

Jacob Aalls gate 59



Velkommen til

Jacob Aalls gate 59



Salgsoppgaven produsert 2. mai 2025

JESSENLØKKEN

5-roms hjørneleilighet i klassisk gård | Fransk balkong | Ettertraktet beliggenhet | Mye originalt | Stort potensiale

Prisantydning	13 800 000,-
Fellesgjeld	126 916,-
Omkostninger	349 500,-
Totalpris	14 276 416,-
Fellesutgifter pr. mnd	8 910,-
BRA-i	129 kvm
Totalt BRA	146 kvm
Soverom	3

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1922
Megler	Frode Briskeby
Telefon	994 08 100
E-post	f.briskeby@nordvikbolig.no


P
09-20
(09-20)
ED 37394





Kort fortalt

- Jacob Aalls gate 59 er en nydelig 5-roms hjørneleilighet med lysinnslipp fra tre sider. Den klassiske bygården fra 1922 gir boligen sjel og karakter, og leiligheten har en god intern plassering i 3. etasje med en idyllisk park rett utenfor.

- Jessenløkken er kjent for sin rolige atmosfære med tradisjonsrik arkitektur og rolige gater. Her bor du med kort vei til alt av servicetilbud, kollektivtransport og rekreasjonsområder.

- Leiligheten har store og vakre rom, samtidig er det eldre standard og behov for oppgradering. En perfekt mulighet for å skape et drømmehjem i en vakker klassisk gård.

- Høydepunkter:
- Hjørneleilighet med god planløsning
- God takhøyde på 2,78 meter
- Planløsning og mange originale detaljer er bevart
- Loftsbod og tre kjellerboder (17 m^2)
- Attraktivt og sentralt område

Arealer og innhold

BRA-i:	129 kvm
BRA-e:	17 kvm
Totalt BRA:	146 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 129 kvm. Entre, hall, bad, anretning, 3 soverom, kjøkken m/spiskammers, spisestue og stue.
Total BRA: 129 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. 3 boder (hvorav kun 2 er målbare).
Total BRA: 9 kvm.

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



3. etasje
Jacob Aalls gate 59 snr 204

taksator

Finn H Bjørntvedt
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet







































Informasjon

Jacob Aalls gate 59

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0188/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Jacob Aalls gate 59, 0364 OSLO
Gnr 216, bnr 21, snr 204 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Nina Karlsen

Kjøpesum og omkostninger
13 800 000,- (Prisantydning)
126 916,- (Andel av fellesgjeld)
---
13 926 916,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
348 150,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
349 500,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
362 200,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 276 416,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 289 116,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1922

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 129 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 146 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 129 kvm. Entre, hall, bad, anretning, 3

soverom, kjøkken m/spiskammers,
spisestue og stue.
Total BRA: 129 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. 3 boder (hvorav kun 2 er
målbare).
Total BRA: 9 kvm.

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

Stor og innholdsrik 5-roms hjørneleilighet i 3. etasje med en romslig og fleksibel planløsning. Klassisk utforming med god takhøyde, store vindusflater og naturlig gjennomlys. Leiligheten fremstår med eldre standard, men har et stort potensial for modernisering og tilpasning til dagens behov.

Leiligheten består av entré/hall, bad, anretning, stue, spisestue, kjøkken med spiskammers og 3 soverom. Fra stuen er det utgang til fransk balkong, og fra kjøkkenet er det utgang til baktrapp.

I tillegg disponerer leiligheten én loftsbod på ca. 8 m^2 og tre kjellerboder med samlet gulvareal på ca. 9 m^2.

Videre er en gammel kullsjakt ved siden av kjøkkenet i følge seksjoneringsbegjæringen endel av seksjonen. Andre leiligheter ar innlemmet dette arealet og utvidet kjøkkenet, bygget vaskerom, m.m.

Entré/ hall:
Romslig entré med plass til garderobeløsning. Gir adkomst til hall og videre til boligens øvrige rom. I hallen finner du et hyggelig ildsted. I 2024 ble det gjennomført tilsyn av pipene i sameiet. Original brystning i hall og entre er bevart.

Hjørnestue:
Luftig oppholdsrom med klassisk preg. Høyt under taket og store vinduer på to sider. Fransk balkong som vender ut mot den lille parken og trærne rett utenfor, som utgjør Harald Hals plass, og videre ut mot den hyggelige gates som er preget av tradisjonell arkitektur.

Spisestue:
Fra stuen ankommer du spisestuen via doble fløydører. Her er de originale antretningskapene på hver side av det store vinduet bevart. Med fløydøren åpne kan utsynet mot Harald Hals plass nytes fra spisebordet.

Kjøkken:
Stort og romslig kjøkken som vender inn mot bakgården. Eldre kjøkkeninnredning med spiskammers. Heldekkende kjøkkenbeslag og laminat benkeplate. Ventilator med kullfilter. Kjøkkenet er funksjonelt, men behov for modernisering må påregnes. Det er vindu i spiskammeret. Fin utsikt mot bakgård og fine bygg fra spiseplassen. Bakre del vender mot en gammel kullsjakt og selger er kjent med at mange andre leiligheter har innlemmet denne i leilighetene.

Bad:
Badet har fliser på gulv, servant, badekar og toalett. Det er tegn på slitasje og eldre oppbygning. Modernisering anbefales. Badet har vindu mot bakgård og fint lysinnslipp.

Soverom 1:
Soverom 1 er av god størrelse rikelig plass til dobbeltseng og øvrig møblement. Vender ut mot parken med flott utsikt. En opprinnelig dør inn til tilstøtende soverom er intakt, men er blendet igjen på motsatt side.

Soverom 2:
Soverom 1 er av også av god størrelse rikelig plass til dobbeltseng og øvrig møblement. Vender ut mot parken med flott utsikt. Opprinnelig var det dør mellom dette rommet og stuen. Denne er tatt bort og original karm og dør finnes i boden.

Soverom 3:
Soverom 1 vender ut mot stille bakgård. Plass til dobbeltseng, oppbevaringsmøblement og annet ønsket møblement. Dør inn til kott.

Standard

Innvendige overflater:
- Gulv av ruteparkett, vinyl og linoleum.
- Vegger med tapet, panel og malte flater.
- Malte himlinger.

Det må påregnes full oppgradering av overflater.

Innvendige dører:
- Malte, profilerte dører.
- 2-fløyet dør mellom stue og spisestue.

Våtrom:
Flislagt bad av eldre dato. Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. En må forvente generell oppgradering av badets membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

Kjøkken:
Eldre og utidsmessig kjøkkeninnredning. Ventilator med kullfilter, avtrekket føres ut i rommet. Kjøkkenet er funksjonelt, men behov for modernisering må påregnes.

Tekniske installasjoner:
- Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
- Varmtvann og radiatorer, tilknyttet fellesanlegg/fjernvarmeanlegg.
- Eldre vannrør av kobberrør.
- Eldre avløpsrør av støpejern.
- Peis i hallen, det er flere pipeløp i leiligheten. I 2024 ble det gjennomført branntilsyn i sameiet.
- Fordelingskurser med jordfeilautomater, få fordelingskurser. Det elektriske sprede-/fordelernett er jordet og ujordet anlegg fra forskjellige år, generelt et eldre anlegg.

* Etter at rapporten fra takstmann ble skrevet har selger funnet en samsvarserklæring fra 08.02.2007 for omtrekking av leilighet, utskifting av gammelt utstyr og ombygging av sikringsskap. (Merk at omtrekking må gjelde deler av leilighet og ikke hele.)

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

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom > 3. etasje > bad > Generell
Det er avvik: Badet har en oppbygging som er mangelfull i henhold til dagens krav og metoder. Det er behov for totalrenovering med dokumentert utførelse av tettesjikt, sluk, våtsone m.m.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Estimert kostnad: over 300 000 kr.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer
Det er avvik: Eldre vinduer med enkle glass. Enkle glass har dårligere isoleringsevne enn dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Tilstandsgraden er vurdert på grunn av alder og isoleringsevne. Oppgradering anbefales for bedre komfort og energieffektivitet.

- Utvendig > Dører
Det er avvik: Eldre foldedør til fransk balkong, med koblet glass. Dårlig isoleringsevne sammenlignet med dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Tilstandsgrad er satt ut fra alder og isoleringsevne. Utskifting kan vurderes ved oppgradering.

- Innvendig > Overflater
Det er avvik: Slitasje på overflater, og boligen har generelt enkel/eldre standard.
Konsekvens/tiltak: Eventuell oppgradering av overflater må påregnes for å lukke avviket og heve standarden.

- Kjøkken > Overflater og innredning
Det er avvik: Kjøkkenet har eldre og utidsmessig innredning.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales oppgradering for å møte dagens krav til funksjon og estetikk.

- Kjøkken > Avtrekk
Ventilator med kullfilter fungerer ikke. Forøvrig er det ikke mekanisk avtrekksventilasjon i rommet, kun veggventil/luftepipe.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke lovlig å ha mekanisk avtrekk ut av vegg i denne type bygg.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger
Det er avvik: Generelt eldre vannrør av kobber. Risiko for skader øker med alder.
Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbart behov for tiltak, men utskifting anbefales ved oppussing av kjøkken eller bad.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Det er avvik: Eldre avløpsrør av støpejern.
Konsekvens/tiltak: Ingen strakstiltak nødvendig, men avløpssystemet bør skiftes ved fremtidig oppgradering.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er avvik: Leiligheten har naturlig avtrekk som er en enklere løsning enn dagens anbefalte ventilasjonsstandard.
Konsekvens/tiltak: Ventilasjonen fungerer, men gir ikke optimal luftkvalitet. Tiltak

kan vurderes ved oppgradering.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Det er avvik: Delvis ujordet og eldre elektrisk anlegg med få fordelingskurser.
Konsekvens/tiltak: El-anlegget bør oppgraderes ved renovering.
Samsvarserklæring for arbeid etter 1999 foreligger ikke.

* Etter at rapporten fra takstmann ble skrevet har selger funnet en samsvarserklæring fra 08.02.2007 for omtrekking av leilighet, utskifting av gammelt utstyr og ombygging av sikringsskap. (Merk at omtrekking må gjelde deler av leilighet og ikke hele.)

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

Parkering

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

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

Beboerparkering:
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

- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 30. desember 2024
- Har du kjennskap til eiendommen? Nei
- Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Nei

Oppsummert fra selgers egenerklæring:

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny takstein og piper. Se informasjon via Jessenløkken sameie.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Se informasjon via Jessenløkken sameie.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Informasjon kan innhentes fra Jessenløkken sameie.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Garasjeanlegget er under rehabilitering. Se informasjon via Jessenløkken sameie.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utført av Taksator, 27.02.2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt: Originaldokumenter fra bygget ble oppført (1922). Tilstandsrapport fra 2025.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Se informasjon via Jessenløkkens sameie.

For nærmere informasjon se egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Finn Halvor Bjørntvedt

Byggemåte

- Eierseksjon i seksjonert bygård i mur- og trekonstruksjoner.
- Såler antas å være fundamentert på tømmerflåte.
- Grunnmur av naturstein/teglstein.
- Yttervegger i hulmurkonstruksjoner.
- Eldre vinduer og foldedør til Fransk balkong.
- 2 entredører med brann- og lydklassifisering.
- Trebjelkelag som etasjeskillere.
- Valmet tak i trekonstruksjon som er tekket med takstein.
- Fransk balkong ved stuen.
- Støpejernstrapp og malte vegger i oppgangen + malt tretrapp i baktrappen.

Innbo og løsøre

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen

begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming

- Varmtvann og radiatorer, tilknyttet fellesanlegg/fjernvarmeanlegg.
- Peis i hallen.

Informasjon om strømforbruk

3029 kWh er basert på en beboer i husstanden. Øvrig strømforbruk dekkes via fellesutgiftene og er basert på fjernvarme.

Økonomi

Felleskostnader

Lån nr: 9820767742; Adm. lån 1 - Akonto renter 720,82
Lån nr: 9820767742; Adm. lån 1 - Akonto avdrag 323,71
Felleskostnader 7 860,28 som bl a. dekker bygningsforsikring, kommunale avgifter, varmtvann og fyring, vaktmestertjenester

Det blir kapitalinnkreving i 2025 i forbindelse med rehabliltering av garasjeanlegg og enkelte andre vedlikeholdsarbeider.

Kommunale avgifter

Inkl. i felleskostnadene

Andre utgifter

Boet er et dødsbo og vi har dermed ingen oversikt over dette per nå.
Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr ,- pr. 01.01.2023
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-

avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 987 558,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 10 696 511,- 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.

Jessenløkken Boligsameie, orgnr. 983698204

Om sameiet

- Jessenløkken Boligsameie består av tre hele kvartaler samt en del av kvartalet mellom Hertzbergsgate, Jacob Aalls gate og Suhms gate.
- Sameiet består av 208 leiligheter samt 4 næringsseksjoner.
- Sameiet har flere næringslokaler de leier ut, blant annet til Havens Kolonial og Havens Café som begge tilbyr fantastiske produkter og som skaper en god atmosfære i nabolaget.
- Det er 17 mai feiringer, julegrantenning, jubileer med mer som feires i felleskap.
- Bygningene stod ferdige i 1922 og var da en del av Oslo kommunes eget byggeprogram på den tiden.
- Senteret i bygningsmassen er plassen "Lille Jacob".

Det er 22 parkerings- og 8 garasjeplasser for bil og 3 garasjeplasser for motorsykler til utleie. Plassene følger ikke seksjonen ved salg. Det påløper adm.kostnader til forretningsfører ved tildeling av plass. Det er 3 måneder oppsigelse av plassene.

Utleieleilighet: Sameiet disponerer en to-roms leilighet i Jacob Aalls gate 60 (stue, soverom, kjøkken og bad med dusj). Leiligheten kan leies av seksjonseierne for sine gjester. Den koster kr. 750 pr. døgn. Reservasjon gjøres over Vibbo eller ved å kontakte styrets utleieansvarlig.

Styret har fastsatt regler for inngrep i sameiets røropplegg m.m. Se hjemmesiden for regelverk.

Det er vedtatt lån på 5,5 millioner, samt kapitalinnkreving på 5,5 millioner over 2 år for å nedbetale lån. I tillegg er det vedtatt kapitalinnkreving på 1,5 millioner i 2025. Dette fordeles etter eierbrøk.

