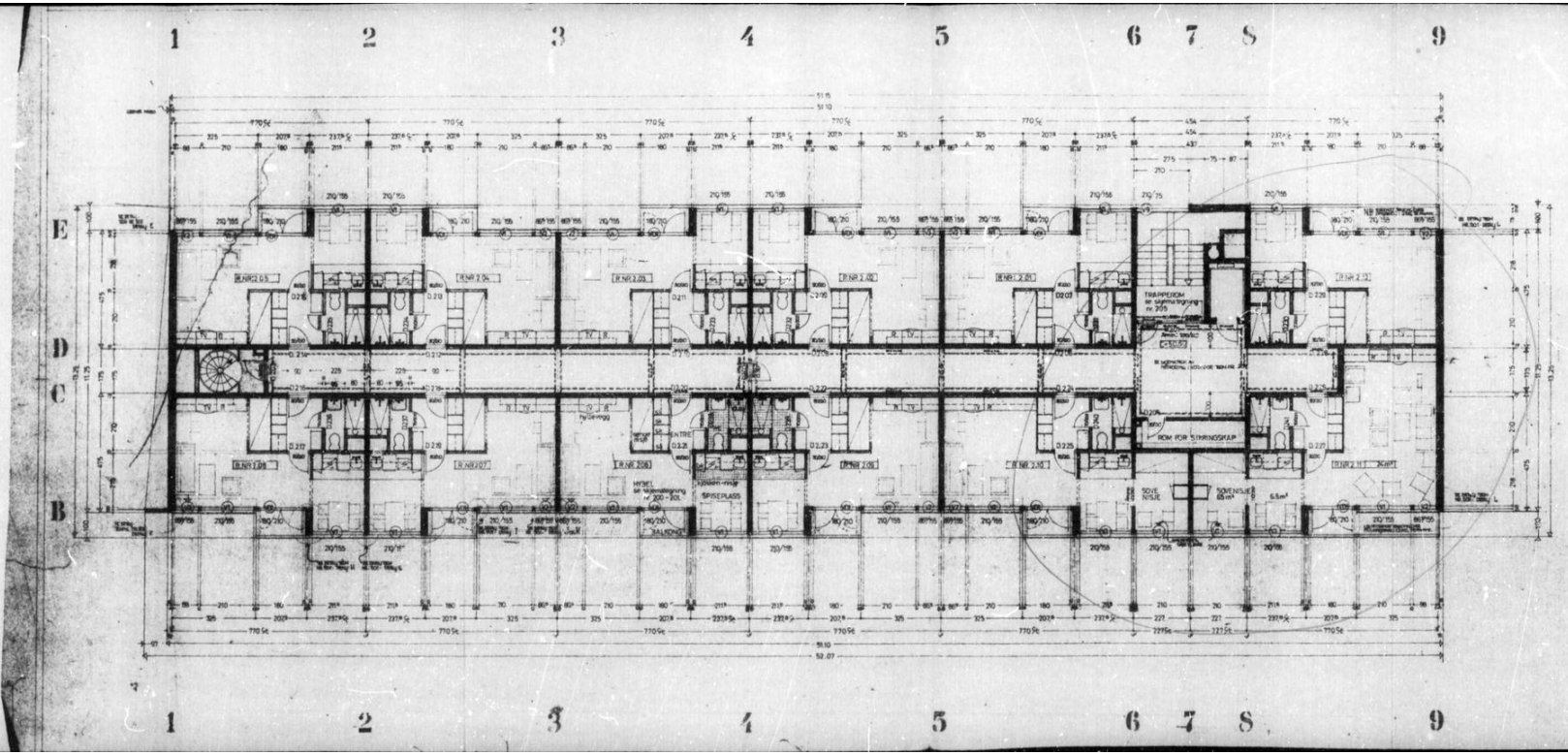
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

fung. Kaare Regbo
Overingeniør

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Nr. C 15. 4000. ANSVOID. 27/10/70.



NEDFOTOGRAFERT 19 X

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10 APR 1970

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 3 JAN 1972

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 2 NOV. 1971

32

2-ETASJ

2
3
4

EINAR DAHSTAD
ARKITEKTER

Oslo

S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-2203

Reguleringsplan for gårdsrom til felles oppholdsareal for beboerne i de to kvartaler begrenset av Kirkeveien - Mariesgt. - Jac.Aallsgt. - Middelthuns gate- Majorstuveien.

