

Jacob Aalls gate 4



Velkommen til

Jacob Aalls gate 4



Salgsoppgaven produsert 29. august 2025

Majorstuen - Vestkanttorget

Lekker 2-roms eierleilighet med god standard & tilbaketrukket beliggenhet. Sydvestvendt balkong & lave felleskostnader

Prisantydning	4 990 000,-
Omkostninger	126 100,-
Totalpris	5 116 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	1 850,-
BRA-i	35 kvm
Totalt BRA	37 kvm
Soverom	1
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1972

Ansvarlig megler	Joakim Hjelm
Telefon	976 48 322
E-post	j.hjelm@nordvikbolig.no




MALENE BIRGER
AEG



Kort fortalt

Velkommen Jacob Aalls gate 4! Dette er en lys og velholdt 2-roms eierleilighet beliggende flott til på Majorstuen, rett ved Vestkanttorget. Her bor du sentralt, men skjermet med alt du trenger i nærområdet, dagligvarebutikker, parker, servicetilbud og kollektivtransport finner du like ved.

Høydepunkter:

- Høy 1.etsasje (oppleves som 2.etasje)
- Lave felleskost.
- Hyggelig, sydvestvendt balkong
- Moderne og funksjonell planløsning
- Soverom med god størrelse
- Moderne bad med opplegg for vaskemaskin
- God plass til garderobeskap i entré
- Garasjeanlegg med mulighet for leie v/ledighet
- Disponerer én kjellerbod
- Nærhet til butikker, kafeer, restauranter og servicetilbud
- Umiddelbar tilgang til parker og grøntområder
- Kort vei til T-bane, buss og flybuss

Arealer og innhold

BRA-i:	35 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	37 kvm
TBA:	2 kvm

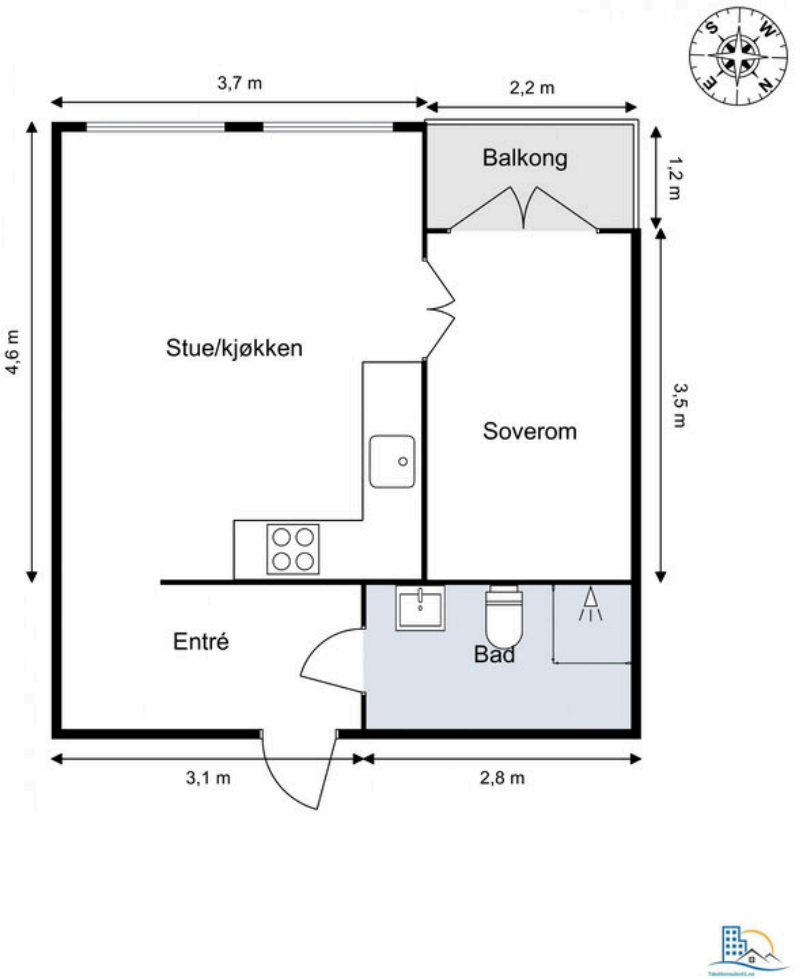
Beskrivelse

Areal
1. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Entré, bad, soverom, og stue/kjøkken
Total BRA: 35 kvm.
TBA: 2 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 2 kvm.