Større vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider:
2024/2025: Garasjer oppgraderes og skal stå ferdig om kort tid
2022 - Nytt nøkkelsystem. iLOQ nøkkel system ble installert i januar 2022.
2020 - (Asbestsanering) Alle kjellere sanert for asbest, og ryddet for søppel
2020 - (Vinduene i oppgangene) Vinduene malt utvendig. Innvendig maling gjennomføres i 2021.
2020 - (Uteareal kvartal 3) Flere større trær fjernet. Hekker plantet.
2019 - (Uteareal kvartal 3) Påbegynt oppgradering av uteområder/beplantning
2019 - (Sikkerhetslister) Satt på sikkerhetslister på inngangsdører i baktrapper
2019 - (Flyttet søppelcontainere) J.A. 59 flytting av søppelcontainere og fjerning av busker
2019 - (Dreneringsrør) Skifte av dreneringsrør til kum, Jacob Aalls gate 48.Lagt ned

dreneringsrør og isolert grunnmur, samt lagt ned nye rør til kum, Kirkeveien 93.
2019 - (LED) Utskifting til LED-lys i trappeoppganger
2019 - (Flere benker i parken)
2019 - (Kundetoalett Oslo K) Sameiet har bekostet WC
2019 - (Renovering av butikklokaler) Renovering av rør, elektrisitet, reparasjon og avretting av gulv etter lekkasje, nye vinduer.
2018 - (Utskifting av leilighetsdører) Utskifting av de leilighetsdørene som ikke tilfredsstilte brannvernkravene.
2018 - (Oppgradering av parken – Lille Jacob) Oppsparte midler og tilskudd fra kommune mm. til en stor oppgradering av inkl. bl.a. beplantning og krakker.
2017 - (Nytt nøkkelsystem) Systemnøkler fra Certego
2016 - (Maling av baktrappeoppganger)
2016 - (Murerarbeid av balkonger og karnapper)
2015 - (Sikring og maling av vinduer i trappeoppganger)
2013 - (Brannsikringstiltak) Utskifting av brannalarmanlegg og brannsikre baktrappedører. De som allerede hadde brannsikre dører fikk dørlukkere.
2013 - (Utskifting av baktrappedører) Gjenmongående utskifting av baktrappedører og dørlukkere. De som allerede hadde skiftet dør fikk nye dørlukkere. Finansiert gjennom ekstraordinær innkreving av kapital.
2011 - (Kloakk)
2002 - 2010 (Tak) Totalrehabilitering av samtlige tak i sameiet.
2007 - 2009 (Rør) Omlegging av rør. Sameiet skifter ut rør løpende når beboere gjennomfører våtromsrehabilitering.
2005 - (Vindusutskifting)
2004 - 2011 - (Oppussing av trappeoppganger)
2001 - 2002 - (Utendørsanlegg)
1999 - 2002 - (Fasaderehabilitering) Ferdigbefaring vår 2001. reklamasjon og etterarbeid utført fram til 2002.
1996 - 1999 - (Planlegging av rehabilitering) Tilstandsrapport for tak, fasader og utendørsanlegg
1976 - (Stigeledninger)

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Se vedtekter.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 126 916,- pr. 02.05.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Lånenr: OBOS01-98207677426
Type: A
Restsaldo pr. 05.06.24: Kr. 17.545 455,-
Innfrielsesdato: 30.12.2042
Term pr. år: 4
Type rente: Flyt
Rente pr. 16.01.25: 6,95%
Andel av fellesgjeld pr. 16.01.25: 91 435,-

Sameiet har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Se selskapets vedtekter. Seksjonseiere kan inngå avtale om individuell nedbetaling av gjelden to ganger pr år, ved låneforfall i mars og september. Beløpet må innbetales OBOS senest 10 dager før låneforfall (den 20. i den aktuelle måneden).

Eierne må ta kontakt med OBOS senest 1mnd. før låneforfall for inngåelse av avtale etc. Det er kun mulig med full innfrielse.

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207677426
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo 17 330 943,87
Innfrielsesdato: 30.12.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4

Fellesformue

Kr 104 682,- pr. 01.01.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viser et overskudd på kr. 1 807 874,-

Budsjettet for2024 legger til grunn et overskudd på kr. 1 147 800,-

Vedtekter og husordensregler

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

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

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 1630199

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 20 303 kvm (Festetomt)
Jessenløkken Boligsameie har en festekontrakt med Oslo Kommune fra 1920. Boligselskapet har i brev av 17.10.18 fått bekreftelse påforlengelse av festefor. med nye 40 år, og festeavgift er regulert opp til kr 1 500 000 fra 20.04.2020. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er à jour med betaling av festeavgiften per i dag.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 1 500 000,- pr. år
Festekontrakt datert: 20.04.2020
Festetid: Festeavgiften ble sist regulert den 20. april 2020 med nye 40 år. Neste regulering vil bli 20. april 2060.

Regulering av festeavgift: Festekontrakten utløp den 19. april 2020. Ifølge lov om tomtefeste av 20.12.1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, er festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 20. april 2020 og vil gjelde til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.
Festeavgiften ble sist regulert den 20. april 2020. Neste regulering vil bli 20. april

2060.

Ifølge festekontrakten mellom Jessenløkken Boligsameie og Oslo kommune kan vi ikke se at det er nødvendig med grunneiers godkjennelse ved overdragelse av seksjoner. Vi kan heller ikke se at Oslo kommune har forkjøpsrett ved overdragelse av seksjoner.

Innløsningsvilkår festekontrakt: Fester har rett til å få innløse tomten, jf. tomtefestelovens § 32.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

Leiligheten ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå. Radonmåling er dermed ikke påkrevd.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

5-romsleiligheten ligger i Jacob Aalls gate, en av Majorstuens ettertraktede og sjarmerende gater, preget av klassiske bygårder fra tidlig 1900-tall og frodige forhager som gir både luft og ro mellom husrekkene. Leiligheten har en sjelden beliggenhet rett ved idylliske Harald Hals plass – en liten, fredelig park oppkalt etter byplanleggeren og arkitekten bak blant annet Jessenløkken. Plassen rett utenfor gir leiligheten en tilbaketrukket og frodig atmosfære selv om den ligger midt i byen.

Kvartalet er den del av det historiske området Jessenløkken, tegnet av arkitekt Harald Hals. Området utmerker seg med sin karakteristiske hagebyarkitektur, brede gater, lave bygårder og grønne tun. Her råder ro og estetisk harmoni, og de vakre gatene og den gjennomførte jugend- og nybarokkstilen skaper en helt spesiell atmosfære.

Boligen har en perfekt beliggenhet med nærhet til Bogstadveien og Hegdehaugsveien, kjent for sitt rike utvalg av butikker, delikatesseforretninger, restauranter og kaféer. Blant lokale favoritter finner du Haven kolonial og café som i samme kvartal..

For den aktive byr nærområdet på gode treningsmuligheter fra SATS Colosseum og Fagerborg, til Marienlyst idrettsanlegg, Frognerbadet og Frogner Stadion. Parker som Stensparken, Frognerparken og Slottsparken er alle innen gangavstand, og for tur- og treningsglade er både Sognsvann og Holmenkollen lett tilgjengelige med T-bane.

Dagligvarehandelen er godt dekket med blant annet Kiwi, Rema 1000, Coop Extra og Meny i nærområdet. Området har også et rikt utvalg barnehager og sokner til Majorstuen skole.

Majorstuen er et av Oslos viktigste kollektivknutepunkt med tilgang til alle T-banens linjer, flere buss- og trikkelinjer, samt Flybussen. Alt dette gjør dette til et ideelt sted å bo for den som ønsker et urbant liv med både sjel, historie og moderne komfort.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert juni 1920. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Megler har ikke funnet godkjente byggemeldte tegninger av 3 etasje i kommunenes arkiver, men selger har overlevert gamle byggetegninger som er funnet i leiligheten og som foruten mindre ikke søknadspliktge endringer samsvarer med dagens romløsning.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/216/21/204:
14.10.1920 - Dokumentnr: 900597 - Festekontrakt - vilkår
11.06.2014 - Dokumentnr: 470936 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om flytting av kjøkken, omlegging av infrastruktur for tappevann/avløpsrør
14.10.1920 - Dokumentnr: 901647 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse - Bestemmelse om gjerde -Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
27.01.1923 - Dokumentnr: 993629 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere
26.04.1924 - Dokumentnr: 993461 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Gjelder denne registerenheten med flere
17.03.1975 - Dokumentnr: 505326 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Gjelder denne registerenheten med flere
17.03.1975 - Dokumentnr: 505343 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Gjelder denne registerenheten med flere
15.08.1975 - Dokumentnr: 516566 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Gjelder denne registerenheten med flere
04.09.1984 - Dokumentnr: 544187 - Seksjonering
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 12944/2094996

10.06.2010 - Dokumentnr: 422386 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 204
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 12944/2096496

10.06.2010 - Dokumentnr: 422386 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 204
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 12944/2096496

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. Merk at selger har gjennomført vask før foto og visning og leiligheten ikke blir ytterligere vasket etter visning.

De originale doble vindusrutene står i boden (det antas at det er alle uten at det kan garanteres). I tillegg står den originale døren og karmen som er tatt bort mellom hjørnesten og tilstøtende soverom i boden.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på

minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon: 0,80% av salgssum – estimert til kr. 111 415,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 19 328,-
Samlet skal selger betale kr. 194 933,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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.Salgsoppgaven er sist endret 4. mai 2025

Ansvarlig megler: Frode Briskeby, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Meglerforetaket: Nordvik Frogner, Parkveien 33b 0258 Oslo

Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Jacob Aalls gate 59

Jacob Aalls gate 59

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 187 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.)	975 elever, 70 klasser	8 min 0.6 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	11 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	6 min 0.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Heltberg Bislett		11 min
Akademiet videregående skole O...	450 elever	11 min 1 km

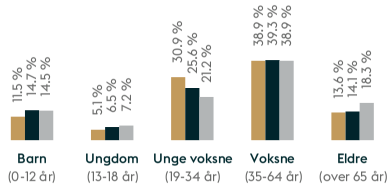
Offentlig transport

Marienlyst	Linje FB1, 20, 25, 28	2 min 0.2 km
Stensgata	Linje 17, 18	8 min 0.6 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.4 km

Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5 ...	70 barn	4 min 0.3 km
Fagerborg menighetsbarnehage (...	68 barn	4 min 0.3 km
Marienlyst Gård barnehage (1-5...	30 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Trikk

Sport

Sophus Bugges plass	5 min
Fagerborg videregående	5 min
SATS Fagerborg	7 min
Synergy	7 min

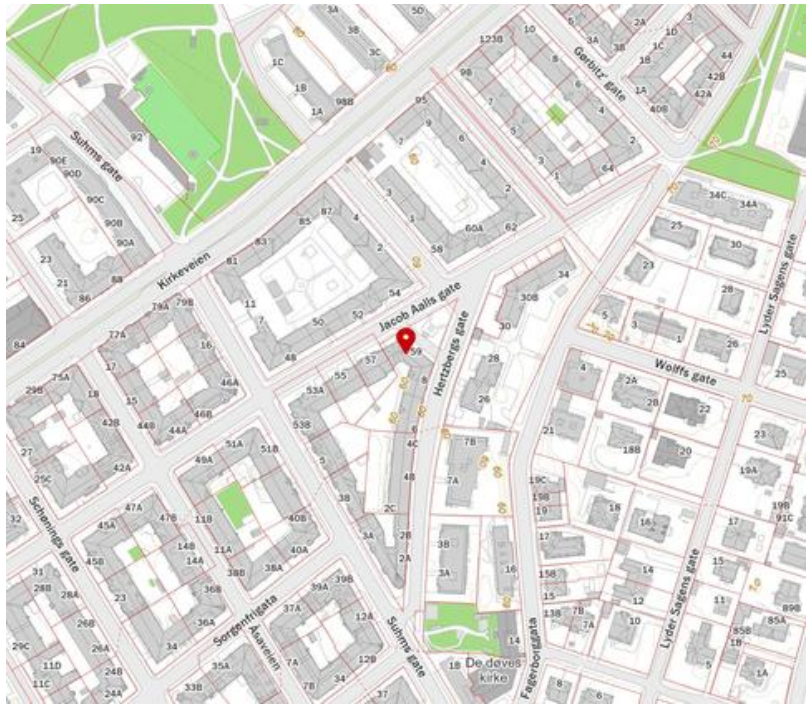
«Kjempekoselig på Fagerborg.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Tilstandsrapport

Jacob Aalls gate 59, 0364 OSLO
OSLO kommune
gnr. 216, bnr. 21, snr. 204

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 27.02.2025 **Rapportdato:** 01.04.2025 **Oppdragsnr.:** 16520-25021 **Referansenummer:** KG1447

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Finn H. Bjørntvedt

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt
Uavhengig Takstingeniør
fhb@taksator.no
920 25 670

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 59, 0364 OSLO
Gnr 216 - Bnr 21
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

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

Romslig 5-roms hjørneleilighet i 3. etasje.
Fransk balkong ved stuen.

Attraktiv leilighet, som holder en eldre/enkel standard og trenger en generell oppgradering av alle flater og utstyr for å nå dagens krav til standard.
Rekvirent opplyser at sameiet dekker kostnader for utskifting av vertikale vann- og avløpsrør.

Romslig 5-roms hjørneleilighet - Byggeår: 1922

UTVENDIG Gå til side

* Eierseksjon i seksjonert bygård i mur- og trekonstruksjoner.
* Såler antas å være fundamentert på tømmerflåte.
* Grunnmur av naturstein/teglstein.
* Yttervegger i hulmurkonstruksjoner.
* Eldre vinduer og foldedør til Fransk balkong.
* 2 entredører med brann- og lydklassifisering.
* Trebjelkelag som etasjeskillere.
* Valmet tak i trekonstruksjon som er tekket med takstein.
* Fransk balkong ved stuen.
* Støpejernstrapp og malte vegger i oppgangen + malt tretrapp i baktrappen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig flater holder en eldre/enkel standard og trenger en generell oppgradering for å nå dagens krav til standard.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad av eldre dato.
Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse.

En må forvente generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).
En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

KJØKKEN Gå til side

Eldre og utidsmessig kjøkkeninnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

* Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
* Varmtvann og radiatorer, tilknyttet fellesanlegg/fjernvarmeanlegg.
* Eldre vannrør av kobberrør.
* Eldre avløpsrør av støpejern.
* Peis i hallen, det er flere pipeløp i leiligheten. I 2024 ble det gjennomført branntilsyn i sameiet.
* Fordelingskurser med jordfeilautomater, få fordelingskurser. Det elektriske sprede-/fordelernett er jordet og ujordet anlegg fra forskjellige år, generelt et eldre anlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Romslig 5-roms hjørneleilighet

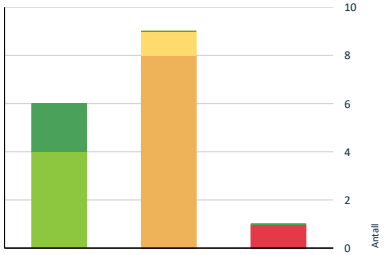
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Tegninger er innhentet fra Plan- og bygningsetaten, som på grunn av dårlig trykk er lite lesbare.

Jacob Aalls gate 59, 0364 OSLO
Gnr 216 - Bnr 21
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

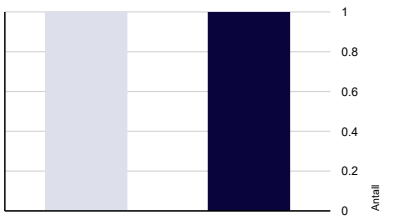
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av eierseksjoner, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til rekvirent fra eiendomsmegler og som takstmannen ikke har fått kopi av.
Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.
Dette er et dødsbo og rekvirent/selger har ikke selv bodd i leiligheten og har av den grunn ikke nærmere kjennskap til historikken og eller tilstand utover det som er oppgitt i egenerklæring eller i tilstandsrapporten.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkong og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter. Den tilfredsstiller dermed ikke de nyeste byggeforskrifters krav til bl.a. tetthet, ventilasjon samt varme- og lydisolering. Bygningen har komponenter av eldre dato/byggeår.