S-2203 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 17.01.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701370
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

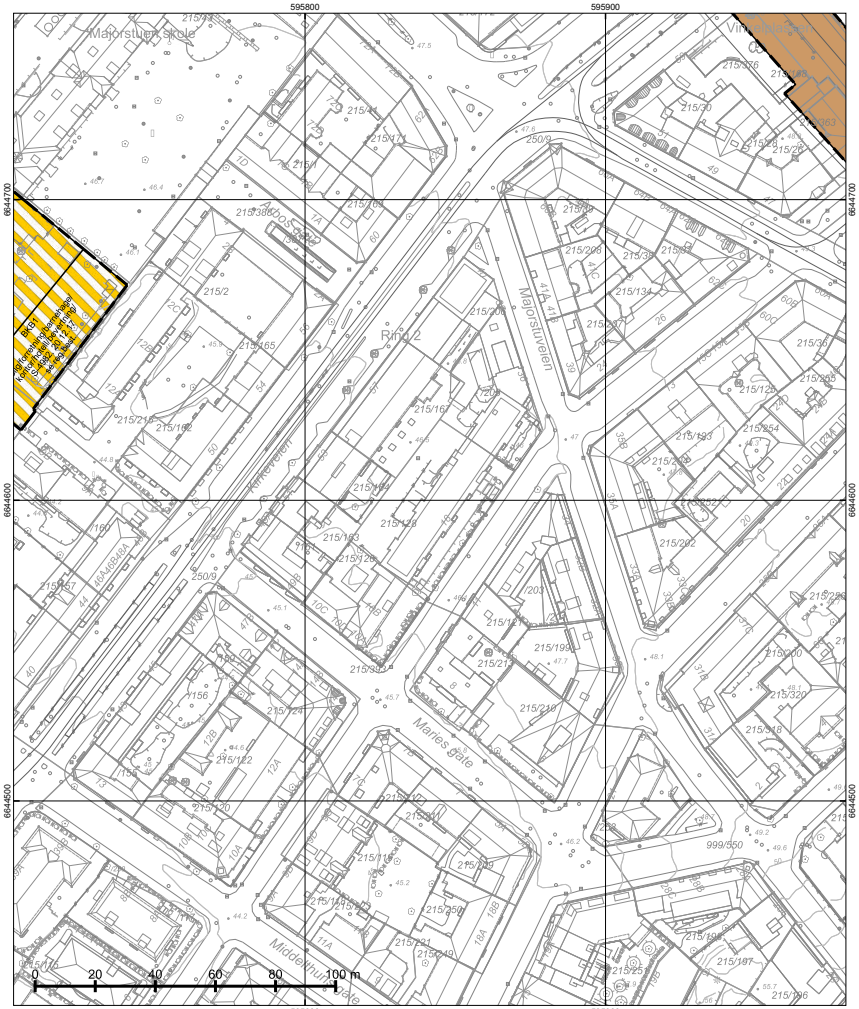
Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslomodellen 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

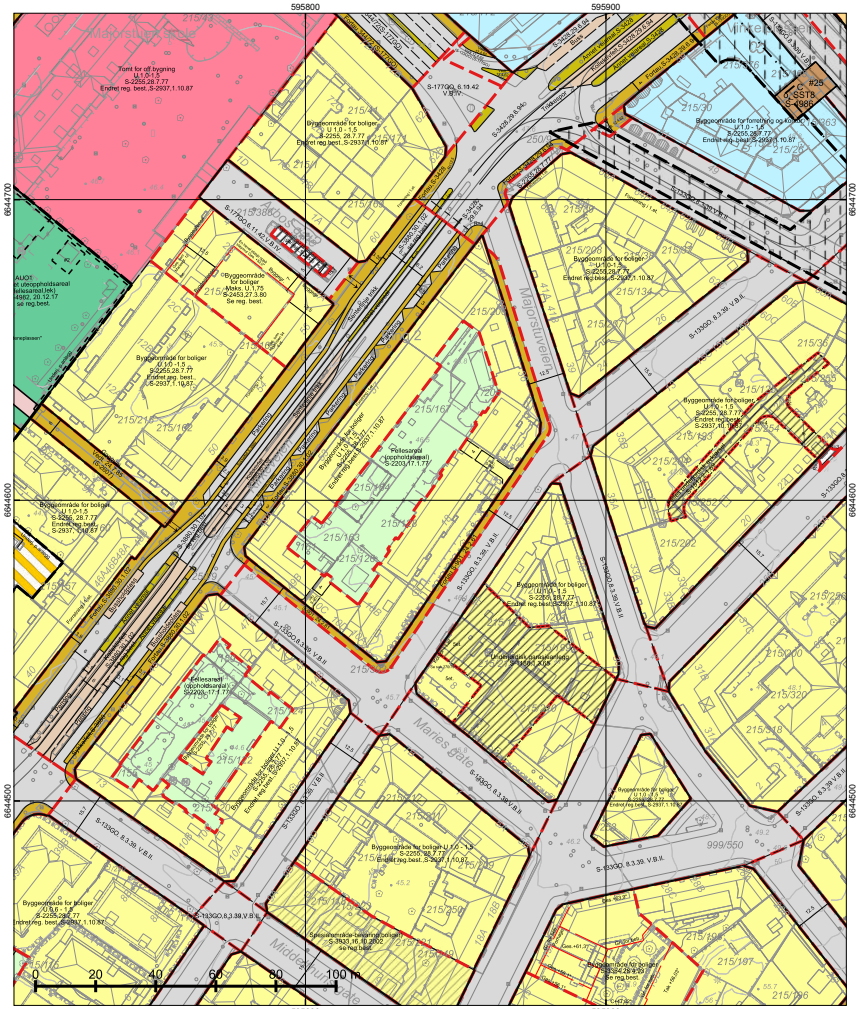
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 148873/ 86521419
Deres ref.:
Adresse: JACOB AALLS GATE 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/128