Jacob Aalls gate 4, 0368 OSLO

Høy 1. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme



















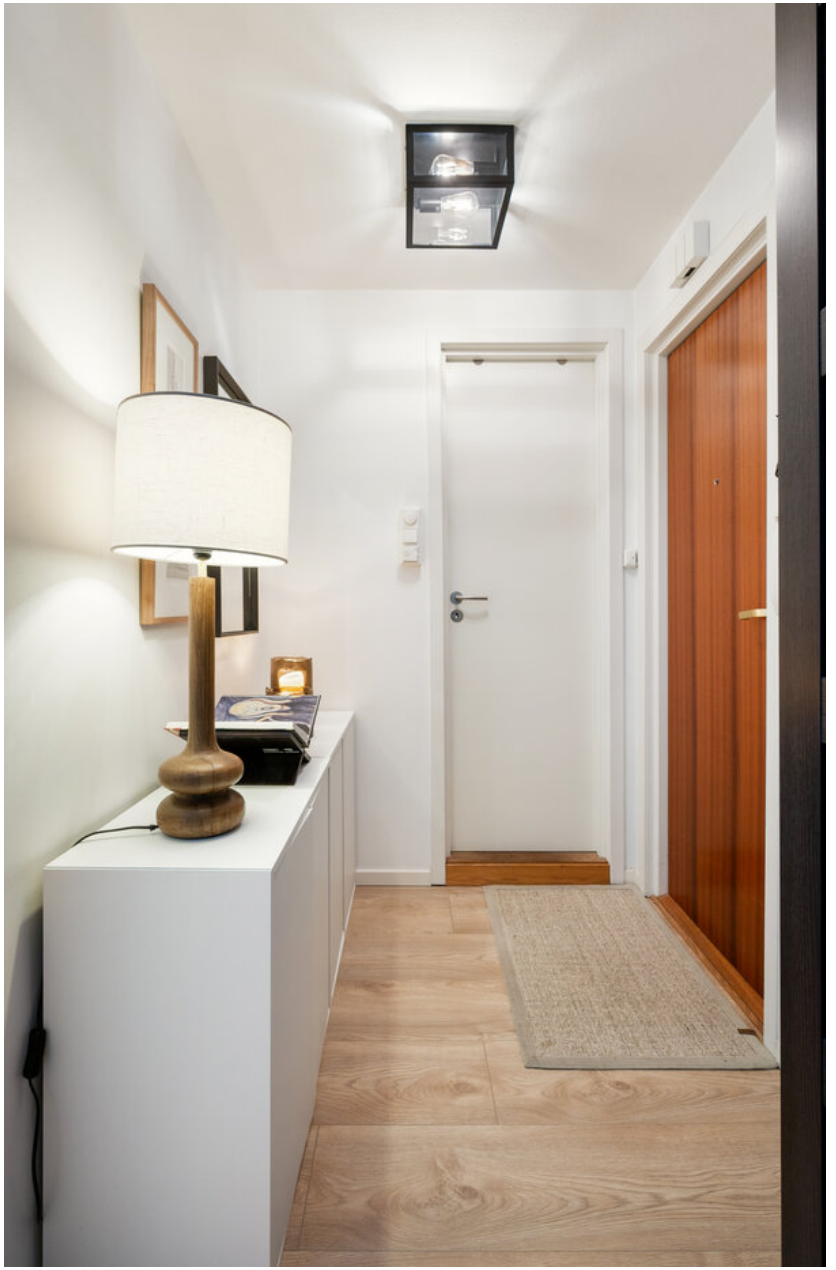















4

Informasjon

Jacob Aalls gate 4

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0219/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Jacob Aalls gate 4, 0368 OSLO
Gnr 215, bnr 112, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Jakob Vogt

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
124 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
126 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
138 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 116 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 128 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1972

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 35 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 37 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:
Areal
1. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Entré, bad, soverom, og stue/kjøkken
Total BRA: 35 kvm.
TBA: 2 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 2 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.

Innhold

Leiligheten inneholder følgende: Entré, stue, kjøkken, bad og soverom. Adkomst til balkong.

I tillegg disponerer boligen:
- 1 kjellerbod på ca. 1,54 kvm merket med H0104.

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

Standard

Stue:
Leilighetens stue fremstår lys og åpen, med en moderne atmosfære og god romfølelse. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys. Den åpne løsningen mot kjøkkenet skaper en sosial sone med plass til både sofagruppe og spisebord.

Kjøkken:
Kjøkkenet har moderne innredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Over benkeplaten er det fliser og integrert belysning som gir et stilrent uttrykk. Innredningen inkluderer takhøye overskap som gir rikelig med oppbevaringsplass. Kjøkkenet er ellers utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/fryseskap. Ventilator er plassert over kokeplassen, og varmtvannsbereder er praktisk plassert i et kjøkkenskap.

Bad:
Lekkert og moderne baderom med flislagte overflater og behagelig elektrisk gulvvarme. Himlingen har malte plater og stilrene, innfelte downlights som gir et godt og behagelig lys. Rommet er smakfullt innredet med vegghengt klosett, servant elegant nedfelt i flislagt benkeplate med praktisk underskap, samt dusjhjørne med svingbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin, og effektivt mekanisk avtrekk sikrer god ventilasjon. Et funksjonelt og delikat bad som kombinerer komfort og stil.

Soverom:
Innbydende soverom med god plass til dobbeltseng og nattbord. Veggene er malt i en delikat farge som gir en lun atmosfære. Adkomst ut til en hyggelig balkong

Balkong:
Via soverommet er det direkte adkomst til en solrik, sydvestvendt balkong på ca. 2,2 kvm. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av boligen i sommerhalvåret, med plass til en liten sittegruppe og hyggelig beplantning.

Entré:
En lys og romslig entré ønsker deg velkommen inn i leiligheten. Her har du god plass til oppheng av ytterklær og plassering av sko. Ellers er det rom for garderobeskap som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Parkering

Seksjonseiere har førsterett på leie av garasjeplass i sameiet. Ved ledig kapasitet leies parkeringsplassene ut eksternt.
Dersom man ønsker å stå på venteliste for plass meldes dette til styret.

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/.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Det ble byttet trafo på baderomsbelysningen i 2020. Det er i tillegg borret et inspeksjonshull i toalettkassen i 2022 (uten samværserklæring).
Utført i tidligere eiers botid. Utført av både faglært og ufaglært (firma: Ansnes Elektro AS).
- El-tavlen på bygget ble skiftet ut mot et helt nytt moderne elektrisk anlegg. Dette ble utført av Bravida Norge AS i januar 2025.
- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Svar: To stk. el-billadere i garasje.
- Sameiet betaler vann-og avløpsgebyr til Oslo kommune, derav er det tilknyttet det kommunale vann- og avløpsnettet.
- Ventilasjonen i bygget har vært kontrollert i selgers tid som eier
- Selger byttet ut en veldig gammel varmtvannstank til en helt ny en. Denne har funksjonen med at man kan skru av og på vannet fra mobilen bl.a. og oppgraderte vannforsyningen betraktelig. Arbeidet ble utført av Boligrørleggeren AS og Ansnes Elektro AS (Nå under Bravida Norge AS) som utførte det elektriske. Selger har noe papirer på dette med kvittering osv. Fra "Innkalling årsmøte 20.03.2025": I november 2024 ble det utført en tilstandsrapport av bygget, som avdekket noen mindre avvik, samt noen større avvik med behov for oppfølging. Styret har iverksatt tiltak for å utbedre brannvern i bygget, og kontaktet forsikringsselskapet angående fuktmerker i garasjetaket. Etter tilsyn fra takstmann ble det vurdert til å ikke haste, og skaden anses som ufarlig. Rapporten foreslo også å hente inn en taktekker for å vurdere tilstanden på taket etter hvert. Dette vil bli gjort neste år.
- Det ble iverksatt radonmåling av byggets første og andre etasje i oktober hvorav målingene ble sendt inn til Radonor AS. Resultatene viste at leilighetene ligger godt innen for grenseverdien (høyeste årsmiddelverdi ble målt til omtrent 50 bq/m3, referanseverdien er 100 bq m3). Selger har ikke dokumentasjon.
- Det er en sprekk i murpuss/betongen i ytterveggen på balkongen som har vært der i hele selgers eie. Ikke undersøkt ytterligere.
- Selger hadde noe sølvkre for 2 år siden, dette ble borte så fort selger la ut en sølvkrefelle. Det har ikke vært observert i ettertid.
- På platen under kjøkkenskapene under vasken er det ene festet litt løst. Dog har det ikke vært noe problem.

- Rundt utbedringer "Innkalling årsmøte 20.03.2025" kan det forekomme noen mindre kostnader for sameiet, men ikke noe for beboerne. Sameiet har veldig god økonomi og har ingen behov for å ta opp gjeld. Sameiet har en veldig høy buffer (ref. Årsregnskapet) og legger opp til at det skal dekke evt. Tiltak som må foretas. For eksempel El-tavlen som tidligere nevnt.

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 2007.

Dører: Hev og senk 2-fløyet balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 2007. Lyd- og brannklassifisert entrédør.

- Balkongdøren er gammel, men det er skiftet glass i 2007.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 2,2 m^2. Flislagt gulv. Tett rekkverksbrystning med håndløper av tre. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,79 m.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av betong.