Oppsummering av avvik

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

Romslig 5-roms hjørneleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. etasje > bad > Generell Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører - 2 Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Kjøkken > 3. etasje > kjøkken m/spiskammers > Overflater og innredning Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Kjøkken > 3. etasje > kjøkken m/spiskammers > Avtrekk Gå til side

Jacob Aalls gate 59, 0364 OSLO
Gnr 216 - Bnr 21
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

ROMSLIG 5-ROMS HJØRNELEILIGHET

Byggeår
1922

Kommentar
Iflg Norges Eiendommer.

Standard
Boligen har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold
Boligen bærer preg av manglende vedlikehold de senere år.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Eldre vinduer med enkle glass.

Enkle glass har dårligere isoleringsevne enn dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Eldre vinduer med enkle glass.

Enkle glass har dårligere isoleringsevne enn dagens krav. Likevel oppfyller bygningsdelen tiltenkt funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Tilstandsgraden er vurdert på grunn av alder og isoleringsevne.

TG 2 Dører - 2

Eldre foldedør til Fransk balkong, med koblet glass.
Koblet glass har dårligere isoleringsevne enn dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Eldre foldedør til Fransk balkong, med koblet glass.
Koblet glass har dårligere isoleringsevne enn dagens krav. Likevel oppfyller bygningsdelen tiltenkt funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Tilstandsgrad er vurdert etter alder og isoleringsevne.

TG 1 Dører

Entredør med brann- og lydklassifisering, som er ok.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med ruteparkett, gulvbord, vinylbelegg, linoleumsbelegg og fliser.

Vegger med tapet, tynnpanel, malt panel, malte flater og fliser.
* Ubehandlet brannmur i soverom ved siden av kjøkken.

Himlinger med malt panel og malte flater.

Innvendige flater holder en eldre/enkel standard.
Etter helhetsvurdering av bruksslitasje og kommenterte forhold vurderes innvendige flater til TG 2.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Etter helhetsvurdering av bruksslitasje og kommenterte forhold vurderes innvendige flater til TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Eventuelt oppgradere flatene, hvis man ønsker å lukke avviket.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag og det antas at disse er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger.
Etasjeskillere virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Gulvene i spisestue og stue ble ved befaringen nivellert med laser. Resultatene/høydeforskjellene er innenfor standardens krav til avvik.

TG 0 Radon

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

TG 1 Pipe og ildsted

Peis i hallen.

Teglsteinspipe.

I 2024 ble det gjennomført tilsyn av pipene i sameiet.

TG 1 Innvendige dører

Malte, profilerte dører.
2-fløyede dør mellom stue og spisestue.

Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Plassbygde garderober/skap i spisestue, soverom og hall.

Dørtelefon og lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr er installert.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Eldre bad med flislagt gulv og malte/tapetserte veggflater, åpne tapetskjøter.
Servant, wc og badekar.

Vannrør av eldre kobberrør.
Naturlig avtrekk, via veggventil.

Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse.

Badets tilstandsgrad er vurdert ut i fra konstruksjon/oppbygging og alder.

En må forvente generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderommets konstruksjon/oppbygging er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Bad bygget etter forskrifter fra før 1997 vurderes til TG 3, som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet.
Badet har fungert for eier ved normalt bruk.
Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.

Kostnadsestimat: Over 300 000

3. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke utført på grunn av badet er vurdert til å stå foran full oppgradering samt at det er murvegger rundt badet.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN M/SPISKAMMERS

TG 2 Overflater og innredning

Eldre og utidsmessig kjøkkeninnredning. Heldekkende kjøkkenbeslag og laminat benkeplate. Ventilator med kullfilter. Spiskammers.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre og utidsmessig kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eventuelt oppgradere for å lukke avviket.

3. ETASJE > KJØKKEN M/SPISKAMMERS

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter, avtrekket føres ut i rommet. Det er kun naturlig avtrekk fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilator med kullfilter fungerer ikke.
Forøvrig er det ikke mekanisk avtrekksventilasjon i rommet, kun veggventil/luftepipe.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke lovlig å ha mekanisk avtrekk ut av vegg i denne type bygg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Eldre vannrør av kobberrør.

Stoppekraner i kjøkkenbenk.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generelt eldre vannrør, som er naturlig å skifte ved modernisering av boligens bad og kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden disse rørene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Eldre avløpsrør av støpejern.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Jacob Aalls gate 59, 0364 OSLO
Gnr 216 - Bnr 21
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generelt eldre avløpsrør, som er naturlig å skifte ved modernisering av boligens bad og kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden disse rørene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg.
Generelt lite tilluftsventiler i denne type bygg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Leiligheten har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

Andre VVS-installasjoner

Radiatorer og varmtvann, tilknyttet fellesanlegg.
Radiatorer og varmtvann med tilhørende røranlegg er sameiets ansvar og er ikke vurdert.

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.

Fordelingskurser med jordfeilautomater, få fordelingskurser. Det elektriske sprede-/fordelernett er jordet og ujordet anlegg fra forskjellige år, generelt et eldre anlegg.
Ukjent når det ble montert ny innmat i sikringsskapet.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap.
Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

Hele eller deler av anlegget har utlevd sin normale levetid og en må regne med vedlikehold og utskiftninger i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, ujordete stikkontakter med videre og installasjoner som ikke ville vært tillatt etter dagens regler.
Det er påregnlig at det elektriske anlegget vil måtte legges på nytt ved oppgradering av leiligheten.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

Spørsmål til eier

1. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja
   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
   Ukjent når det ble montert ny innmat i sikringsskapet, det er ikke fremlagt Samsvarserklæring for dette arbeidet.

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 er installert.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

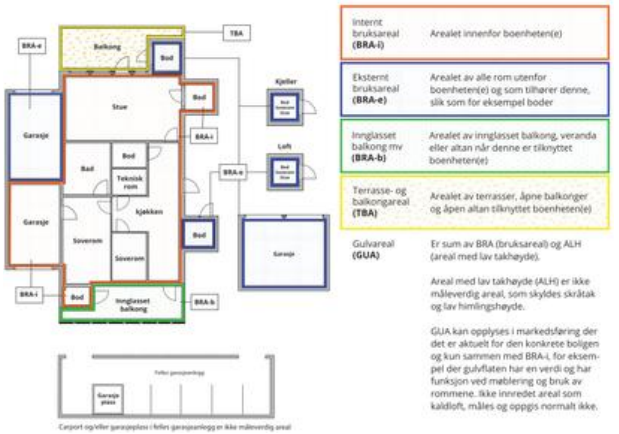
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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 59, 0364 OSLO
Gnr 216 - Bnr 21
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Arealer

Romslig 5-roms hjørneleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft - fellesareal		8		8	
3. etasje	129			129	
Kjeller - fellesareal		9		9	
SUM	**129**	**17**			
SUM BRA	**146**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft - fellesareal		Bod	
3. etasje	Entre/gang, bad, hall, anretning, 3 soverom, kjøkken m/spiskammers, spisestue, stue		
Kjeller - fellesareal		3 boder (hvorav kun 2 er målbare)	

Kommentar

Bygård over 4 plan, med kjeller og loft.
Romslig 5-roms hjørneleilighet, som har atkomst via felles trappeoppgang.

Leiligheten er innredet med:

3. etasje:
Entre/gang, bad, hall, anretning, 3 soverom, kjøkken m/spiskammers, spisestue og stue.
Romhøyde 2,78 m i stuen.

Fransk balkong ved stuen.
Fra kjøkken er det utgang til baktrapp.

Det medfølger:
- 1 loftsbod på 8 m².
- 1 kjellerbod med gulvareal på ca 3 m², merket "K04 028". Boden er under trappen og med en romhøyde under 190 cm og har av den grunn ikke målbart areal.
- 1 kjellerbod på 1 m², merket "K04 029",
- 1 kjellerbod på 8 m², merket "K04 030".

Bodenes areal er medtatt i BRA-e.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder er vist frem ved befaringen, og det er ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Leiligheten har en form med skråvegger og avtrappinger, som gjør det utfordrende å måle arealet samt et lite lesbart tegningsgrunnlag.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er innhentet fra Plan- og bygningsetaten, som på grunn av dårlig trykk er lite lesbare.

Jacob Aalls gate 59, 0364 OSLO
Gnr 216 - Bnr 21
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Brannceller

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

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Gamle bygårder av denne typen ble oppført på en helt annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Romslig 5-roms hjørneleilighet	129	0

Kommentar

Romslig 5-roms hjørneleilighet — Alt innvendig areal i leiligheten vurdert som P-rom/P-areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2025	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Nina Karlsen, som påviste og ga opplysninger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	21		204	20303.4 m²	Iflg Norges Eiendommer	Festet

Adresse
Jacob Aalls gate 59

Hjemmelshaver
Boet etter Per Karlsen

Kommentar
Felles festetomt for sameiet.
Hjemmelshaver/bortfester er Oslo kommune. Festeavtalen ble i 2018 forlenget i 40 år, til 2058. Festeavgiften for hele sameiet ble i 2020 regulert opp til kr 1.500.000,- pr år.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Jessenløkken boligsameie	12944 / 2102377	OBOS Eiendomsforvaltning AS tlf: 22 86 59 99	983698204

Felles gjeld:
Kr. 127 218 31.03.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet på Jessenløkken/Fagerborg med kort vei til skoler, alle servicetilbud, forretninger, kafeer og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet samt rekreasjonsmuligheter i parker/friområder.
Gateparkering samt at området har beboerparkering.

Adkomstvei

Boligen har atkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Sykkelparkering i fellesarealet/gårdsrom. Det er støpt plate i gårdsrommet.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader er kr 8.905,- pr måned som inkluderer felleskostnader med kr 7.860,- , kapitalkostnader lån 1 med kr 1.045,- og festeavgift samt vanlige poster for boligsameier.

Bebyggelse

Jessenløkken boligsameie består av i alt 212 seksjoner, hvorav 3 næringsseksjoner. Bygningen ble ferdigstillet i 1922 og er oppført på tomt som er festet av Oslo kommune.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 983 698 204 og OBOS Eiendomsforvaltning AS er forretningsfører for sameiet.

Jacob Aalls gate 59, 0364 OSLO
Gnr 216 - Bnr 21
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If...	1630199			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen, seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Rekvirent			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om felleskostnader, regnskapstall (eventuell andel gjeld) og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det er innhentet tegninger fra Saksinnsyn (Oslo kommunes hjemmeside).	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., bnr., snr., eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver ifølge Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	01.04.2025	
2	01.04.2025	

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 59, 0364 OSLO
Gnr 216 - Bnr 21
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KG1447

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Karlsen, Nina	9578-5999-4-2237179	2025-04-30 00:18:20

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
29. apr. 2025

Oppdragsnummer
14-0188/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jacob Aalls gate 59, 0364 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Nina Karlsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. desember 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Per Karlsen

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1873929
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Har ikke bodd i leil. siden jeg var barn(f.1961)

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny taksten og piper. Se informasjon via Jessenløkken sameie

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Se informasjon via Jessenløkken sameie.

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

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

Feil og mangler

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

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

Beskriv: Informasjon kan innhentes fra Jessenløkken sameie.

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?
Ja

Beskriv: Garasjeanlegget er under rehabilitering. Se informasjon via Jessenløkken sameie.

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utført av Taksator, 27.02.2025

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Originaldokumenter fra bygget ble oppført (1922). Tilstandsrapport fra 2025.

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?

Ja

Beskriv: Se informasjon via Jessenløkkens sameie.

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0188/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Karlsen, Nina	2025-04-30

Identifikasjon

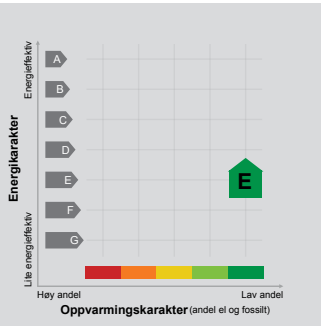
bankID Karlsen, Nina

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Jacob Aalls gate 59
Postnummer	0364
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	216
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	203
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80525923
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-100498
Dato	01.04.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1924
Bygningsmateriale:	
BRA:	129
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Jacob Aalls gate 59	80525923	H0301	203	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1924

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	39 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	21 m²
Oppvarmet BRA	129 m²
Totalt BRA	129 m²
Oppvarmet luftvolum	361 m³
U-verdi for yttervegger	0,40 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	51,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,21 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	23.8.2019

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	64,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,4 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	132,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	21 759 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	168,68 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	16 847 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	168,68 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	21 759 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5 945 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	15 814 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	21 759 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,5 %

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Marte Marie Forberg
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: m.forberg@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0188/25 . Vår ref.: 5303-1-204 Dato: 31.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Jessenløkken Boligsameie
Organisasjonsnr:	983698204
Seksjonseier:	Karlsen (bo), Per
Medeier:	
Leilighetsnummer:	204
Adresse:	Jacob Aalls Gate 59, 0364 OSLO
Seksjonsnummer:	204
Gnr.	216
Bnr.	21

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704) - polisenummer 1630199.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret ønsker ikke meglerhenvendelser på telefon, alt skal rettes til styrets epost: styret@jessenlokken.no Festekontrakt med Oslo Kommune fra 1920. Boligselskapet har i brev av 17.10.18 fått bekreftelse påforlengelse av festefor. med nye 40 år, og festeavg. er regulert opp til kr 1 500 000 fra 20.04.2020. Det er 22 parkerings- og 8 garasjeplasser for bil og 3 garasjepl. for motorsyklertil utleie. Plassene følger ikke seksjonen ved salg. Det påløper adm.kostn. til forrfører. ved tildeling av plass. Det er 3 md. oppsigelse av plassene. Det hender at kapital blir krevd inn ekstraordinært ved mindre vedlikeholdstiltak hvor kostnaden kan bli opptil kr 50 000,- per seksjonseier. Dette er da et alternativ til å ta opp lån. Styret har fastsatt regler for inngrep i sameiets røropplegg m.m. Se hjemmesiden for regelverk.Det er vedatt lån på 5,5 mill, samt kap.ink. 5,5 mill over 2 år for å nedbetl lån. I tillegg vedtatt kap.ink på 1,5 mill i 2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207677426
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	17 330 943,87
Innfrielsesdato:	30.12.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 904,81,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820767742; Adm. lån 1 - Akonto renter	720,82	
Lån nr: 9820767742; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	323,71	
Felleskostnader	7 860,28	

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:	5 241,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 520,-
Annen formue:	104 682,-
Gjeld:	194 782,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207677426
Restsaldo:	127 218,30
Kapitalkostnader:	3 182,42

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 127 218,30,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Preben Emil Rasmussen pr. e-post: preben.rasmussen@obos.no eller telefon 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/Bjørn Ottar Hol, e-post: styret@jessenlokken.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5303
Jessenløkken Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Jessenløkken Boligsameie

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 29. april kl. 09:00 og lukker 3. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5303

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.

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
Møtet 20.03 ble omgjort til diskusjonsmøte på grunn av problemer med innkallingen. Det innkalles derfor til et digitalt lovlig møte slik at alle kan få avgitt stemme. Dere som stemmer analogt/skriftlig kan levere stemmeseddelen i styrets postkasse i Jacob Aalls gate 60 innen 3. mai. Det er ikke nødvendig med fullmakt da alle selv kan stemme og levere stemmeseddel til styret.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Innkommet forslag: Utbygging av kjeller i Fagerborggata 32
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Jessenløkken Boligsameie

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.