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 148873/ 86521419
Deres ref.:
Adresse: JACOB AALLS GATE 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/128

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 72 - Felles lekeareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert kjørefelt
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring

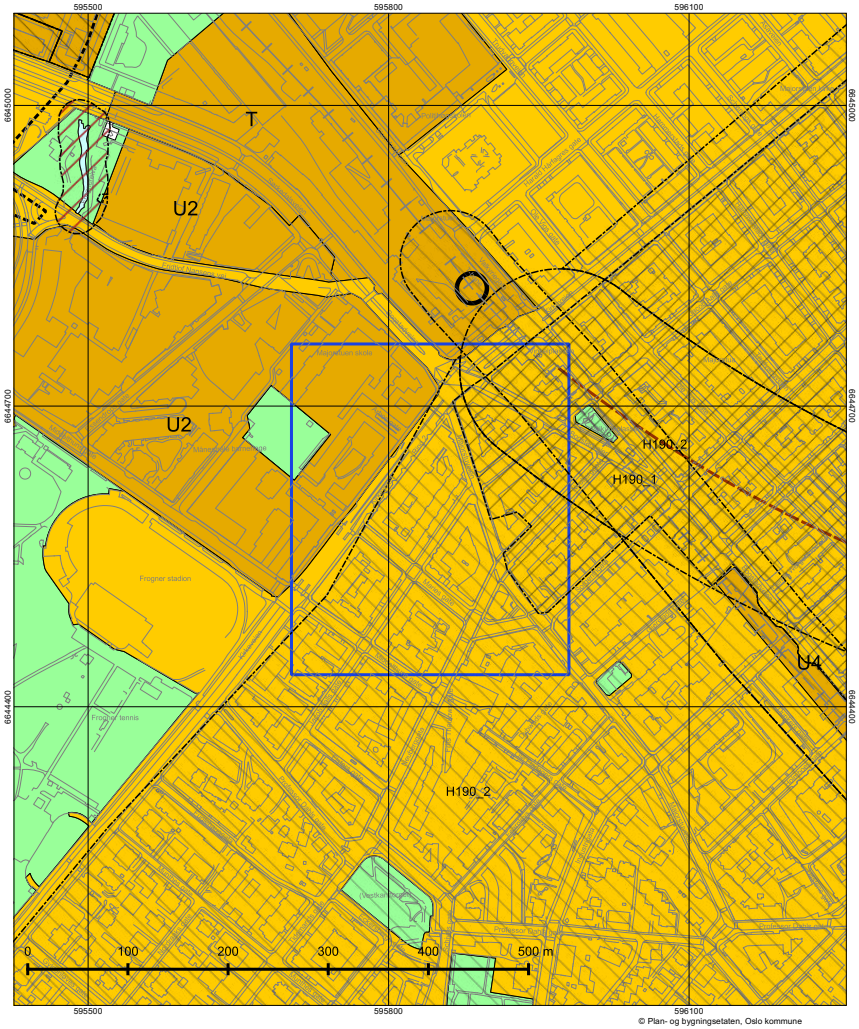
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2024 - Stasjons-/terminalbygg

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)



Oslo

Dato: 23.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148873/86521419
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
JACOB AALLS GATE 18

Dato: 23.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86521419
1784

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 128

Vi viser til bestilling av 20251023 for JACOB AALLS GATE 18.