TG2
Vinduer
Det er registrert lav brystningshøyde. Dette anses å være et forskriftskrav etter dagens forskrift. Det mangler barnesikring på vinduene. Tilstandsgraden settes av hensyn til nevnte forhold.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. 20 mm høydeforskjell mot yttervegg i stue/kjøkkenrommet.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Høy 1. etasje - bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i

vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Elektrisk anlegg
Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

TGIU
Høy 1. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Innbo og løsøre

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

Følgende medfølger ikke handelen:
- Vaskemaskin
- Speil og maleri på vegg.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.
Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk

Fra 2022 - 2024 lå kostnadene pr. mnd fra 265 - 1600 (høyest i vintermnd).
Nåværende eier byttet varmtvannstank juni 2024.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 1 850,- pr. mnd.
Inkluderer: Inkluderer: Internett og kabel-tv via Telia, kommunale avgifter, drift- og vedlikehold, felles byggforsikring m.m.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter

Varmtvann, fyring, evt. oppgradering av pakke fra Telia (internett og kabel-tv), innboforsikring, strøm mm.
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 146 720,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 585 881,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Jacob Aalls Gate 4, orgnr. 975828964

Om sameiet

Styrets årsrapport:
- I løpet av 2024 ble det utført en tilstandsrapport av bygget, som er grunnlaget for videre tiltak. Det ble også iverksatt radonmåling av byggets første og andre etasje. Disse målingene er per nå inne til analyse hos Radonor AS, som vil bistå med eventuell utbedring ved behov. Tidlig i januar ble sameiets elektriske system skiftet fra et gammelt og etter hvert brannfarlig sikringsskap, til en moderne eltavle.
- I november ble det utført en tilstandsrapport av bygget, som avdekket noen mindre avvik, samt noen større avvik med behov for tiltak. Styret har iverksatt tiltak for å utbedre brannvern i bygget, og kontaktet forsikringsselskapet angående fuktmerker i garasjetaket. Etter tilsyn fra takstmann ble det vurdert til å ikke haste, og skaden anses som ufarlig.
- Rapporten foreslo også å hente inn en taktekker for å vurdere tilstanden på taket etter hvert. Dette vil bli gjort neste år.
- Styret har bestilt utskifting av sameiets gamle eltavle. (Denne er nå byttet)
- Det har også blitt utført radonmåling i nesten alle leilighetene i byggets 1. og 2. etasje fra oktober til februar, og resultatene viste at leilighetene ligger godt innen for grenseverdien (høyeste årsmiddelverdi ble målt til omtrent 50 bq/m3, referanseverdien er 100 bq m3).

Det må alltid påregnes generelt vedliekhold og løpende kostnader i forbindelse med dette.
Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025 følger vedlagt.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Ingen lån registrert på selskapet.

Fellesformue

Kr 46 814,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 1 126 037,-.
Årsresultat pr. 31.12.2024 var kr 124 428,-.

Budsjett 2025:
Det er budsjettert med kr 270 000 til større vedlikehold som omfatter bytting av eltavle, HMS utbedring og øvrig tilknyttet bygningsrapporten.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt.
Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Dyrehold

Husdyrhold må ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Det kreves tillatelse/godkjenning fra styret.

Sameiets forsikring

Protector Forsikring Asa
Polisenr. 1364036-2.1

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 879 kvm (Eiertomt)
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.

Adkomst

Det vil bli skiltet på oppsatte fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Beliggenheten er svært sentral på Oslos vestkant i et veletablert område, bestående av pene og klassiske bygårder, med Frognerparken som nærmeste nabo. Her er det med andre ord mange hyggelige turmuligheter!

Bogstadveien ligger kun noen minutters gange unna og er kjent for sine rike tilbud av hyggelige kaffebarer, bakerier, delikatesseforretninger og spisesteder, samt eksklusive spesialforretninger innen klær og mote.
Bogstadveien/Hegdehaugsveien har gjennomgått en omfattende rehabilitering og området har lagt vekt på økt trafikksikkerhet, bedre universell utforming, bedre fremkommelighet og tilgjengelighet, økt beplantning og oppvarmede fortau m.m.

Colosseum Kino ligger i gåavstand fra leiligheten. Det er også kun en kort tur til Slottsparken og videre til Karl Johans gate med sine utallige butikker, restauranter og caféer. Attraktive Aker Brygge og Tjuvholmen ligger ett stopp med t-banen unna, med flere av byens mest populære spisesteder og restauranter.

Av trenings fasiliteter i området kan man bla. velge mellom SATS, Barrys Bootcamp, flere yogastudioer, Bislett stadion m.m. Av rekreasjonsmuligheter finner man storslåtte Vigelandsparken, Hundesletta og Frognerbadet. Her finner man turstier, dammer og grøntområder perfekt for turer, jogging og parkliv. Om vinteren kan man gå på skøyter på Frogner stadion. Populære Stensparken, Slottsparken og flere andre grøntområder ligger også innen gangavstand. Fine muligheter for joggeturer i parken om sommer, så vel som vinter. Kort t-banetur til Sognsvann eller Holmenkollen med sitt uendelige vei- og løypenett.

Leiligheten ligger i gangavstand fra Universitetet i Oslo og Høgskolen i Oslo, og det er praktisk og enkel forbindelse til BI.

En kort spasertur tar deg til et knutepunkt for offentlig kommunikasjon ved Majorstukrysset. Her har man mulighet til å benytte seg av t-bane, bytrikk og buss. Kort vei til Flybussen som stopper i Kirkeveien, og ekspressbuss til Fornebu som går fra Marienlyst. Fra Nationaltheatret stasjon som er ett stopp unna med t-banen, har du lokal- og flytogforbindelse i retning Lillestrøm/Gardermoen og Asker/Drammen.

Leiligheten er et fantastisk utgangspunkt for aktiv bruk av alle byens tilbud. Her vil du trives!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 19.11.1969. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er opprinnelig tegnet inn kjøkken der det nå er soverom. Kjøkken er flyttet ut i stuen.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter bestemmelsene i S-2255, 28.07.1977. Endret reguleringsbestemmelse. S-2937, 01.10.1987. 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.

Pågående plan- og byggesaker:
- Monolitveien - Frognerparken - Middelthunsgate - Utarbeidelse av planforslag - Sykkeltilrettelegging
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.
Saksnummer: 202461838 - Reguleringssak. Mottatt sak: 14.11.2024

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/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/215/112/7:
28.03.1895 - Dokumentnr: 992912 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:112
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1924 - Dokumentnr: 993797 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:112
Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.1970 - Dokumentnr: 513026 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:112
Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.1970 - Dokumentnr: 513027 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:112
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.1980 - Dokumentnr: 522041 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Kirkevn 37
Bestemmelse om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:112
Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.2025 - Dokumentnr: 969078 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

27.10.1972 - Dokumentnr: 516283 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/24
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 24 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 2 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 200,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 132 710,- 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 1. september 2025

Ansvarlig megler

Joakim Hjelm, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97648322

Meglerforetaket

Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Jacob Aalls gate 4

Jacob Aalls gate 4

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	7 min 0.6 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	11 min 0.9 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	975 elever, 70 klasser	18 min 1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	18 min 1.4 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	16 min 1.3 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	17 min 1.4 km