Forslag til vedtak

Bjørn Hol er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to seksjonseiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Det foreslås at Erik Røhne og Espen Daae velges som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Erik Røhne og Espen Daae er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

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.

Vedlegg

1. Årsrapport med regnskap Jessenløkken.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for perioden 2023 foreslås uendret og satt til kr 150.000,-.

Honoraret til styrets leder og nestleder for perioden 2023/2024 foreslås også uendret og satt til kr 350.000,-.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret for perioden 2023 foreslås uendret og satt til kr 150.000,-. Honoraret til styrets leder og nestleder for perioden 2023/2024 foreslås også uendret og satt til kr 350.000,-.

Sak 6

Innkommet forslag: Utbygging av kjeller i Fagerborggata 32

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Utbygging av Fagerborggata 32

Som kjent har vi i sameiet de senere år diskutert og vurdert muligheten til utbyggening av hhv kjeller og loft for de boenheter hvor dette er mulig. På privat initiativ har vi Per Backe og Anne Bergljot Kørner Petersen søkt om rammetillatelse hos Plan og Bygningsetaten med dette som formål. Søknaden ble sendt inn den 8. februar 2004 ved arkitekt Christian Borhaven v/Borhaven Arkitekter AS. Søknaden gjelder kun for vår leilighet i Fagerborggata 32, seksjon 176.

Bakgrunn

Vi har i lengre tid hatt et ønske om å utvide vår boenhet ned til kjeller, da vi er av den oppfatning at det er et stort og ikke utnyttet potensial i sameiets fellesarealer, dette i form at tidligere vaskerom, tørkerom og fyrrom som står tomme. Motivasjonen for å gjøre dette er enkel, vi trives svært godt i Jessenløkken og ønsker å bli boende her med vår familie. Dette er selvsagt noe vi er innstilt å betale for i form av:

• Kjøp av sameiets fellesareal (engangssum)

• Kostnader knyttet til sameiets installasjoner

• Etablering av eventuelt nye bod løsninger for oppgangens beboere

• Kostander knyttet til byggesak, takstmann etc.

Endelig salgssum for fellesareal bør eller må avklares av en takstmann utnevnt av styret.

I vår oppgang er det et samtykke fra alle naboer at dette er det ingen innvendinger under den forutsetning av at eksisterende bodareal ikke minkes fra det som disponeres i dag.

Salg av fellesarealer vil ha fordeler som:

• Økte inntekter fra salg av arealer.

• Økte inntekter form følge av utvidelse i form av husleie.

• Midler til å utføre vedlikeholdsarbeid

• Oppgradering og/eller utskifting av bygningsdeler og infrastruktur som berøres av tiltaket.

• Potensiell oppgradering av øvrige fellesarealer

• Potensielt bedre utnyttelse arealer

En viktig forutsetning for søknaden er at bruksendring av fellesareal i kjeller skjer uten, eller med minimale fasadeendringer. For mer informasjon om redegjørelse for bruksendring og tegninger se vedlegg.

Forslag til fremdrit

• Rammesøknad innsendt 8. februar 2024

• Årsmøte 20. mars 2024. Vår sak ønskes behandlet av årsmøte i form av en stemmeavgivning.

• Ved en godkjent rammesøknad, skrives den endelige kjøpskontrakten med styret.

• Igangsettelsestillatelse søkes, og ved godkjenning av denne, kan byggearbeidene påbegynnes.

• Etter ferdigattest, avregnes eksakt areal, og eksakt kjøpesum gjøres opp.

• Revidert husleie for utbyggende enhet gjelder fra kjøpekontraktens signeringstidspunkt.

Forslag til vedtak

Vi ber om årsmøtets samtykke til å utvide seksjon 176. Ved at felles arealet i kjeller under omgjøres fra fellesareal til privat eierseksjon. Rammen for utbygging er rammesøknad om utbygging av kjeller i Fagerborggata 32 for seksjon 176. Salgssummen avgjøres av styret etter en ny vurdering fra takstmann.

Styrets innstilling

På vårt ekstraordinære årsmøte den 1.11.23 ble en sak om å få utarbeidet en helhetlig plan for mulig utbygging av kjeller og loft på Jessenløkken nedstemt. Det kan derfor synes merkelig at det nå legges frem en sak om utbygging av kjeller. Styret har følgende kommentar til dette:

For det første har alle eiere en rett til å fremme saker for årsmøtet og styret har plikt til å legge frem saker som er innkommet innen fristen til behandling på årsmøtet.

For det andre skiller denne saken seg fra saken som var oppe på det ekstraordinære årsmøtet, ved at denne saken gjelder en enkelt utbygging, ikke en generell plan for hele sameiet.

For det tredje var motargumentene som fremkom på det ekstraordinære møtet først og fremst at sameiet ikke burde bruke opptil kr 500.000 for et planarbeid med stor risiko for at planene ikke ville kunne brukes.

Videre var mange opptatt av at en utbygging ville kunne innebære en begrensning av nåværende bodplass.

Styret støtter forslaget fra Per Backe av følgende grunner:

En gjennomføring av dette prosjektet medfører ingen kostnader for sameiet, bare inntekter i form av salgsinntekter og økte felleskostnader for Per Backe.

Det vil ikke gi mindre bodplass for andre sameiere.

Arealet som tenkes bygget ut ligger under Backes leilighet og kan derfor ikke bygges ut av noen andre, om dette på sikt skulle ha vært et tema.

Deler av arealet som er aktuelt for utbygging inneholder i dag en gammel oljefyr som ikke lenger er i bruk, og som ikke lenger kan brukes.

Beboerne som er berørt av prosjektet, har bekreftet at de ikke er imot utbyggingen.

Saken er til behandling i Plan- og bygningsetaten. Hvis det blir avslag på planen der før årsmøtet avholdes, trekkes saken.

På diskusjonsmøtet den 20.3.24 – møtet som egentlig skulle vært et vanlig årsmøte, men som ble omgjort til et diskusjonsmøte på grunn av at ikke alle hadde fått innkallingen – fremkom følgende innsigelser mot denne utbyggingen:

- Det kan være fuktproblemer som blir bygget inn og som på sikt vil kunne skade bygget.

Dette ble avkreftet. Det er ingen fuktproblemer i dette kjellerområdet.

- Det kan oppstå skader som senere vil kunne belastes sameiet.

Dette må ivaretas i den avtalen som vil måtte inngås med Per Backe.

- Manglende prisantydning.

Det foreligger en takst fra 2020 på kr 600.000,-, men prisen vil bli fastsatt etter en takst som styret vil innhente, sammen med opplysninger om pris i forbindelse med tilsvarende kjellerutbygginger andre steder.

- Kompleks reseksjonering.

Ved salg av fellesområder må det foretas en seksjonering, som berører beregningen av felleskostnadene. Dette innebærer at kjøper, Per Backe, må betale høyere felleskostnader, og alle øvrige sameiere, lavere felleskostnader. Det ble sagt at selve omgjøringen av eierbrøkene er en formalitet som er nokså omfattende. Dette er imidlertid ikke noe som vil berøre andre sameiere.

- Man ønsker ingen endring av vårt sameie.

Det var tydelig på møtet den 20.3. at mange har sterke følelser i forbindelse med endringer i vårt sameie. De aller fleste, også et enstemmig styre, ønsker å bevare Jessenløkkens spesielle særpreg slik det er i dag med bygningsmassen og utearealene, samt de brosteinsbelagte gatene. Og som vi vet, å bevare dette har også sin funksjon når for eksempel filmer fra tidligere tider skal spilles inn i Oslo.

Men, når man ser på bilder fra tidligere tider, er det foretatt endringer, både på bygninger og utearealene. Tidligere var det for eksempel gjerder rundt forhavene og en kiosk i forlengelsen av parken vår, Lille Jacob. Det

ser heller ikke ut til å være noen motforestillinger når det gjelder å oppgradere og modernisere leilighetene, som til dels totalrenoveres og hvor stuer blir kjøkken og kjøkken soverom etc. Dette skyldes at dagens behov er annerledes enn de var for 100 år siden. Den gangen var det også behov for vaskerier i kjellerne og tørkeplass på loftet, noe det ikke er lenger i samme grad. Dette innebærer at det i dag er store arealer i kjellerne og på loftene som står ubrukt, samtidig som det er behov for større plass hos familier med flere barn.

I saken som nå er oppe til behandling vil en del av kjellerarealet som i dag ikke er i bruk, fordi det en gang var et vaskeri der, samt en stor oljefyr, kunne brukes for å gi Per Backes familie den større plassen de har bruk for.

Følelsene mot forandring hos en del som aldri har sett, eller kommer til å se disse arealene, er for styret vanskelig å forstå. Det er også noe udemokratisk over det at sameiere i andre kvartaler skal motsette seg endringer som de aldri vil bli berørt av.

- På diskusjonsmøtet den 20.3. ble det fremhevet at selv om denne saken ikke nødvendigvis er så problematisk, vil den danne presedens slik at andre også vil hevde at de har rett til tilsvarende utbygging, noe det da vil være vanskeligere å nekte.

Til dette vil styret si at hvis man ikke har argumenter mot denne utbyggingen, har man vel heller ikke argumenter mot tilsvarende utbygginger andre steder. I så fall vil det være ulogisk, irrasjonelt og ren forskjellsbehandling hvis man ville gå inn for å nekte utbygging. Men, hvis andre saker kommer opp som ikke er tilsvarende denne saken, for eksempel fordi andre sameiere berøres på en annen måte, eller kjelleren ikke egner seg like godt, for eksempel på grunn av fuktproblemer, så har sameiet muligheten til å si nei, siden alle slike saker må behandles på et årsmøte og må vedtas med 2/3 flertall.

Forslag til vedtak

Årsmøtets samtykker til å utvide seksjon 176. Ved at felles arealet i kjeller under omgjøres fra fellesareal til privat eierseksjon. Rammen for utbygging er rammesøknad om utbygging av kjeller i Fagerborggata 32 for seksjon 176. Salgssummen avgjøres av styret etter en ny vurdering fra takstmann.

Vedlegg

2. Vedlegg sak årsmøte.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til Styre og Valgkomité Jessenløkken Boligsameie 2024

Styret har i perioden bestått av:

• Styreleder, Bjørn Hol

• Styremedlem Bojan Djordjevic (På valg)

• Styremedlem Morten Knutzen

• Styremedlem Leif Dons

• Styremedlem Geir Kuvås (På valg)

• Varamedlem Magnus Wennberg (På valg)

• Varamedlem Svein Haug (På valg)

Styret velger selv nestleder blant styremedlemmene for hver periode.

Valgkomiteen har i perioden bestått av:

• Svein Haug. (På valg)

• Erik Røhne (På valg)

Valgkomiteens innstilling til Styre og Valgkomité Styret

• Styremedlem Bojan Djordjevic. Gjenvalg.

• Styremedlem Geir Kuvås. Gjenvalg.

• Varamedlem Magnus Wennberg. Gjenvalg.

• Varamedlem Svein Haug. Gjenvalg.

Valgkomité

• Svein Haug. Gjenvalg.

• Espen Daae, Kirkeveien 95. Ny.

I valgkomiteen for Jessenløkken Boligsameie

Svein Tore Haug

Erik Røhne

Roller og kandidater

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

- Bojan Djordjevic
- Geir Kuvås

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

- Svein Haug
- Magnus Wennberg

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

- Svein Haug (gjenvalg)

• Espen Daae

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Hol	Jacob Aalls Gate 50
Nestleder	Bojan Djordjevic	Jacob Aalls Gate 52
Styremedlem	Leif Dons	Lyder Sagens Gate 28
Styremedlem	Morten Dragland Knutzen	Jonas Reins Gate 6
Styremedlem	Geir Sigurd Kuvås	Fagerborggata 26
Varamedlem	Svein Tore Haug	Jacob Aalls Gate 62
Varamedlem	Magnus Aleksander Wennberg	Jacob Aalls Gate 59

Valgkomiteen

Svein Tore Haug	Jacob Aalls Gate 62
Erik Røhne	Schwachs Gate 4

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

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

Generelle opplysninger om Jessenløkken Boligsameie
Sameiet består av 212 seksjoner.
Jessenløkken Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983698204, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
216 21

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

Jessenløkken Boligsameie har én ansatt (vaktmester).

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

Styrets arbeid
Styret har i 2023 hatt 12 styremøter.
Styret kommuniserer mellom styremøtene på epost. Dessuten har leder og nestleder møter når det er nødvendig. Styret forsøker å svare raskt på henvendelser og være til stede for beboere. Styreleder har daglig kontakt med vaktmester for oppfølging.

Det ordinære årsmøtet ble avholdt den 20.3.23.Det ble avholdt et informasjonsmøte/en møteplass for at sameierne skulle få møte TV/internettleverandørene den 1.6. og et ekstraordinært årsmøte den 1.11.

Samarbeidet med OBOS som forretningsfører
Vi har svært god kontakt med OBOS, noe vi nyter godt av særlig når det gjelder økonomiske og formelle spørsmål. OBOS svarer raskt og gir god service. OBOS driver dessuten en imponerende utvikling av digitale verktøy, verktøy styret bruker for eksempel til innkalling og referater fra styremøtene.

Styret har i 2023 blant annet behandlet følgende saker:

Sykkelopprydding og dugnad
Det ble igjen gjennomført en sykkelopprydding for å frigjøre plass. Vår vanlige vårdugnad ble også gjennomført.

Utbygging av kjeller og loft – forslag om utarbeidelse av en helhetlig plan
Saken ble lagt frem på det ekstraordinære årsmøtet 1.11.23, hvor saken ble nedstemt. Se referat på Vibbo for informasjon om saken.

IN-ordning
På det samme ekstraordinære årsmøtet ble det vedtatt å innføre en IN-ordning for sameiets lån i OBOS-banken. Sameierne kan nå løse inn sin del av lånet og dermed få redusert sine fellesutgifter. Se referat fra møtet for ytterligere informasjon om saken, samt informasjon på Vibbo, under overskriften
Innfrielse av andel fellesgjeld - IN-ordning
for mer informasjon om fremgangsmåten.

Ny leieavtale for kafeen
Etter Pica Pica's konkurs inngikk styret ny leieavtale med leietagerne av butikklokalet, Havens.

Isolasjon av varmerør i kjeller
Etter at vi fikk fjernet asbesten fra våre vannrør i kjellerne, har det vært noe varmetap på grunn av manglende isolasjon.
Vår vaktmester har gjennomført isolasjon av rørene i kjellerne i kv 2, hvor det er lange rette strekk med rør. Resultatet er imidlertid vanskelig å vurdere da prisene på fjernvarmen varierer mye.

Sikringsskapene i kjellerne
Disse skapene som har gammel teknologi og som til dels er for dårlig sikret, har styret nå besluttet å oppgradere. Arbeidet er startet i kvartal 4 og må, på grunn av kostnadene, fordeles over noen år. Neste kvartal på planen er kvartal 3.

El-bil lading
Leverandøren til våre fire ladestasjoner måtte byttes da den tidligere leverandøren ikke lenger kunne tilby oss en automatisk behandling av kostnader og inntekter for ladingen.

Lys i rotunden i kv 3
Lysene i bakken i rotunden i kv 3, har blitt byttet til en løsning som skal tåle vannet som trenger inn i gropene.

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

Oppussing av oppgangen i Schwachs gate 4
Denne oppgangen ble muligens glemt da de øvrige oppgangene ble pusset opp. Den var i alle fall moden for å bli malt.