GNR. 215 BNR. 128

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.05.1891.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1623 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

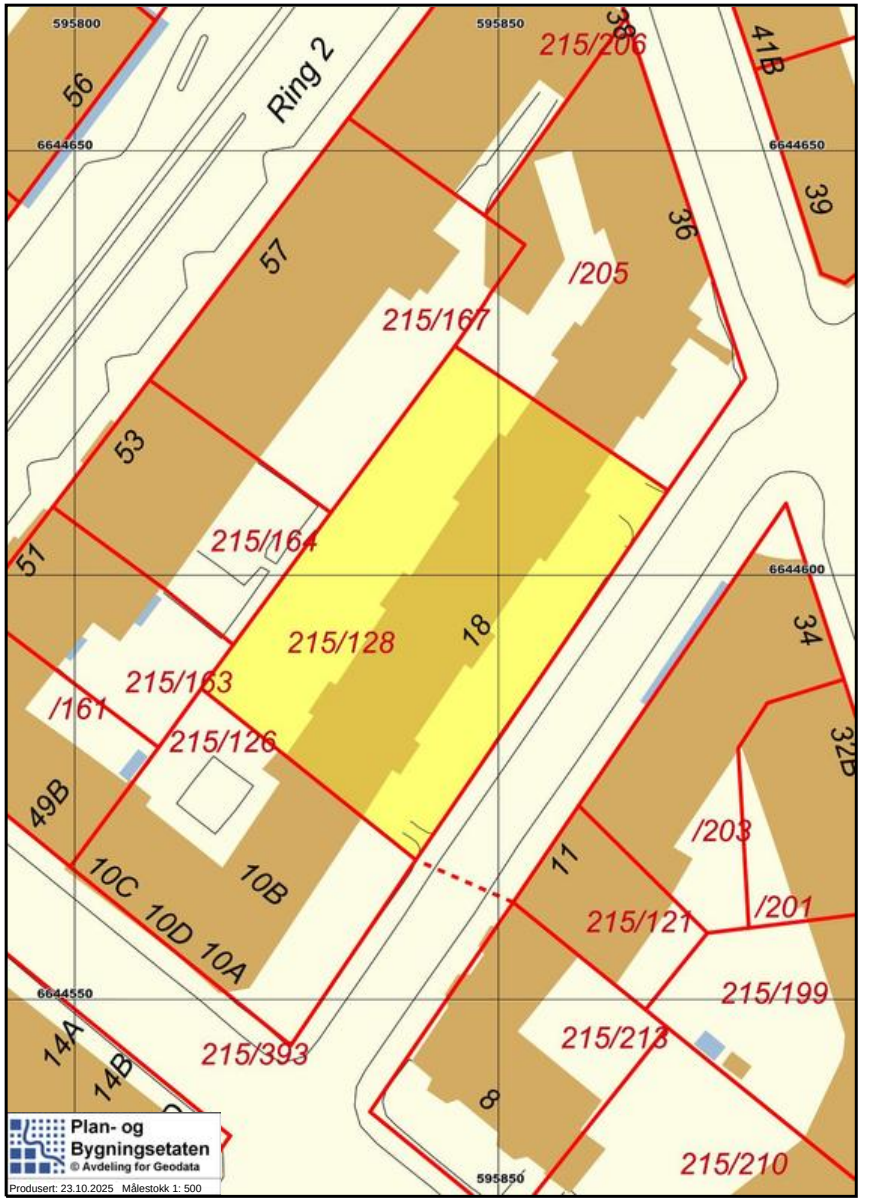
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

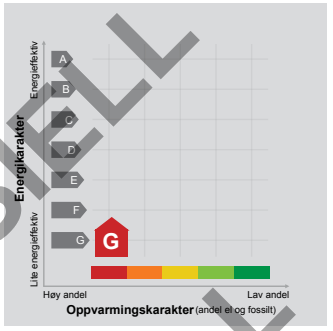
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



ENERGIATTEST

Adresse	Jacob Aalls gate 18
Postnummer	0368
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	128
Seksjonsnummer	39
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80654650
Bruksenhetsnummer	H0307
Merkenummer	
Dato	—



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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Vask med fulle maskiner

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.

UOFFISIELL

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	1970
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	34
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk 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.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

UOFFISIELL
UOFFISIELL
UOFFISIELL
UOFFISIELL

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad 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/majorstuen

23332800

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: **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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0598/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Jacob Aalls gate 18 0368 OSLO

Betegnelse: Gnr 215, bnr 128, snr 39 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