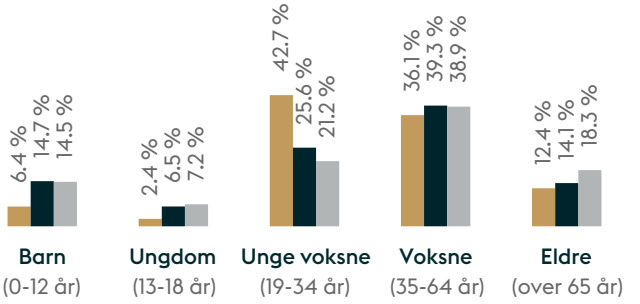
Offentlig transport

Frogner stadion	Linje 12N, 20	3 min 0.2 km
Frogner stadion	Linje 12	3 min 0.2 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.6 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.2 km

Barnehager

Frogner barnehage (0-5 år)	66 barn	3 min 0.3 km
Julius barnehage (1-5 år)	42 barn	5 min 0.4 km
Hegdehaugen barnehage (1-4 år)	38 barn	5 min 0.4 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

Frognerparken Tennisanlegg	3 min
Frogner stadion	4 min
Artesia Trening	4 min
Barrys Colosseum	5 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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet.
Jacob Aalls gate 4 , 0368 OSLO
OSLO kommune
gnr. 215, bnr. 112, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 37 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 28.08.2025 **Rapportdato:** 01.09.2025 **Oppdragsnr.:** 13350-3033 **Referansenummer:** OO1637

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen **Vår ref:**

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Jacob Aalls gate 4 , 0368 OSLO
Gnr 215 - Bnr 112
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Jacob Aalls gate 4 , 0368 OSLO
Gnr 215 - Bnr 112
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1972. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Skiftet varmtvannsbereder.

Informasjon hentet fra eiendomsverdi i forbindelse med tidligere salg. Informasjonen er et rent utklipp herifra.

2017:
- Nytt gulv (bred laminat) i gangen, kjøkken/stue og på soverom. Det ble lagt varmefolie under, med unntak av på soverommet (hvor man ofte vil ha det litt kjøligere).
- Alle overflater ble malt, samt tapet i stuen bak sofaen.
- Det ble lagt flis-på-flis på gulvet på badet (egeninnsats).
- Callinganlegget ble flyttet til rett ved siden av døren.
- "Overflateoppussing" av kjøkken ved ny sokkel list og lakkering av noen kjøkkenfronter.
- Nytt kjøleskap fra Ikea.

2019:
- Byttet blandebatteri på kjøkkenet (Ringside Rør).

2020:
- Montering av komfyrvakt, byttet støpsel på stekeovn, byttet trafo på baderomsbelysning/spottene i taket (Ansnes Elektro).
- Ny stekeovn og induksjonsplatetopp fra AEG.

2022:
- Boret inspeksjonshull i toalettkassen utført som vennetjeneste.

Selveierleilighet. - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 2,2 m². Flislagt gulv. Tett rekkverksbrystning med håndløper av tre. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,79 m.

Boligblokk bygget i 1972. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong og utfyllende bindingsverk av tre, fasader med trekledning og teglstein. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malte flater. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i stue/kjøkken til: 2,37 m. Etasjeskillere av betong.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i flislagt benkeplate, underskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med med nedfelt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Takhøye overskap. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/frys. Varmtvannsbereder i kjøkkenskap. Ventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet.

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

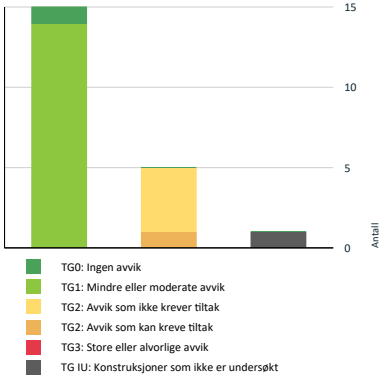
Det er opprinnelig tegnet inn kjøkken der det nå er soverom. Kjøkken er flyttet ut i stuen.

Jacob Aalls gate 4 , 0368 OSLO
Gnr 215 - Bnr 112
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

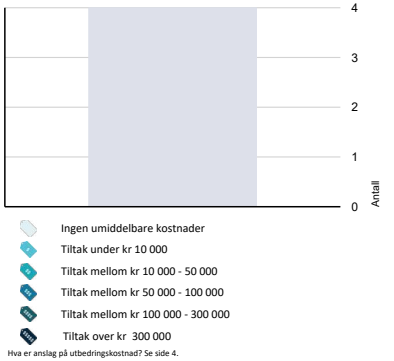
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Høy 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Våtrom > Høy 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

SELVEIERLEILIGHET.



Byggeår
1972

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 2007.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert lav brystningshøyde. Dette anses å være et forskriftskrav etter dagens forskrift. Det mangler barnesikring på vinduene. Tilstandsgraden settes av hensyn til nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Hev og senk 2-fløyet balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 2007. Lyd- og brannklassifisert entrédør.

- Balkongdøren er gammel, men det er skiftet glass i 2007.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 2,2 m². Flislagt gulv. Tett rekkverksbrystning med håndløper av tre. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,79 m.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1972. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong og utfyllende bindingsverk av tre, fasader med trekledning og teglstein. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med

Jacob Aalls gate 4 , 0368 OSLO
Gnr 215 - Bnr 112
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget).

INNVENDIG

Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malte flater. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i stue/kjøkken til: 2,37 m.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

20 mm høydeforskjell mot yttervegg i stue/kjøkkenrommet.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Eier opplyser at det har blitt foretatt radonmåling. Resultatene viste at leilighetene ligger godt innen for grenseverdien (høyeste årsmiddelverdi ble målt til omtrent 50 bq/m3, referanseverdien er 100 bq m3).

Innvendige dører

Glatt innerdør. Innerdør med glassfelt til soverom.

Andre innvendige forhold

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

HØY 1. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i flislagt benkeplate, underskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

HØY 1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

HØY 1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

Årstall: 2017 **Kilde:** Andre opplysninger: Hentet fra eiendomsverdi.

HØY 1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



HØY 1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i flislagt benkeplate, underskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

HØY 1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

HØY 1. ETASJE > BAD

TG RU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

HØY 1. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med med nedfelt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Takhøye overskap. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/frys. Varmtvannsbereder i kjøkkenskap. Ventilator over kokeplass.