Diverse lekkasjesaker
Også i år har styret brukt en del tid på å saksbehandle lekkasjer i leiligheter og i kjellerne. Etter hvert som vann- og avløpsrør byttes ut, vil antallet lekkasjer bli færre. Soilrørene skiftes for sameiets regning ved oppussing av baderom. Kostnaden for dette beløper seg nå til over kr 100.000 pr sak og er en uforutsigbar kostnad som i budsjettene blir et anslag kun basert på erfaring, da styret ikke har oversikt over planlagte oppussingsprosjekter.

Problemer i kjeller i kv 3.
Det er store senkninger i gulvet, med bom under, i en av kjellerne i kv 3. Dette har ført til store sprekker i gulv og vegger, og muligens gitt tilgang for rotter som har vært et stort problem der. Statiker har vurdert saken og kommet til at det ikke er fare for utrasing. Det har vært avholdt befaring med et firma som har teknologi for å heve gulvet (Floor-Lift). Kostnaden er dessverre høy, ca. kr i mill. og siden befaringene og sakkyndig vurdering ikke tilsier at det er fare for utrasing har styret konkludert med at dette ikke er en sak vi kan bruke penger på nå. En enklere, og vesentlig rimeligere utbedring kan være aktuelt.

Garasjeanlegget
Styret har igangsatt et arbeid for å kunne vurdere hva som kan/bør gjøres med anlegget. Informasjon om oppstarten av dette arbeidet kan forhåpentligvis legges frem på årsmøtet.

100-års jubileum for sameiet
En arbeidsgruppe er i gang med å forberede en markering som vil bli avholdt til sommeren. Informasjon om arbeidet vil bli gitt på årsmøtet.

Utearealer
Det ble ikke gjennomført større prosjekter i 2023. En beskjæring av asaltrærne ved inngangene, samt en oppgradering av skråningen i kvartal 2, er ønskelig.

Sameiets økonomi
Etter innkallingen av ekstrakapital i juni og desember på totalt en måneds felleskostnader kr. 1.297.530,- er sameiets likviditet bedret noe. På grunn av stadig stigende kostnader og en betydelig økning av kommunens avgifter, er imidlertid økonomien fortsatt anstrengt.

TV/internett
Byttet til OBOS Opennett som leverandør av internettet har redusert sameiets kostnader med ca kr 450.000,- og gitt sameierne fleksibilitet til selv å velge TV-løsninger. For de fleste har dette gått greit, for noen har det imidlertid vært forbundet med noen problemer. Det ble avtalt en oppfølging for å løse problemer hos de sameierne som meldte ifra om dette. For styret ser det ut til at dette har løst problemene for nesten alle.

Vibrasjonsmåling
Fartshumpene i Kirkeveien skal fjernes på grunn av skadelige vibrasjoner i våre bygninger. Humpen på den andre siden av gaten, for trafikken mot Majorstuen, ble fjernet i høst. Humpen på vår side skal fjernes i løpet av våren.

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

Informasjon
Styret har lagt vekt på god informasjon til beboerne, og legger fortløpende ut informasjon på Vibbo om aktuelle saker og oppdateringer etter styremøtene. Mange beboere har gjort seg godt kjent med vår digitale kommunikasjonskanal, og styret synes det er god dialog med sameierne.
Styret oppfordrer enda flere til å godta digital informasjon, slik at vi kan redusere utsendelse av informasjon og innkallinger på papir, noe som etter hvert har blitt kostbart. Digital kommunikasjon sparer tid, miljø og kostnader.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr. 1 695 804,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
Styret må prioritere noen større prosjekter i 2024, blant annet videreføring av moderniseringen av sikringsskapene i kjellerne, montering av flere stoppekraner i kvartal 2, og, hvis økonomien tillater det, utskifting av en del vinduer i fellesarealene våre. Det er mulig vi må gjøre noe med setninger i kjeller i kv 3, men det må vurderes nærmere.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser. For Jessenløkken har vi oppnådd en avtale med kommunen om at innbetalt eiendomsskatt fra sameierne tilbakebetales til sameiet. Dette skyldes en gammel bestemmelse i vår festeavtale.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jessenløkken Boligsameie.

Lån
Jessenløkken Boligsameie har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene på 5% fra 1. januar.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i JESSENLØKKEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til JESSENLØKKEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 sameiets 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,

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

Penneo Dokumentnøkkel: NTHLQ-Q47E2-N7KZM-23AB5-0KZ06-KW8WM

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: NTHLQ-Q47E2-N7KZM-23AB5-0KZ06-KW8WM

JESSENLØKKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 698 204, KUNDENR. 5303
RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 441 416	14 699 721	17 567 000	17 778 000
Ladeinntekter EL-bil		14 918	0	0	0
Andre inntekter	3	174 524	146 433	105 000	105 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**17 630 858**	**14 846 154**	**17 672 000**	**17 883 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-729 448	-695 036	-669 000	-783 000
Styrehonorar	5	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000
Avskrivninger	14	-56 831	-31 738	-32 000	-32 000
Revisjonshonorar	6	-21 874	-18 646	-22 000	-22 000
Forretningsførerhonorar		-322 525	-310 078	-320 000	-342 000
Konsulenthonorar	7	-55 056	-28 717	-52 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-1 469 859	-2 177 303	-1 320 000	-1 320 000
Forsikringer		-997 752	-907 945	-998 000	-1 098 000
Festeavgift		-920 792	-1 080 186	-1 100 000	-1 100 000
Kommunale avgifter	9	-2 671 893	-2 234 873	-2 673 000	-3 172 000
Energi/fyring	10	-5 370 094	-5 445 064	-5 710 000	-5 710 000
TV-anlegg/bredbånd		-748 090	-912 939	-500 000	-450 000
Andre driftskostnader	11	-716 513	-656 016	-683 500	-717 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-14 580 727**	**-14 998 541**	**-14 579 500**	**-15 286 700**
DRIFTSRESULTAT		**3 050 131**	**-152 387**	**3 092 500**	**2 596 300**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	32 184	16 096	20 000	15 000
Finanskostnader	13	-1 274 441	-822 473	-1 219 000	-1 463 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 242 257**	**-806 377**	**-1 199 000**	**-1 448 500**
ÅRSRESULTAT		**1 807 874**	**-958 763**	**1 893 500**	**1 147 800**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-958 763		
Reduksjon udekket tap		1 807 874	0		

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

JESSENLØKKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 698 204, KUNDENR. 5303

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	151 845	120 874
SUM ANLEGGSMIDLER		**151 845**	**120 874**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		111 219	19 360
Kundefordringer		28 000	16 475
Forskuddsbetalte kostnader		0	272 405
Driftskonto OBOS-banken		1 613 441	1 349 273
Skattetrekkskonto OBOS-banken		64 958	62 237
Sparekonto OBOS-banken		2 519 588	1 067 188
SUM OMLØPSMIDLER		**4 337 206**	**2 786 937**
SUM EIENDELER		**4 489 051**	**2 907 812**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-19 149 250	-20 957 124
SUM EGENKAPITAL		**-19 149 250**	**-20 957 124**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	20 946 622	21 548 336
Annen langsiktig gjeld	17	50 277	50 277
SUM LANGSIKTIG GJELD		**20 996 899**	**21 598 613**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		201 029	245 654
Leverandørgjeld		1 733 816	1 860 907
Skyldige offentlige avgifter	18	101 433	99 263
Påløpte renter		363 375	3 467
Påløpte avdrag		137 465	0
Annen kortsiktig gjeld	19	104 284	57 032
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 641 402**	**2 266 322**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 489 051**	**2 907 812**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23. januar 2024
Styret i Jessenløkken Boligsameie

Bjørn Hol Leif Dons Morten Dragland Knutzen

Geir Sigurd Kuvås Bojan Djordjevic

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	14 862 672
Felleskostnader utleieleilighet	49 344
Kapitalinnkalling	1 297 530
Leieinntekt næringslokaler	856 500
Leieinntekt kafe	16 250
Oppvarming nærings-/utleielokaler	51 264
Parkering	303 600
Garasje	142 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**17 579 660**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Leieinntekt næring	-78 000
Felleskostnader	-49 344
Garasje	-10 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**17 441 416**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Vaskeautomat	11 740
Regnskapskorrigeringer	140
AS Letters From Leonard - location leie	19 000
Nøkler	1 740
Parkering	1 000
Utleie kafe - restoppgjør/renhold 2022	11 134
Utleieleilighet	129 770
SUM ANDRE INNTEKTER	**174 524**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-501 418
Påløpte feriepenger	-60 170
Arbeidsgiveravgift	-151 564
Pensjonskostnader innskudd	-13 360
Yrkesskadeforsikring	-2 935
SUM PERSONALKOSTNADER	**-729 448**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 500 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 293, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 874.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-55 056
SUM KONSULENTHONORAR	**-55 056**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-233 424
Drift/vedlikehold VVS	-544 182

Drift/vedlikehold elektro	-203 619
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-391 075
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-32 807
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 321
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-6 939
Kostnader leiligheter, lokaler	-7 494
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 469 859**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-2 058 620
Feieavgift	-27 030
Renovasjonsavgift	-566 378
Eiendomsskatt næring	-19 865
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 671 893**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-308 550
Fjernvarme	-5 061 544
SUM ENERGI / FYRING	**-5 370 094**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-14 500
Container	-64 515
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 495
Diverse leiekostnader/leasing	-6 533
Driftsmateriell	-30 003
Renhold ved firmaer	-539 350
Andre fremmede tjenester	-11 289
Trykksaker	-2 882
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 293
Andre kontorkostnader	-1 638
Telefon, annet	-4 635
Porto	-2 880
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 367
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-339
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-5 747
Velferdskostnader	-4 058
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-716 513**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 139

Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 400
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 645
SUM FINANSINNTEKTER	**32 184**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 274 246
Renter på leverandørgjeld	-195
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 274 441**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2010	31 403	
Avskrevet tidligere	-31 402	
		1
Traktor		
Tilgang 2002	270 940	
Avskrevet tidligere	-270 939	
		1
Grill		
Tilgang 2021	24 038	
Avskrevet tidligere	-16 025	
Avskrevet i år	-8 012	
		1
Tørketrommel		
	25 000	
Avskrevet tidligere	-24 999	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2017	43 593	
Avskrevet tidligere	-37 368	
Avskrevet i år	-6 224	
		1
Lekeplass		
Tilgang 2021	133 293	
Avskrevet tidligere	-26 659	
Avskrevet i år	-13 329	
		93 305
Uteanlegg		
Tilgang 2023	87 802	
Avskrevet i år	-29 267	
		58 535
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**151 845**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-56 831**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-25 177 809	
Nedbetalt tidligere	3 629 473	
Nedbetalt i år	601 714	
		-20 946 622
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-20 946 622**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-64 958
Skyldig arbeidsgiveravgift	-36 475
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-101 433**

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-60 170
Fakturagebyr	-392
Utleieleilighet 2024	-40 500
Utlegg uteleieleilighet 2023	-3 222
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-104 284**

Vedlegg sak 4 B

14. februar 2024

Jessenløkken boligsameie.
Utbygging av kjeller i Fagerborggata 32

Som kjent har vi i sameiet de senere år diskutert og vurdert muligheten til utbyggening av hhv kjeller og loft for de boenheter hvor dette er mulig. På privat initiativ har vi Per Backe og Anne Bergljot Kørner Petersen søkt om rammetillatelse hos Plan og Bygningsetaten med dette som formål. Søknaden ble sendt inn den 8. februar 2004 ved arkitekt Christian Borhaven v/Borhaven Arkitekter AS. Søknaden gjelder kun for vår leilighet i Fagerborggata 32, seksjon 176.

Bakgrunn

Vi har i lengre tid hatt et ønske om å utvide vår boenhet ned til kjeller, da vi er av den oppfatning at det er et stort og ikke utnyttet potensial i sameiets fellesarealer, dette i form at tidligere vaskerom, tørkerom og fyrrom som står tomme. Motivasjonen for å gjøre dette er enkel, vi trives svært godt i Jessenløkken og ønsker å bli boende her med vår familie. Dette er selvsagt noe vi er innstilt å betale for i form av:

- Kjøp av sameiets fellesareal (engangssum)
- Kostnader knyttet til sameiets installasjoner
- Etablering av eventuelt nye bod løsninger for oppgangens beboere
- Kostander knyttet til byggesak, takstmann etc.

Endelig salgssum for fellesareal bør eller må avklares av en takstmann utnevnt av styret.

I vår oppgang er det et samtykke fra alle naboer at dette er det ingen innvendinger under den forutsetning av at eksisterende bodareal ikke minkes fra det som disponeres i dag.

Salg av fellesarealer vil ha fordeler som:

- Økte inntekter fra salg av arealer.
- Økte inntekter form følge av utvidelse i form av husleie.
- Midler til å utføre vedlikeholdsarbeid
- Oppgradering og/eller utskifting av bygningsdeler og infrastruktur som berøres av tiltaket.
- Potensiell oppgradering av øvrige fellesarealer
- Potensielt bedre utnyttelse arealer

En viktig forutsetning for søknaden er at bruksendring av fellesareal i kjeller skjer uten, eller med minimale fasadeendringer. For mer informasjon om redegjørelse for bruksendring og tegninger se vedlegg.

Forslag til fremdrift

- Rammesøknad innsendt 8. februar 2024
- Årsmøte 20. mars 2024. Vår sak ønskes behandlet av årsmøte i form av en stemmeavgivning.
- Ved en godkjent rammesøknad, skrives den endelige kjøpskontrakten med styret.

- Igangsettelsestillatelse søkes, og ved godkjenning av denne, kan byggearbeidene påbegynnes.
- Etter ferdigattest, avregnes eksakt areal, og eksakt kjøpesum gjøres opp.
- Revidert husleie for utbyggende enhet gjelder fra kjøpekontraktens signeringstidspunkt.

Forslag til vedtak

Vi ber om årsmøtets samtykke til å utvide seksjon 176. Ved at felles arealet i kjeller under omgjøres fra fellesareal til privat eierseksjon. Rammen for utbygging er rammesøknad om utbygging av kjeller i Fagerborggata 32 for seksjon 176. Salgssummen avgjøres av styret etter en ny vurdering fra takstmann.

14. februar 2024

Jessenløkken boligsameie.
Utbygging av kjeller i Fagerborggata 32

Bekreftelse:

Vi som bor i Fagerborggata 32 er kjent med at Per Backe og Anne Bergljot Kørner Petersen har søkt om rammetillatelse hos Plan og Bygningsetaten med det formål å bygge ut kjeller under dem, ca. 40 m2. Signatur nedenfor bekrefter vårt samtykke for seksjon 176.

for Lars Krogvold & Stine A. Iversen, seksjon: 177

Stine A. Iversen

for Nikolai Langguth, seksjon: 182

Nikolai Langguth

for Egil Tenold & Jane Elisabeth Tenold, seksjon: _____

for Håkon Stensbak & Trine Hoem Gunnheim, seksjon: 189

Håkon Stensbak

for Evan McGuinness & Kristiane B. Næval, seksjon: 188

Kristiane B Næval

Oslo, 19. februar 2024

Hei,

Jeg viser til Per Backes plan for utbygging ned i kjelleren av Gnr / Bnr: 216 / 21, i henhold til tegningsnummer A20-4 (appendix 1). Jeg stiller meg grunnleggende positiv til Pers forslag. Endelig støtte er forebeholdt overrenskommensle om en pris, forankrets i markedspris, samt rimelig oppgjør og godtgjørelse med boenhetene som får endret tilgang til bod som et resultat av Pers forslag.

Vennlig hilsen,

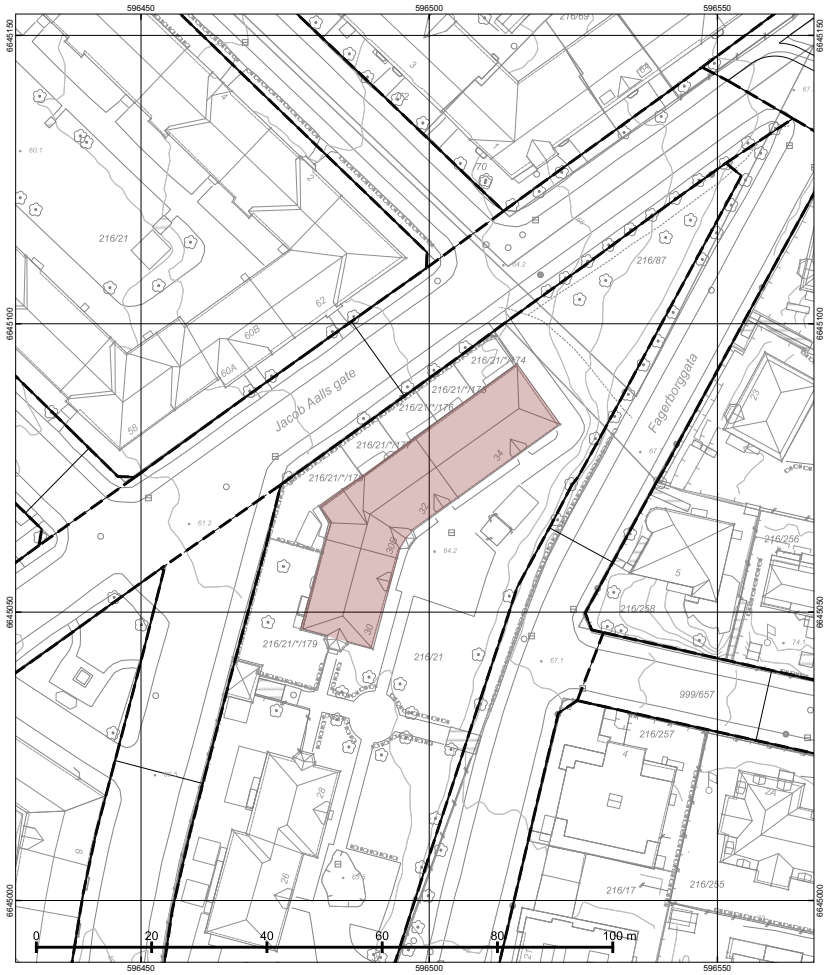
Nikolai Langguth

Nikolai Langguth

(Fagerborggata 32, Gnr 216, bnr 21, snr 182)

1/2

N.2.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.02.2024
Bruker: maen
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

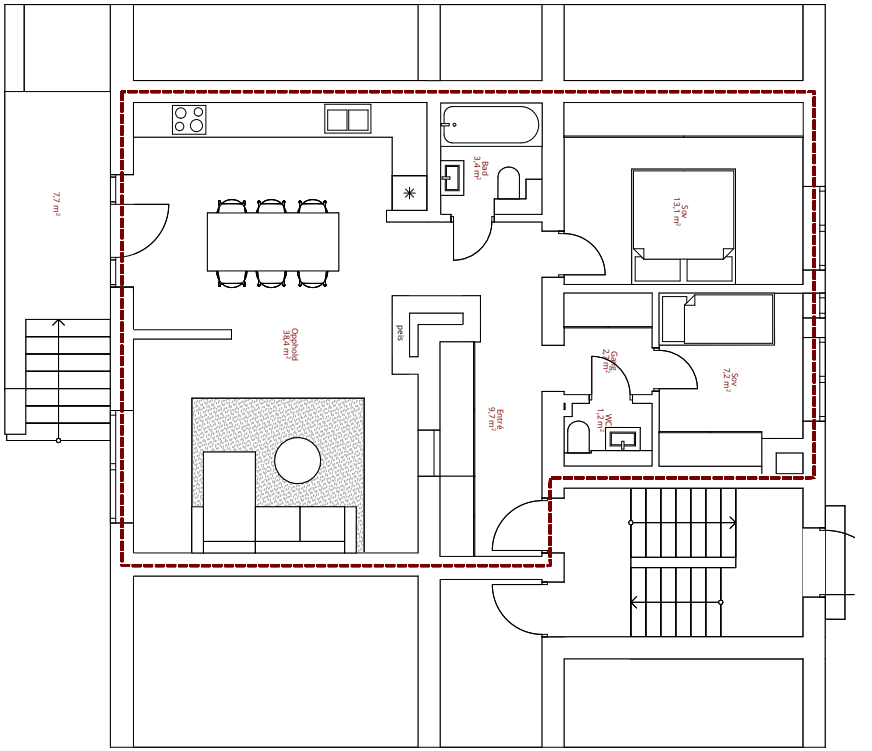
PlottID/Best.nr: 318533/ 86484623
Adresse: FAGERBORGGATA 32
Gnr/Bnr: 216/21
Deres ref.:
Kommentar:

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

Beskrivelse:

NR:
Dato: 06.02.2024
Revidert dato:

Borhaven Arkitekter AS



Fagerborggt. 32

Tomte-adresse:
Fagerborggata 32
0360 Oslo
Gnr / Bnr: 216 / 21

Tiltak-shaver:
Per Backe
Fagerborggata 32
0360 Oslo
pbacke@gmail.com
917 48 256

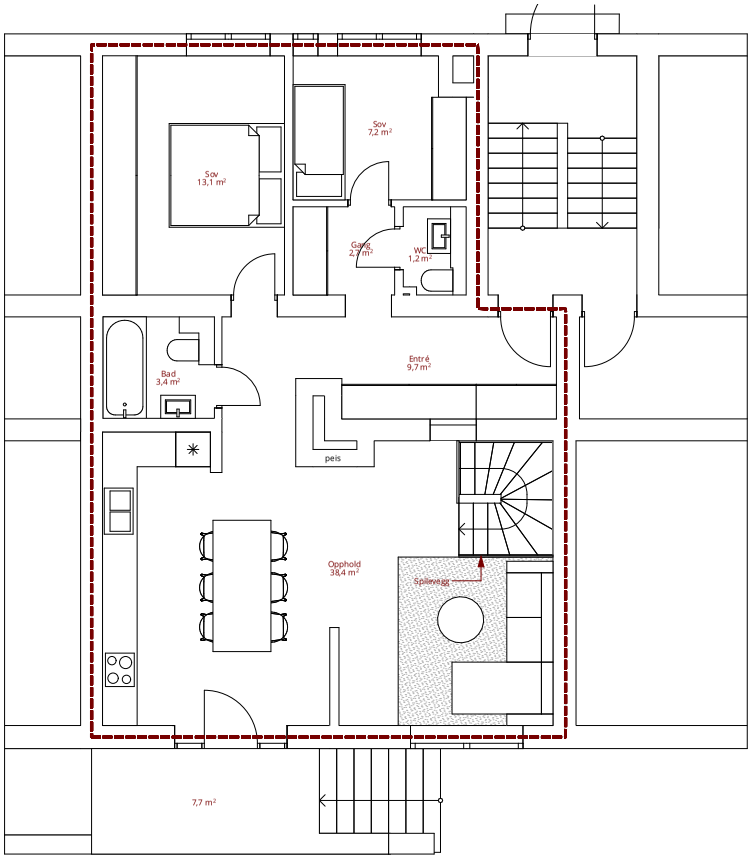
Tegning:
Eks. Plan 1: Etasje

Tegningsnr.:
A20-1

Målestokk: 1:50
Format: A3
Tegner: JKH
Kontroll: CB
Status: Søknad om tillatelse
Dato: 06.02.2024

Nordpil:

Borhaven Arkitekter AS
Bjørnstjerne Bjørnsons gate 74, 0177 Oslo
+47 406 16 614
post@borhaven.no
www.borhaven.no



Vedlegg sak årsmøte.pdf

Fagerborggt. 32

Tomteadresse:
Fagerborggata 32
0360 Oslo

Gnr / Bnr: 216 / 21

Tiltakshaver:
Per Backe
Fagerborggata 32
0360 Oslo
pbacke@gmail.com
917 48 256

Tegning:
Plan 1. Etasje

Tegningsnr.:
A20-3

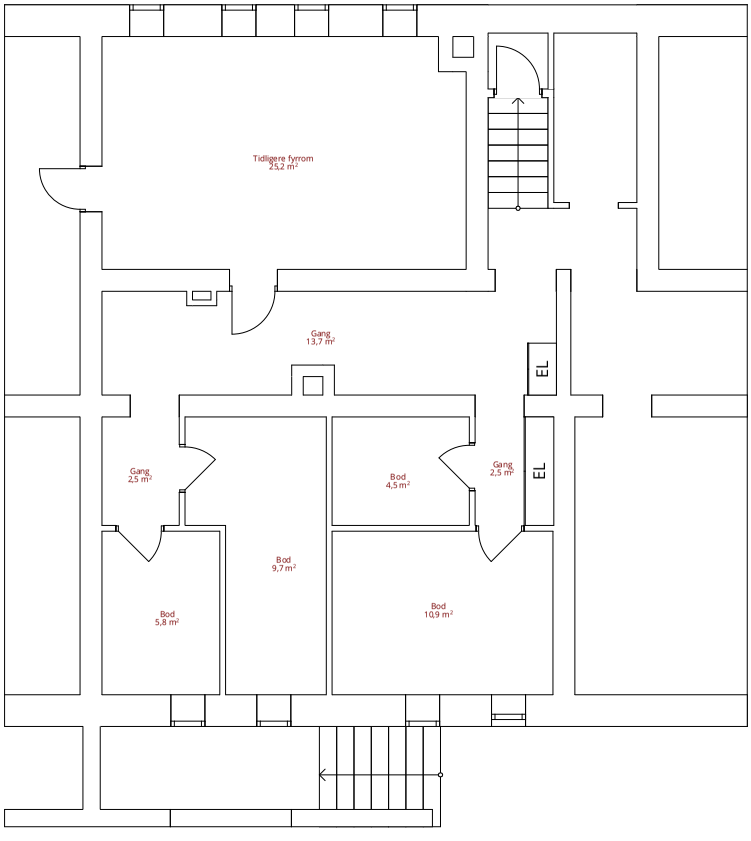
32 av 43

Nordpil:

Målestokk: 1:50
Format: A3
Tegner: JKH
Kontroll: CB
Status: Søknad om tillatelse
Dato: 06.02.2024

Borhaven Arkitekter AS
Bjerregaards gate 1A, 0172 Oslo
+47 406 16 614
post@borhaven.no
www.borhaven.no

Vedlegg 2



Vedlegg sak årsmøte.pdf

Fagerborggt. 32

Tomteadresse:
Fagerborggata 32
0360 Oslo

Gnr / Bnr: 216 / 21

Tiltakshaver:
Per Backe
Fagerborggata 32
0360 Oslo
pbacke@gmail.com
917 48 256

Tegning:
Eks. Plan Kjeller

Tegningsnr.:
A20-2

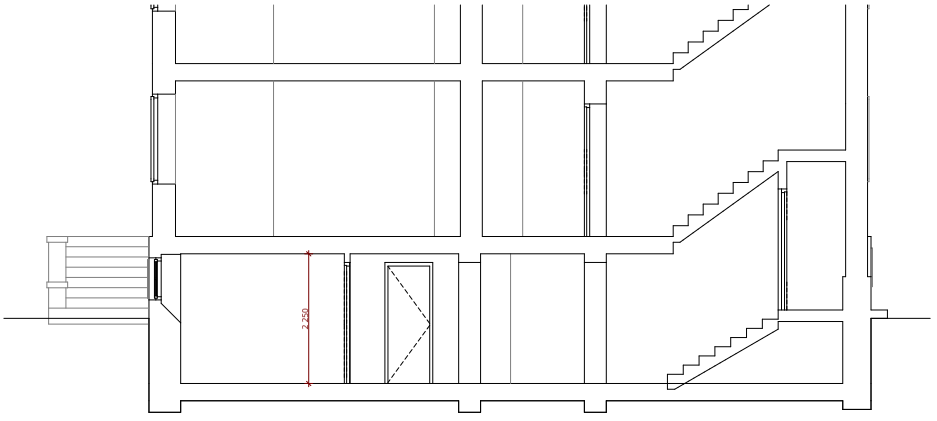
31 av 43

Nordpil:

Målestokk: 1:50
Format: A3
Tegner: JKH
Kontroll: CB
Status: Søknad om tillatelse
Dato: 06.02.2024

Borhaven Arkitekter AS
Bjerregaards gate 1A, 0172 Oslo
+47 406 16 614
post@borhaven.no
www.borhaven.no

Vedlegg 2



Fagerborggt. 32

Tomteadresse:
Fagerborggata 32
0360 Oslo

Gnr / Bnr: 216 / 21

Tiltakshaver:
Per Backe
Fagerborggata 32
0360 Oslo
pbacke@gmail.com
917 48 256

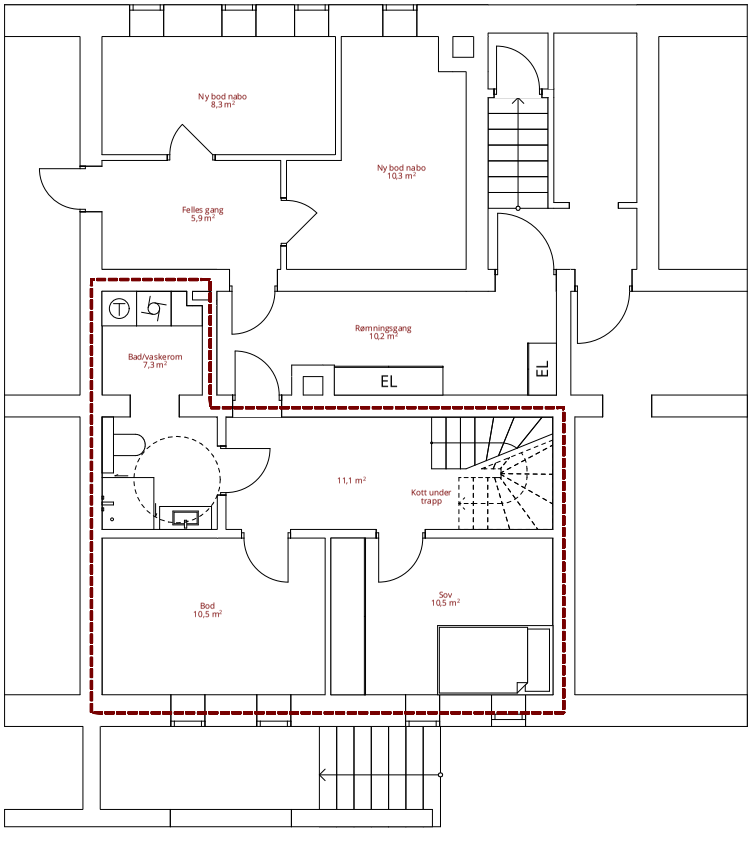
Tegning:
Eks. Snitt A

Tegningsnr.:
A30-1

Nordpil:

Målestokk: 1:50
Format: A3
Tegner: JKH
Kontroll: CB
Status: Søknad om tillatelse
Dato: 06.02.2024

Borhaven Arkitekter AS
Bjerregaards gate 1A, 0172 Oslo
+47 406 16 614
post@borhaven.no
www.borhaven.no



Fagerborggt. 32

Tomteadresse:
Fagerborggata 32
0360 Oslo

Gnr / Bnr: 216 / 21

Tiltakshaver:
Per Backe
Fagerborggata 32
0360 Oslo
pbacke@gmail.com
917 48 256

Tegning:
Plan Plan Kjeller

Tegningsnr.:
A20-4

Nordpil:

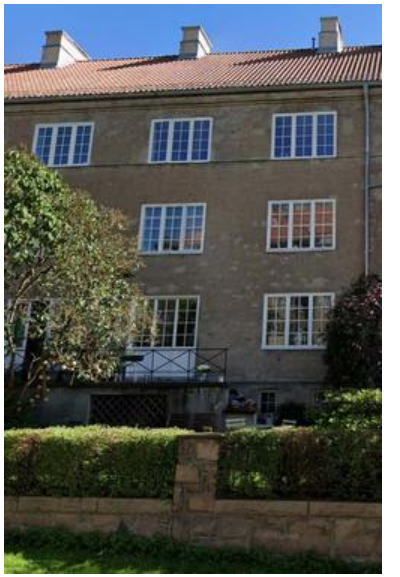
Målestokk: 1:50
Format: A3
Tegner: JKH
Kontroll: CB
Status: Søknad om tillatelse
Dato: 06.02.2024

Borhaven Arkitekter AS
Bjerregaards gate 1A, 0172 Oslo
+47 406 16 614
post@borhaven.no
www.borhaven.no

Borhaven

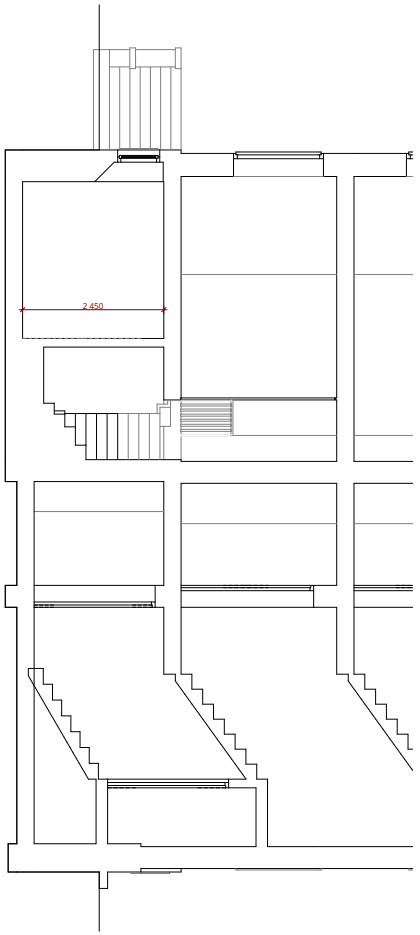
Arkitekter

Fagerborggt. 32 – redegjørelse for søknad om bruksendring - søknad om unntak fra TEK 17 iht. pbl § 31-4



Innledning:
Jessenløkken er et sameie på Fagerborg fra begynnelsen av 1920-årene. Her er det økende ønske om bruksendring av deler av kjeller og loft for å utvide eksisterende leiligheter. Jessenløkken er blitt attraktivt for barnefamilier med sine gode uteområder og sentrale, men skjermede beliggenhet. Men siden leilighetene har begrenset antall soverom, er det flere som ser seg nødt til å flytte når barna blir større. Det er store loft- og kjellerarealer som står ubrukt, og derfor er det et potensial for utvidelse av hhv. leiligheter i 1. etasje og leiligheter i 3. og 4. etasje. En mer differensiert leilighetsstruktur vil gi bedre betingelser for barnefamilier til å bli boende.

BORHAVEN ARKITEKTER AS
Bjerregaards gt. 1A, 0172 Oslo
+47 957 08 299
christian@borhaven.no
Org. Nr: 913 321 677
www.borhaven.no



Fagerborggt. 32

Tomte-adresse:
Fagerborggata 32
0360 Oslo

Gnr / Bnr: 216 / 21

Tiltakshaver:
Per Backe
Fagerborggata 32
0360 Oslo
pb.acke@gmail.com
917 48 256

Tegning:
Alt. 1 - Snitt A

Tegningsnr.:
A30-2

Nordpil:

Målestokk:
1:50

Format:
A3

Tegner:
JKH

Kontroll:
GI

Status:
Søknad om tillatelse

Dato:
06.02.2024

Borhaven Arkitekter AS
Bjerregaards gate 1A, 0172 Oslo
+47 406 16 614
post@borhaven.no
www.borhaven.no

Jessenløkken har store vedlikeholdsbehov, og bruksendringer vil kunne gi verdifulle bidrag til sameiets økonomi. Generelt er man i sameiet svært opptatt av å ivareta områdets originale preg, og derfor forutsettes det at bruksendringer skjer uten, eller med minimale fasadeendringer.

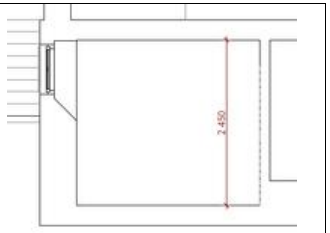
Jessenløkken står på Byantikvarens gule liste.

Bruksendring i Fagerborggaten 32:
Per Backe som eier leilighet i 1. etasje i Fagerborggt. 32, leilighet H0102, seksjon 176, ønsker å utvide leiligheten ned til kjeller for å oppnå bedre plass og funksjonalitet for familien. Bruksendringen og tilhørende ombygging vil ikke innebære fasadeendringer.

Etter godkjennelse av bruksendring fra PBE vil det bli fremmet sak på årsmøtet i sameiet om godkjennelse av bruksendringen og reseksjonering. Hvis godkjennelse blir gitt med 2/3 flertall, vil det bli søkt om reseksjonering samt videreført byggesaken med søknad om igangsettingstillatelse. Godkjennelse fra styret i sameiet er gitt for å søke om rammetillatelse

Bruksendring i kjeller – unntak fra TEK 17 iht. pbl § 31-4:
Det er ønskelig å omgjøre underliggende bod- og gangareal til soverom, gang, vaskerom og bad. Rommene vil kreve unntak fra TEK 17 mht. krav til romhøyde, krav til lys og utsyn og krav til energieffektivitet. Leiligheten har ikke trinnfri adkomst og er derfor ikke tilgjengelig for bevegelseshemmede. Det antas at unntak ikke er relevant for kravet til tilgjengelig boenhet i § 12-2 siden det er en eksisterende leilighet. Men subsidiært søkes det også om unntak fra dette kravet hvis det vurderes som relevant.

Begrunnelse for unntak:
Romhøyde - § 12-7:

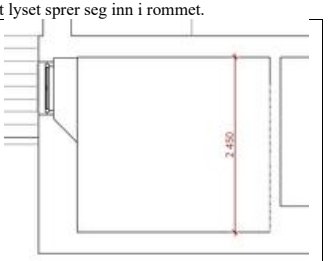
Romhøyden blir minst 225 cm. Det er preakseptert unntak for romhøyde på minst 200 cm for bruksendring av tilleggsrom i egen bolig iht. TEK 17 § 1-2, 8. ledd samt § 12-7, 3- ledd. Selv om ikke disse bestemmelsene kommer direkte til anvendelse her, vil det være lignende situasjon. Bruksendringen vil skje direkte under overliggende leilighet. Overliggende leilighet har romhøyde på 280 cm.	 Nytt snitt - utsnitt

Utsyn og lys § 13-7 og § 13-8:
Det ønskes bruksendret til ett soverom / rom til varig opphold som vil kreve unntak fra krav i § 13-7 til dagslys og § 13-8 til utsyn. I § 1-2, 8. ledd gis det unntak fra krav til utsyn i § 13-8, såfremt bruksendringen er i samme boenhet. Som nevnt over for krav til romhøyde, vil situasjonen være tilsvarende som om tilleggsdelen tilhørte seksjonen. § 13-7, 2. ledd gir mulighet for unntak som omfattes av vilkårene i 1-2, 8. ledd, hvis rommet har minst ett vindu med mål b x h = 50 x 60 cm og sum av b + h minst 150 cm.

I rommet som ønskes bruksendret til soverom, er det to vinduer som til sammen gir større flate enn vindusmålet over. Det er to vinduer, hver med mål b x h = 59 x 73 cm. Hvert vindu tilfredsstiller derfor kravene til bredde og høyde, men summen av b + h for ett vindu blir 132 cm, som er mindre enn 150 cm. De to vinduene til sammen gir en vindusflate på b x h = 118 x 146 cm. og b + H = 264 cm.	

Kjellervinduene har skrå smyg som sørger for at lyset sprer seg inn i rommet.


planutsnitt



Nytt snitt - utsnitt

Lys og utsyn blir derfor vesentlig bedre enn minimunmskravet iht. § 1-2, 8. ledd og § 13-7, 2. ledd. Vi mener derfor at lys og utsyn er godt ivaretatt og at det bør være grunnlag for unntak fra § 13-7 og § 13-8, selv om ikke unntaksreglene i § 1-2, 8. ledd kommer direkte til anvendelse.

Vinduene skal ikke brukes som rømningsvinduer siden det er to uavhengige rømningsveier i form av interntrapp og utgang via rømningskorridor til trapperom og det fri.

Det er utarbeidet brannprosjektering med tilhørende branntegninger, som er vedlagt søknaden.

Boligen i 1. etasje har alle funksjoner dekket. Vinduene her er store samt at det er utgang til terrasse og takhøyden er 280 cm.


Fra kjøkken/allrom


Fra stue

Energieffektivitet - § 14-2 og §4-5:
Det søkes om unntak fra krav til energieffektivitet i § 14-2 og § 14-5.
I § 14-1 generelle krav er det bestemt at dersom kravene i kapitlet kan forenes med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier, gjelder kravene så langt de passer. Oppfyllelse av energikravene skal skje i så stor utstrekning som mulig innenfor hva som er tilrådelig med hensyn til å beholde historiske kvaliteter.

Her er det på grunn av utvendige vernehensyn og bygningstekniske forutsetninger med gammel kjellermur av tegl, ikke tilrådelig å etterisolere yttervegg. Det er normalsituasjonen i Oslos gamle bygårder. Kjellergulvet vil bli etterisolert så langt det er mulig uten at fundament og drenering påvirkes.

Bad og toalett – unntak fra § 12-9:
Unntak fra dette kravet er hjemlet i § 1-2, 8. ledd. Selv om ikke bestemmelsen kommer direkte til anvendelse her, vil situasjonen være tilsvarende.

Eksisterende leilighet som er fra ca. 1922, har et moderne bad i 1. etasje, men ikke iht. § 12-9 siden det ikke er plass til det.

Nytt bad i kjeller vil oppfylle kravene i § 12-9, og det er derfor ikke nødvendig å søke unntak fra kravet.

Sportsbod - § 12-10:
Alle leiligheter vil fortsatt ha sportsboder på minimum 5 m2 og det er derfor ikke nødvendig med unntak for dette kravet. I likhet med praksis i f.eks. Ullevål Hageby, vil seksjonen avgi sin loftsbod til overliggende seksjonseiere i 2. og 3. etasje slik at de kompenseres.

Presedens:
Det er presedens for at PBE kan gi unntak fra TEK 17 fra krav til romhøyde, lys, utsyn, bad og toalett og energieffektivitet når boligen ellers dekker alle funksjoner. Dette gjelder også når det gjelder bruksendring av tilleggsareal som er fellesareal, altså når unntaksregelen i § 1-2, 8. ledd, ikke kommer til anvendelse.

Vi viser for eksempel til *PBE saksnr. 202210591 Frognerveien 19 – tillatelse til endring* datert 19.09. 23, hvor det ble gitt unntak i forbindelse med bruksendring til to soverom og et bad i kjeller.

Bygningen er på *gul liste*, og det gis derfor ikke tillatelse til å utvide vinduer eller andre fasadeendringer. Det er heller ikke mulig å etterisolere murte kjellervegger, både av antikvariske og bygningsfysiske årsaker.

Konklusjon:
Vi mener at det er gode grunner for å gi unntak fra krav:
- til romhøyde i § 12-7, siden romhøyden blir minst 225 cm.
- til dagslys i § 13-7 og utsyn i § 13-8 siden vinduene til sammen har størrelse mer enn tilsvarende som rømningsvinduer.
- til energieffektivitet i § 14-2-14-5 pga. antikvariske og bygningsfysiske krav

Bruksendringen påvirker ikke antikvariske forholdsiden det ikke gjøres fasadeendringer.
Bruksendringen vil gjøre leiligheten større og gi totalt tre soverom, som gjør den velegnet som familieleilighet på lang sikt.
Bruksendringen vil være positivt for Jessenløkken generelt i form av mer differensiert leilighetsstruktur og bedret økonomi for sameiet.

Styret har gitt sin godkjennelse til at det søkes om rammetillatelse. En positiv avgjørelse på søknaden vil ha stor betydning for kommende årsmøte hvor det skal drøftes videre bruksendring av kjeller og loft.

Vi håper derfor at søknaden kan behandles så raskt som mulig.

Christian Borhaven Oslo 06.02.24
Sivilarkitekt mnal

Kopi:
Per Backe pbacke@gmail.com

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 29.04.24 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 3.05.24
Selskapsnummer: 5303 **Selskapsnavn:** Jessenløkken Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Bjørn Hol er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Erik Røhne og Espen Daae er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For
☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret for perioden 2023 foreslås uendret og satt til kr 150.000,-. Honoraret til styrets leder og nestleder for perioden 2023/2024 foreslås også uendret og satt til kr 350.000,-.

☐ For
☐ Mot

Sak 6 Innkommet forslag: Utbygging av kjeller i Fagerborggata 32

Årsmøtets samtykker til å utvide seksjon 176. Ved at felles arealet i kjeller under omgjøres fra fellesareal til privat eierseksjon. Rammen for utbygging er rammesøknad om utbygging av kjeller i Fagerborggata 32 for seksjon 176. Salgssummen avgjøres av styret etter en ny vurdering fra takstmann.

☐ For
☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Bojan Djordjevic
☐ Geir Kuvås

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Svein Haug
☐ Magnus Wennberg

Valgkomité (kun 2 skal velges)

☐ Svein Haug (gjenvalg)
☐ Espen Daae

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

V E D T E K T E R

for

Jessenløkken Boligsameie,
org. nr. 983 698 204

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

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Jessenløkken Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 04.09.1984.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 208 boligseksjoner (helårsboliger) og 4 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 216, bnr. 21 i Oslo kommune.

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Reposer i baktrapper

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

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

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

4. Ordensregler

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

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

5. Sameiets parkeringsplasser

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

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

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

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

5-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

6. Vedlikehold

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører til bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

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

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

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

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

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

7-5 Administrasjonsavtale for individuell innfrielse av lån

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

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

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

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

8. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

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

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

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

9. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-5 Inhabilitet

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

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

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

10. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

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

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

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

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

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

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

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

10-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

11. Forretningsfører og andre

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

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

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

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Jessenløkken Boligsameie

---------- Møtedato: 01.11.23

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Majorstuen Kirkes lokale: Kirkestuen

Til stede: 95 seksjonseiere, 26 representert ved fullmakt, totalt 121 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Minda Christiansen og Preben Rasmussen.