HØY 1. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

Jacob Aalls gate 4 , 0368 OSLO
Gnr 215 - Bnr 112
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert i kjøkkeninnredning.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

Jacob Aalls gate 4 , 0368 OSLO
Gnr 215 - Bnr 112
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Jacob Aalls gate 4 , 0368 OSLO
Gnr 215 - Bnr 112
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

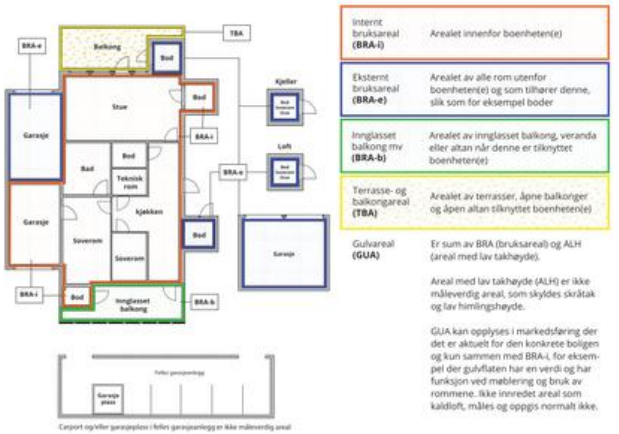
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Jacob Aalls gate 4 , 0368 OSLO
Gnr 215 - Bnr 112
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Selveierleilighet.

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Høy 1. etasje	35			35	2
Kjeller		2		2	
SUM	**35**	**2**			**2**
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Høy 1. etasje	Entré, bad, soverom, og stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 1,54 m², merket med H0104.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er opprinnelig tegnet inn kjøkken der det nå er soverom. Kjøkken er flyttet ut i stuen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se sammendrag for mer info.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet.	35	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2025	Kenneth Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	112		7	879.2 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jacob Aalls gate 4, 0368 Oslo

Hjemmelshaver
Jakob Vogt

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Jacob Aalls Gate 4	1 / 24	OBOS Eiendomsforvaltning, telefon 02333	975828964

Felles formue
Kr. 46 814 31.12.2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	28.08.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	28.08.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	28.08.2025		Fremvist		Nei

Jacob Aalls gate 4 , 0368 OSLO
Gnr 215 - Bnr 112
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Jacob Aalls gate 4 , 0368 OSLO
Gnr 215 - Bnr 112
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Jacob Aalls gate 4 , 0368 OSLO
Gnr 215 - Bnr 112
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OO1637

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Vogt, Jakob	9578-5998-4-3116091	2025-08-31 16:18:57

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
31. aug. 2025

Oppdragsnummer
21-0219/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jacob Aalls gate 4, 0368 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Jakob Vogt

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. august 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1364036-2.1
Forsikret i: Protector Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra hun som bodde her før meg: - Ansnes Elektro AS - Det ble byttet trafo på baderomsbelysningen i 2020. Det er i tillegg borret et inspeksjonshull i toalettkassen i 2022 (uten samværserklæring).

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida Norge AS, El-tavlen på bygget ble skiftet ut mot et helt nytt moderne elektrisk anlegg. Dette ble utført av Bravida Norge AS i januar 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Det ble som nevnt over satt inn nytt av fagfolk i januar 2025.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Vi har 2 el-bil ladere til parkering i garasjen. Dette er en god stund før min tid, jeg er ikke sikker på hvem som har utført det og når dette var, samt om det var faglært eller ufaglært. Jeg antar at det var av faglært.

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?

Ja

Beskriv: Sameiet betaler vann-og avløpsgebyr til Oslo kommune, derav er det tilknyttet det kommunale vann- og avløpsnettet.

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

Ja

Beskriv: Ventilasjonen i bygget har vært kontrollert i min tid som eier, jeg husker ikke dessverre ikke dato eller selskap.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg byttet ut en veldig gammel varmtvannstank til en helt ny en. Denne har funksjonen med at man kan skru av og på vannet fra mobilen bl.a. og oppgraderte vannforsyningen betraktelig. Arbeidet ble utført av Boligrørleggeren AS og Ansnes Elektro AS (Nå under Bravida Norge AS) som utførte det elektriske. Jeg har papirer på dette med kvittering osv. Det er varme i gulvet i stuen, dette har jeg ikke papirer på da dette var før min tid (usikker på hvem /hvilket selskap som har gjort det). Jeg prøvde det litt første året jeg bodde her, men jeg ville heller ha en ovn jeg fikk satt inn av en elektriker som er nok oppvarming for leiligheten.

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det ble iverksatt radonmåling av byggets første og andre etasje i oktober hvorav målingene ble sendt inn til Radonor AS. Resultatene viste at leilighetene ligger godt innen for grenseverdien (høyeste årsmiddelverdi ble målt til omtrent 50 bq/m3, referanseverdien er 100 bq m3). Jeg er usikker på om dokumentasjon foreligger, men det vil man kunne fremskaffe av Radonor vil jeg tro.

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

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er en sprekk i murpuss/betongen i ytterveggen på balkongen som har vært der i hele mitt eie. Ikke undersøkt ytterligere.

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

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

Beskriv: Jeg hadde noe sølvkre for 2 år siden, dette ble borte så fort jeg la ut en sølvkrefelle.

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

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

Beskriv: På platen under kjøkkenskapene under vasken er det ene festet litt løst. Dog har det ikke vært noe problem.

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Se takstrapport og salgsoppgave, jeg vet ikke om noe utover dette.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Se takstrapport og salgsoppgave, jeg vet ikke om noe utover dette.

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

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Styret har hatt og har fokus på å holde fellesutgiftene nede og har ingen behov for å ta opp gjeld /fellesgjeld da sameiet har veldig god økonomi. Det er høyst sannsynlig at den holdes under 2000kr per måned ved neste styremøte da det ikke er noe behov for å sette den opp ref. Årsregnskapet og arbeidskapital mm.

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

Eventuell kommentar: Fra "Innkalling årsmøte 20.03.2025": I november 2024 ble det utført en tilstandsrapport av bygget, som avdekket noen mindre avvik, samt noen større avvik med behov for oppfølging. Styret har iverksatt tiltak for å utbedre brannvern i bygget, og kontaktet forsikringsselskapet angående fuktmerker i garasjetaket. Etter tilsyn fra takstmann ble det vurdert til å ikke haste, og skaden anses som ufarlig. Rapporten foreslo også å hente inn en taktekker for å vurdere tilstanden på taket etter hvert. Dette vil bli gjort neste år. Sameiet har veldig god økonomi og har ingen behov for å ta opp gjeld. Sameiet har en veldig høy buffer (ref. Årsregnskapet) og legger opp til at det skal dekke evt. Tiltak som må foretas. For eksempel El-tavlen som tidligere nevnt.

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: 21-0219/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Vogt, Jakob	2025-08-31

Identifikasjon

bankID Vogt, Jakob

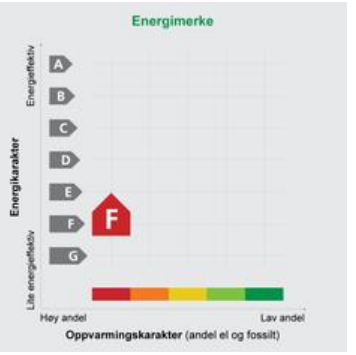
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Jacob Aalls gate 4
Postnr	0368
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	215
Bnr.	112
Seksjonsnr.	7
Festenr.	
Bygn. nr.	80679424
Bolignr.	H0103
Merkenr.	A2022-1419074
Dato	03.07.2022



Innmeldt av	Amalie Dahle Olsen

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.energimerking.no**

Målt energibruk: 7 100 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 100 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Mari Wang
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: m.wang@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0219/25 . Vår ref.: 6015-2-07 Dato: 26.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Jacob Aalls Gate 4
Organisasjonsnr:	975828964
Seksjonseier:	Vogt, Jakob
Medeier:	
Leilighetsnummer:	07
Adresse:	Jacob Aalls Gate 4, 0368 OSLO
Seksjonsnummer:	7
Gnr.	215
Bnr.	112

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 1364036-2.1.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Seksjonseiere har førsterett på garasjeplass i sameiet. Ved ledig kapasitet leies plassene ut eksternt. I tillegg har sameiet 2 utendørs plasser. Dersom man ønsker å stå på venteliste for garasje-/p-plass meldes dette til styret. Det påløper admninistrasjonskostnader ved overføring av plass etter gjeldende prisliste. Styregodkjennelse: det kreves kun skriftlig melding til styret ifm salg, ikke godkjennelse.

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 1 850,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fellesutgifter	1 850,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	347,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	46 814,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thanh Nguyen pr. e-post: thanh.nguyen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Frida Kristiane Daae Hessen, e-post: ja4@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET JACOB AALLS GATE 4

Organisasjonsnummer: 975828964
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 17. mars kl. 09:00 til 20. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> Forslag til vedtak:
> Frida Kristiane Daae Hessen er valgt.
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 5
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av en til to eiere til å signere protokollen.

> Forslag til vedtak:
> Som protokollfører velges Frida Kristiane Daae Hessen og som protokollvitne velges Thea Jarneid.
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 5
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen og saksliste

Årsmøtet er innkalt i hht lov og vedtekter.

> Forslag til vedtak:
> Møteinnkallingen og sakslisten godkjennes. møtet erklæres for lovlig satt.
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 5
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> Forslag til vedtak:
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 5
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

> Forslag til vedtak:
> Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 5
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Frida Daae Hessen (5 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Frida Daae Hessen

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Thea Jarneid (4 stemmer)
Jakob Vogt (4 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Thea Jarneid
Jakob Vogt

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Turid Emma Manshaus (4 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Turid Emma Manshaus

Transaction 09222115557842329281 Signed FKDH, TKJ

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6015
SAMEIET JACOB AALLS GATE 4

Velkommen til årsmøte i SAMEIET JACOB AALLS GATE 4

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 17. mars kl. 09:00 og lukker 20. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6015

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon
Styret oppfordrer alle eiere til å benytte anledningen til å fremme forslag til saker. Om det er noe du har tenkt bør gjøres, er dette et godt tidspunkt for å melde ifra om det.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen og saksliste
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET JACOB AALLS GATE 4

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Frida Kristiane Daae Hessen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Frida Hessen og Thea Jarneid er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen og saksliste

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet er innkalt i hht lov og vedtekter.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen og sakslisten godkjennes. møtet erklæres for lovlig satt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 6015 Sameiet Jacob Aalls Gate 4.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Frida Daae Hessen
  Har sittet som styreleder siden 2023, og vært styremedlem før det. Ønsker å fortsette.

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

- Jakob Vogt
  Har sittet som styremedlem i flere år, og ønsker å fortsette.
- Thea Jarneid
  Har sittet som styremedlem siden 2023 og ønsker å fortsette.

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

- Turid Emma Manshaus

Styrets årsrapport

Styret har siden gjenvalg ved forrige periode bestått av styreleder Frida Daae Hessen, styremedlem Jakob Vogt og styremedlem Thea Kristine Jarneid. Sammen har vi tatt unna løpende henvendelser, planlagt arbeid og håndtert hendelser ifm. garasjeleie.

Styrets arbeid

- **Administrasjon:** Det siste året har styret hatt jevnlig dialog om løpende hendelser, og diskutert stort og smått i sameiet. Det har også vært et regnskapsmøte i februar, et ordinært styremøte i august, et budsjettmøte i oktober, og et ordinært styremøte igjen nå i januar 2025.
- **Kommunikasjon:** Styret har kommunisert med beboerne i Jacob Aalls gate 4 gjennom Vibbo, SMS, e-post og ved fysiske lapper på oppslagstavlen i gangen.
- **Vedlikeholdsarbeid:** I løpet av 2024 ble det utført en tilstandsrapport av bygget, som er grunnlaget for videre tiltak. Det ble også iverksatt radonmåling av byggets første og andre etasje. Disse målingene er per nå inne til analyse hos Radonor AS, som vil bistå med eventuell utbedring ved behov. Tidlig i januar ble sameiets elektriske system skiftet fra et gammelt og etter hvert brannfarlig sikringsskap, til en moderne eltavle.
- **Leverandører og tjenestetilbud:** Styret reforhandlet teletjenestene og vaktmestertjenestene i 2022/2023, og har ikke gjort noen nye avtaler det siste året.
- **Spesielle uforutsette hendelser:** Det ble oppdaget en lekkasje i kjelleren, som raskt ble stoppet. Styret kontaktet rørlegger og forsikringsselskapet, og mottok et beløp ved kontantoppgjør.

Økonomi

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Det er ingen vesentlige avvik i årsregnskapet for 2024.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Selskapets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser selskapets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 126 037,-.

Budsjett 2025

Det er budsjettert med kr 270 000 til større vedlikehold som omfatter bytting av eltavle, HMS utbedring og øvrig tilknyttet bygningsrapporten.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på økning på 50 kr fra 01.01.2025. Inntektene fra parkering følger egne kontrakter.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Øvrig informasjon

I november ble det utført en tilstandsrapport av bygget, som avdekket noen mindre avvik, samt noen større avvik med behov for tiltak. Styret har iverksatt tiltak for å utbedre brannvern i bygget, og kontaktet forsikringsselskapet angående fuktmerker i garasjetaket. Etter tilsyn fra takstmann ble det vurdert til å ikke haste, og skaden anses som ufarlig.

Rapporten foreslo også å hente inn en taktekker for å vurdere tilstanden på taket etter hvert. Dette vil bli gjort neste år.

Styret har bestilt utskifting av sameiets gamle eltavle.

Det har også blitt utført radonmåling i nesten alle leilighetene i byggets 1. og 2. etasje fra oktober til februar, og resultatene viste at leilighetene ligger godt innen for grenseverdien (høyeste årsmiddelverdi ble målt til omtrent 50 bq/m3, referanseverdien er 100 bq m3).

Styret har det siste året hatt et regnskapsmøte i februar, et konstituerende møte i mars, et ordinært styremøte i august, et budsjettmøte i november, og et ordinært styremøte i januar. Styret har også gjennom året løpende dialog om stort og smått.

SAMEIET JACOB AALLS GATE 4
ORG.NR. 975 828 964, KUNDENR. 6015

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	720 447	713 524	687 000	746 810
Andre inntekter	3	7 485	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**727 932**	**713 524**	**687 000**	**746 810**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 044	-5 640	-5 640	-6 000
Styrehonorar	5	-50 000	-40 000	-40 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-5 720	-16 900	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-65 870	-60 325	-64 660	-68 000
Konsulenthonorar	7	-1 139	-4 922	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-8 307	-16 702	-50 000	-270 000
Forsikringer		-43 793	-40 347	-50 600	-61 000
Kommunale avgifter	9	-158 450	-137 016	-155 760	-177 533
Energi/fyring	10	-40 558	-41 405	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-123 924	-118 344	-136 500	-142 000
Andre driftskostnader	11	-107 020	-132 661	-101 850	-105 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-611 824**	**-614 260**	**-681 010**	**-955 533**
DRIFTSRESULTAT		**116 107**	**99 264**	**5 990**	**-208 723**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	8 321	14 252	0	0
Finanskostnader		0	-30	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**8 321**	**14 222**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**124 428**	**113 486**	**5 990**	**-208 723**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		124 428	113 486		

Transaction 09222115557540178747 Signed FKDH, JV, TKJ

SAMEIET JACOB AALLS GATE 4
ORG.NR. 975 828 964, KUNDENR. 6015

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		17 180	105
Forskuddsbetalte kostnader		131 126	123 924
Driftskonto OBOS-banken		1 054 029	933 321
SUM OMLØPSMIDLER		**1 202 335**	**1 057 350**
SUM EIENDELER		**1 202 335**	**1 057 350**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 123 537	999 109
SUM EGENKAPITAL		**1 123 537**	**999 109**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld	13	2 500	2 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 500**	**2 500**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		62 113	29 232
Leverandørgjeld		14 185	26 509
SUM KORTSIKTIG GJELD		**76 298**	**55 741**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 202 335**	**1 057 350**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Oslo, 26.02.2025
Styret i Sameiet Jacob Aalls Gate 4

Frida Kristiane Daae Hessen Jakob Vogt Thea Kristine Jarneid

Transaction 09222115557540178747 Signed FKDH, JV, TKJ

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	518 400
Parkering 2	183 247
Energi	18 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**720 447**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Erstatning - Protector	7 485
SUM ANDRE INNTEKTER	**7 485**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 044
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 044**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

Transaction 09222115557540178747 Signed FKDH, JV, TKJ

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 720.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 091
Andre konsulenthonorarer	-48
SUM KONSULENTHONORAR	**-1 139**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-964
Drift/vedlikehold elektro	-4 600
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 743
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-8 307**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-91 036
Renovasjonsavgift	-67 414
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-158 450**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-40 558
SUM ENERGI / FYRING	**-40 558**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	-2 563
Vaktmestertjenester	-76 575
Renhold ved firmaer	-2 930
Snørydding	-4 200
Andre fremmede tjenester	-15 055
Kontor- og datarekvisita	-518
Andre kontorkostnader	-321
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 728
Øreavrunding	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-107 020**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	5 763
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 543
Andre renteinntekter	15
SUM FINANSINNTEKTER	**8 321**

Transaction 09222115557540178747 Signed FKDH, JV, TKJ

NOTE: 13
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum - Garasjenøkkel	-2 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-2 500**

Transaction 09222115557540178747 Signed FKDH, JV, TKJ

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET JACOB AALLS GATE 4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET JACOB AALLS GATE 4.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: B72WF-OBPSQ-BNH5H-KEWPE-P54ID-O53A3

HUSORDENSREGLER

for Boligsameiet Jacob Aalls gate 4

Sameiets område skal være et sted der alle beboere skal trives. Dette innebærer at alle tar hensyn til hverandre. Hver enkelt sameier er ansvarlig for at bestemmelsene nedenfor blir fulgt. Videre er formålet med reglene å verne om våre egne verdier. Alle må medvirke til at fellesareal både ute og inne holdes ryddig og pent.

1.
Sykler, barnevogner og andre eiendeler må ikke plasseres i trappeoppgangen eller ganger, både utenfor leilighetene og i kjelleren. Unntak er hjelpemidler for bevegelseshemmede. Hvis noe av praktiske årsaker må hensettes for en kortere periode, må objektet merkes med navn. Hvis ikke, blir det fjernet og kastet.

2.
Avfall og søppelposer må ikke plasseres i gangene, men bringes direkte til konteinerne utenfor. Sameiet praktiserer kildesortering i henhold til kommunens vedtekter for renovasjon. Gjenstander som ikke hører med i kildesorteringen, derunder spesialavfall, må ikke hensettes på, men fjernes fra eiendommen.

3.
Styret besørger navneskilt til postkasser og utvendige ringeklokker. Dette for å sikre en ensartet stil mht. det estetiske. Informer straks styret om beboerbytte og derav nye navn. Dette kan gjøres via styrets postkasse, telefon, eller aller helst e-post (se oppslagstavle). Ved bruk av e-post, send kopi til alle styremedlemmer.

4.
Banking, børsting og risting av tepper, sengeklær og lignende må aldri foregå fra balkong eller vinduer.
På grunn av brannfare og sjenerende lukt, er grilling med kull forbudt på balkonger.

5.
Oppslag skal dateres og signeres. Tavlen og inngangspartiet skal ikke brukes til reklame. Stenging av vann eller frakopling av strøm for flere seksjoner i forbindelse med reparasjoner eller oppussing må varsles dem det gjelder god tid i forveien.

6.
Parkering på fellesareal er kun tillatt ved nødvendig ærend som henting/levering, med unntak av håndverkere på oppdrag i bygget. I alle tilfeller skal det legges info i bilvinduet med navn og telefonnummer hvor bilfører kan nås.
Under ingen omstendighet er parkering over natten tillatt.

7.
Styret bestemmer tid for dugnader. Det avholdes ordinært én dugnad på våren, og info om den blir sendt ut i god tid. Derfor henstilles det sterkt til at alle beboere deltar, for å spare tidsbruk og eventuelle kostnader.
Bortsett fra et felles løft, har også dugnaden en positiv, sosial side.

8.
Enhver plikter å påse at boligenheten ikke brukes slik at det oppstår ulemper for andre beboere. Etter kl. 23.00 skal det vises særlig aktsomhet med hensyn til støy. Det bør varsles på forhånd hvis det skal avholdes møtevirksomhet der lyden kan tenkes å forstyrre naboer.
Støybringende håndversarbeid og for eksempel musikkutøvelse, er ikke tillatt i tiden 20.00 – 07.00 og på hellig/høytidsdager.

9.
Husdyrhold må ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Det kreves tillatelse/godkjenning fra styret.

11.
Trappeløpet er rømningsvei i tilfelle brann. Dette understreker nødvendigheten av å holde veien åpen og fri for stengsler.
Hver boenhet skal være utstyrt med påbudt røykvarslings- og brannslukningsutstyr.
Lagring av brannfarlige væsker som for eksempel bensin, rødsprit, lynol og propangass i beholder, er strengt forbudt i kjellerrom inkludert garasjen.

12.
Enhver sameier er i utgangspunktet ansvarlig for alle skader som påføres eiendommen av ham selv, hans husstand, eller av personer som er gitt adgang til eiendommen.
Knuste vinduer og vannskader etc. må sameieren straks besørge utbedret. Skader som sameier/beboer ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter de straks å melde fra til styret om.

13.
Periodisk renhold i ganger og trapp blir besørget eksternt. Øvrig tilsmussing ved for eksempel flytting/oppussing må beboer selv besørge fjernet. Etter oppussing/renovering av leilighet, skal det skje befaring i aktuelle fellesrom med styret og seksjonseier.

14.
Sameiere med adresse i gården har fortrinnsrett til garasjeplass. Ledige plasser leies ut gjennom forretningsfører.

15.
Klager på brudd på ordensreglene, eller på andre sjenerende tilfeller, tas i første omgang opp med den som bryter reglene. Når ikke det frem, kontaktes styret skriftlig.

Styret i Boligsameiet Jacob Aalls gate 4 Ajourført 25.01.18

2

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET JACOB AALLS GATE 4, 0368 OSLO

Vedtatt på ordinært årsmøte den 4. april 2011, sist endret 02.03.2023.

Disse vedtektene er ment å utfylle lov av 16 juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner. Hvis vedtektene og loven skulle vise seg å være motstridende, er det loven som gjelder.

§ 1. Boligsameiet Jacob Aalls gate 4

Sameiets navn er Jacob Aalls gate 4. Sameiet har gnr. 215, bnr. 112 i Oslo Kommune. Sameiet består av 24 selveierseksjoner samt fellesarealer med boder og garasjeseksjon.

§ 2. Formål

Sameiets formål er å ivareta eiernes fellesinteresser og administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg av enhver art m.v.

§ 3. Fysisk råderett

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanlegget må ikke nyttes slik at brukerne unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper eller skader, kan sameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Representant for styret skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige seksjonseiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier. I påtrengende tilfeller kan varsel unnlates. Ledninger, rør og liknende installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

§ 4. Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, og har rett til bruk av de fellesarealer som er knyttet til seksjonen – med de begrensninger som følger av lov, disse vedtekter og de gjeldende husordensregler. Hver seksjon har bruksrett til anvist kjellerbod.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet.

§ 5. Meldeplikt til styret

a) <u>Ombygging, montering av utvendige innretninger, skader og lignende</u>

Seksjonseier må ikke uten skriftlig av styret sette i gang større bygningsmessige arbeider, herunder endringer og installasjoner knyttet til vann, avløp, ventilasjon og strøm innen en seksjon uten styrets forutgående godkjennelse. Det samme gjelder ved utskiftning av vinduer og entrédører, endring av dørhåndtak på entrédøren, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. Seksjonseier må ikke montere markise på sin bruksenhet av annen farge, type og størrelse enn det som er godkjent av styret. Seksjonseier må heller ikke uten styrets samtykke sette opp parabol- eller radioantenne på eiendommen. Enhver tilkobling til kabelnettet må skje med forskriftsmessig utstyr. Seksjoneiernes postkasse- og ringeklokkeskilt skal, så langt det er mulig, holdes i samme stil. Alle bygningsmessige endringer i leiligheten skal godkjennes av rette offentlige myndighet i den utstrekning det er nødvendig.

Hvis en seksjonseier foretar seg noe av det ovenstående uten styrets forutgående godkjennelse, kan styret, uten nærmere begrunnelse, kreve at arbeidet reverseres for seksjonseiers regning.

Seksjonseier plikter straks å melde fra til styret om enhver skade som må utbedres uten opphold. Andre skader og mangler må han melde uten unødig forsinkelser. Lar kan være å gi pliktig melding, taper han sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som kommer av forsinkelsen.

b) <u>Registrering av seksjonseiere</u>

Salg av seksjoner i sameiet skal registreres ved styret gjennom forretningsfører, som påser at gjeldende bestemmelser blir fulgt. Eierskiftegebyr betales av kjøper, hvis ikke annet er avtalt med selger. Leietakere av seksjonen skal meldes skriftlig til styret i sameiet. Seksjonseier plikter å sørge for at leietaker følger vedtekter og husordensregler. Eiere av seksjonen som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til forretningsfører.

§ 6. Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiet har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Ved fastsettelse av fellesutgiftene skal det tilstrebes at sameiet er gjeldfritt og at det er opparbeidet et vedlikeholdsfond. Fellesutgiftene fastsettes av årsmøtet.

§ 7. Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i lov om eierseksjoner §38. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen på minst seks måneder, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende.

§ 8. Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf lov om eierseksjoner §39.

§ 9. Vedlikehold

Den enkelte seksjonseier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonseierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringspunkt.

Seksjonseieren er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som avskjerminger, levegg, markiser, rekkverk, o.lign. som han har montert/bygget på fellesareal og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon evt. Fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren.

Ytre vedlikehold av eiendommen, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, entredører og utvendig vedlikehold av vinduer, balkonger og balkongdører er sameiets ansvar.

§ 10. Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves som hovedregel i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

Vedtekter for boligsameiet Jacob Aalls gate 4, 0368 Oslo – 21. mars 2018

§ 11. Styret og styrets oppgaver

Sameiet skal ha et styre som velges av årsmøtet. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall.

Styret leder velges særskilt av årsmøtet. Styret skal bestå av tre faste medlemmer inklusive styrets leder. Styret skal i tillegg ha en vararepresentant som innkalles ved behov. Et styremedlem tjenestegjør i to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Gjenvalg kan skje.

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 årsmøtet. Det hører under styrets oppgaver å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, sette opp instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Styret har videre plikt til å påse at all fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser.

Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid.

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

I felles anliggende representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift. Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styrelederen og ett medlem i fellesskap. Styret kan gi prokura. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne.

§ 12. Styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Innkallingen til styremøtet skal angi tid og sted for møtet, og de saker som vil bli behandlet.

Styremøtet ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 13. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av mai.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

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

§ 14. Innkalling og møteledelse

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen satt av styret.

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

§ 15. Om årsmøtet

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsberetning

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

c) velge styremedlemmer

Det ekstraordinære årsmøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over aller saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 16. Årsmøtets kompetanse

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene.

Det kreves minst 2/3 av de angitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

A. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
B. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
C. Salg, kjøp, bortleie eller av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
D. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
E. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
F. Samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 2. ledd 2. punktum i eierseksjonsloven.

G. Tiltak som har sammenheng med seksjonseieren bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.
H. Fastsettelse og endring av vedtekter.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle seksjonseierne.

§ 17. Habilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Ingen kan i årsmøte som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Deg samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

§ 18. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært årsmøte.

Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 19. Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

Ansettelse av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 20. Husordensregler

Styret fastsetter sameiets husordensregler. Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

§ 21. Generelt

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet, avgjøres av de alminnelige domstoler med Oslo som verneting. For øvrig gjelder lov av 16.6.2017 nr. 65 om eierseksjoner.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Løren

Lørenveien 51A, 0585 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 Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. 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/loren

948 75 301

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: 21-0219/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Jacob Aalls gate 4 0368 OSLO

Betegnelse: Gnr 215, bnr 112, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no