Møtet ble åpnet av Bjørn Hol

---

1 Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Minda Christiansen foreslått.
Vedtak: Valgt.

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble Preben Rasmussen foreslått, og som protokollvitne ble Erik Røhne og Per Backe foreslått.
Vedtak: Valgt.

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent.

---

2 Forslag

A Innføring av IN-ordning og nødvendige endringer i vedtektene

2.1. Hva er In-ordning?
2.2. Hva er fordeler og ulemper?
2.3. Hva vil det koste?
2.4. Forslag til vedtak.

2.1.
En IN-ordning er en avtale vi inngår med OBOS Eiendomsforvaltning AS som gjør det mulig for den enkelte sameier å innbetale sin andel av sameiets lån, se vedlegg. Dette gir lavere felleskostnader for de som benytter seg av ordningen.

2.2.
Fordelen for den enkelte sameier er lavere felleskostnader. Hvis man har egenkapital eller lånebetingelser som er gunstigere enn betingelsene

Jessenløkken Boligsameie

sameiet har (fra 13.10., 6,98% rente), kan dette være noe å vurdere.
Felleskostnadene for en sameier som i dag betaler ca 4000 i felleskostnader, vil få en reduksjon på ca 500 pr mnd. Og tilsvarende, vil 8000 i dag, gi en reduksjon på ca 1000,- pr mnd.
Ulempen er at man fortsatt, som før, står ansvarlig for sameiets gjeld sammen med resten av sameierne.
Fordelen for sameiet er at sameiets økonomi vil bedre seg hvis mange benytter seg av ordningen. Sameiets lånekostnader er en stor del av felleskostnadene og utgjør ca 1,8 mill mot våre øvrige utbetalinger på ca 15 mill pr år.

2.3
Kostnadene ved inngåelse av en avtale med OBOS-banken er pt. kr 25 000,- inkl mva. I tillegg vil det påløpe et administrasjonsgebyr på 10% av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 6 600,- og maksimum kr 15 840,- inkl mva pr år. Forretningsførerhonoraret er nå kr 320.000,-, dvs at sameiet må betale kr 15.840,- pr år for administrasjonen av avtalen.
For den enkelte sameier koster det kr 1875,- å benytte seg av ordningen.

2.4. Forslag til vedtak – som krever 2/3 flertall for å bli vedtatt.

Det inngås avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om individuell innløsning av sameiets lån på de betingelser som er angitt ovenfor.
Følgende tillegg inntas i sameiets vedtekter, nytt pkt., 7-5:

"Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån.
Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold.
OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette ".

Vedtak: Vedtatt med over 2/3 flertall. 107 stemte for, 14 stemte imot. Ingen stemte blankt.

B Planlegging for utbygging av kjellere og loft

3.1. Hvorfor ønsker styret dette?
3.2. Hva er fordeler og ulemper?
3.2. Hvilke risikofaktorer foreligger?
3.3. Hva vil være den videre prosess ved et eventuelt vedtak som foreslått av styret?
3.4. Forslag til vedtak

3.1.
For styret er det to hovedhensyn som gjør at styret vil anbefale at vi går videre med denne saken. For det første er det økonomien i dette. Sameiets økonomi er anstrengt på grunn av vesentlig høyere pris på fjernvarme (fra tidligere år ca kr 3,5 til 4 mill, mens vi nå nærmer oss ca 6 mill) og en økning av festeavgiften fra kr 375.000 til kr 1,5 mill, pluss prisøkning på alle andre driftskostnader.
Hva inntektene for sameiet vil bli kan ikke sies sikkert da det vil være avhengig av hvor mange som benytter seg av muligheten og hva som betales pr kvm. Hvis vi anslår at 500 kvm vil bli bygget ut, til en kvm pris på 12.500, vil dette gi engangsinntekter på ca 6,2 mill samt økte inntekter på ca kr 250.000 pr år.
Det andre er at en utvidelse av boarealet for en del vil muliggjøre at man kan fortsette å bo på Jessenløkken selv om familien blir større. En stabilitet som er en fordel for naboskap, identitet og eierskap til sameiet.

3.2.
Fordelene for sameiet er nettopp nevnt. For den enkelte sameier som kan benytte seg av muligheten for å få utvidet boareal, vil dette kunne gjøre at man slipper å flytte. For de sameiere som ikke kan benytte seg av ordningen, fordi man bor i 2. eller 3. etg., vil det først og fremst være sameiets bedrede økonomi som vil være fordelen.

3.3.
Byggeteknisk sett vil innredning av loft og kjeller skje slik at eksisterende premisser for tetthet, lufting etc. ikke endres. Eksisterende loft er kalde, luftede loft, som vil opprettholdes ved at nye, innredete arealer vil bygges innenfor eksisterende takkonstruksjoner. Takflatene vil ikke endres bortsett fra at det vil settes inn noen mindre takvinduer samt eventuelt supplert med noen flere halvmåneformede takarker. For innredning av kjeller regnes det i utgangspunktet med at det ikke skal gjøres fasadeendringer. Alle synlige endringer forutsettes å skulle godkjennes av Byantikvaren.
Instruksen som det ordinære årsmøtet vil bli invitert til å vedta, vil sikre sameiets økonomi i forbindelse med hver enkelt byggesak, se vedlegg.

3.4.
Den videre prosessen ved et positivt vedtak vil være at styret engasjerer et arkitektfirma til å se på hvilke utbyggingsmuligheter sameiet har. Her vil blant annet antall og plassering av vinduer være en begrensende faktor. Firmaet vil få i oppdrag å lage en helhetlig plan for sameiet som skal vise hvor det er mulig å bygge ut. Samtidig må det også vises hvordan lofts- og kjellerboder blir berørt og det må sikres at alle fortsatt skal ha boder på loft og i kjeller, selv om disse i noen tilfeller må flyttes. Planen vil bli fremlagt på det ordinære årsmøtet neste år for behandling

Jessenløkken Boligsameie

og eventuell godkjenning. Det betyr at det dette, ekstraordinære årsmøtet vedtar, er at styret bruker et arkitektfirma til utarbeidelse av underlaget til det ordinære årsmøtet, anslått kostnad maksimum kr 500.000. Det ordinære årsmøtet vil behandle, og eventuelt vedta, om man skal tillate utbygging. Et slikt vedtak vil da enten gå ut på at alle som ifølge planen kan bygge ut, seksjonerer dette som et tilleggsareal, og betaler for det, enten man bygger ut eller ikke, eller, kanskje mer naturlig, venter med seksjonering til utbyggingen blir aktuell.
Se ellers til informasjon i vedlagte forslag til instruks.

3.5. Forslag til vedtak – som krever alminnelig flertall for å bli Vedtatt

Styret engasjerer arkitekt til utarbeidelse av planer for utbygging av kjeller/loft hvor det legges til grunn at areal direkte under/over leilighetene i hhv 1. og 3/4 etasje (kv. 3 har bare tre etasjer) skal tilseksjoneres disse arealene der dette er mulig.
Planen må vise hvilke økonomiske konsekvenser dette vil kunne få for sameiet, både i salgsinntekter og økte felleskostnader.
a. hvis seksjonering gjennomføres for alle.
b. hvis seksjonering kun gjennomføres for de som melder sin interesse.
Planen må legge frem tre alternativer for hvor mange dette kan være.
Saken, med utarbeidet plan, legges frem til behandling på neste ordinære årsmøte.

Vedtak: Saken falt med 70 stemmer imot. 49 stemte for og to stemte blankt.

Møtet ble hevet kl.: 20:04. Protokollen signeres av

Minda Christiansen /s/
Møteleder

Preben Rasmussen /s/
Fører av protokollen

Per Backe /s/
Protokollvitne

Erik Røhne /s/
Protokollvitne

Jessenløkken Boligsameie

Org nr 983 698 204

Ordensregler

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

Sist endret 29.11.2018

§1. Hensyn

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

§2. Sikkerhet

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

§3. De enkelte seksjoner

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

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

§4. Bruk av fellesareal

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

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

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

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

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

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

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

§5. Uoverensstemmelser mellom naboer

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

§6. Publisering av ordensreglene – særskilt ansvar ved utleie

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

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

Velkommen som ny sameier!

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

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

Digital kommunikasjon

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

Hva sameiet består av

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

Kirkeveien 81 – 87, 93 - 95

Jacob Aalls gate 48 – 54, 58 - 62

Schwachs gate 1 - 4

Suhms gate 7 - 11

Jonas Reins gate 2 - 6

Hertzbergs gate 6 - 8

Fagerborggata 26 - 34

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

Gårdsnummer: 216 og bruksnummer: 21

Styret

Styret kan nås på epost til

styret@jessenlokken.no

Viktige dokumenter

Våre vedtekter og våre ordensregler ligger også på Vibbo.

Utleieleilighet

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

Parkering

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

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

Hilsen

styret



Fyringsforbud på samtlige skorsteiner som ikke er godkjent av OBRE

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

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

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

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

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

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

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

Oktober 2017

Styret Jessenløkken Boligsameie

Til seksjonseierne i Jessenløkken Boligsameie

Velkommen til ekstraordinært årsmøtet, onsdag 1. november 2023 kl. 18:00 i Majorstuen Kirkes lokale: Kirkestuen (inngang fra baksiden).

Styret håper du leser gjennom sakene og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte i Jessenløkken Boligsameie avholdes onsdag 1. november 2023 kl. 18:00 i Majorstuen Kirkes lokale: Kirkestuen.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
   - **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen
2. **Innføring av IN-ordning og nødvendige endringer i vedtektene**
3. **Planlegging for utbygging av kjellere og loft**

Oslo,
Styret i Jessenløkken Boligsameie

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

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

2. Innføring av IN-ordning og nødvendige endringer i vedtektene

2.1. Hva er In-ordning?
2.2. Hva er fordeler og ulemper?
2.3. Hva vil det koste?
2.4. Forslag til vedtak.

2.1.
En IN-ordning er en avtale vi inngår med OBOS Eiendomsforvaltning AS som gjør det mulig for den enkelte sameier å innbetale sin andel av sameiets lån, se vedlegg. Dette gir lavere felleskostnader for de som benytter seg av ordningen.

2.2.
Fordelen for den enkelte sameier er lavere felleskostnader. Hvis man har egenkapital eller lånebetingelser som er gunstigere enn betingelsene sameiet har (fra 13.10., 6,98% rente), kan dette være noe å vurdere.

Felleskostnadene for en sameier som i dag betaler ca 4000 i felleskostnader, vil få en reduksjon på ca 500 pr mnd. Og tilsvarende, vil 8000 i dag, gi en reduksjon på ca 1000,- pr mnd.

Ulempen er at man fortsatt, som før, står ansvarlig for sameiets gjeld sammen med resten av sameierne.

Fordelen for sameiet er at sameiets økonomi vil bedre seg hvis mange benytter seg av ordningen. Sameiets lånekostnader er en stor del av felleskostnadene og utgjør ca 1,8 mill mot våre øvrige utbetalinger på ca 15 mill pr år.

2.3
Kostnadene ved inngåelse av en avtale med OBOS-banken er pt. kr 25 000,- inkl mva. I tillegg vil det påløpe et administrasjonsgebyr på 10% av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 6 600,- og maksimum kr 15 840,- inkl mva pr år. Forretningsførerhonoraret er nå kr 320.000,-, dvs at sameiet må betale kr 15.840,- pr år for administrasjonen av avtalen.

For den enkelte sameier koster det kr 1875,- å benytte seg av ordningen.

2.4. Forslag til vedtak – som krever 2/3 flertall for å bli vedtatt.

Det inngås avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om individuell innløsning av sameiets lån på de betingelser som er angitt ovenfor. Følgende tillegg inntas i sameiets vedtekter, nytt pkt., 7-5:

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

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

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

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

3. Planarbeid for utbygging av kjellere og loft

3.1. Hvorfor ønsker styret dette?
3.2. Hva er fordeler og ulemper?
3.2. Hvilke risikofaktorer foreligger?
3.3. Hva vil være den videre prosess ved et eventuelt vedtak som foreslått av styret?
3.4. Forslag til vedtak

3.1.
For styret er det to hovedhensyn som gjør at styret vil anbefale at vi går videre med denne saken. For det første er det økonomien i dette. Sameiets økonomi er anstrengt på grunn av vesentlig høyere pris på fjernvarme (fra tidligere år ca kr 3,5 til 4 mill, mens vi nå nærmer oss ca 6 mill) og en økning av festeavgiften fra kr 375.000 til kr 1,5 mill, pluss prisøkning på alle andre driftskostnader.

Hva inntektene for sameiet vil bli kan ikke sies sikkert da det vil være avhengig av hvor mange som benytter seg av muligheten og hva som betales pr kvm. Hvis vi anslår at 500 kvm vil bli bygget ut, til en kvm pris på 12.500, vil dette gi engangsinntekter på ca 6,2 mill samt økte inntekter på ca kr 250.000 pr år.

Det andre er at en utvidelse av boarealet for en del vil muliggjøre at man kan fortsette å bo på Jessenløkken selv om familien blir større. En stabilitet som er en fordel for naboskap, identitet og eierskap til sameiet.

3.2.
Fordelene for sameiet er nettopp nevnt. For den enkelte sameier som kan benytte seg av muligheten for å få utvidet boareal, vil dette kunne gjøre at man slipper å flytte. For de sameiere som ikke kan benytte seg av ordningen, fordi man bor i 2. eller 3. etg., vil det først og fremst være sameiets bedrede økonomi som vil være fordelen.

3.3.
Byggeteknisk sett vil innredning av loft og kjeller skje slik at eksisterende premisser for tetthet, lufting etc. ikke endres. Eksisterende loft er kalde, luftede loft, som vil opprettholdes ved at nye, innredete arealer vil bygges innenfor eksisterende takkonstruksjoner. Takflatene vil ikke endres bortsett fra at det vil settes inn noen mindre takvinduer samt eventuelt supplert med noen flere halvmåneformede takarker. For innredning av kjeller regnes det i utgangspunktet med at det ikke skal gjøres fasadeendringer. Alle synlige endringer forutsettes å skulle godkjennes av Byantikvaren.

Instruksen som det ordinære årsmøtet vil bli invitert til å vedta, vil sikre sameiets økonomi i forbindelse med hver enkelt byggesak, se vedlegg.

3.4.
Den videre prosessen ved et positivt vedtak vil være at styret engasjerer et arkitektfirma til å se på hvilke utbyggingsmuligheter sameiet har. Her vil blant annet antall og plassering av vinduer være en begrensende faktor. Firmaet vil få i oppdrag å lage en helhetlig plan for sameiet som skal vise hvor det er mulig å bygge ut. Samtidig må det også vises hvordan lofts- og kjellerboder blir berørt og det må sikres at alle fortsatt skal ha boder på loft og i kjeller, selv om disse i noen tilfeller må flyttes.

Planen vil bli fremlagt på det ordinære årsmøtet neste år for behandling og eventuell godkjenning. Det betyr at det dette, ekstraordinære årsmøtet vedtar, er at styret bruker et arkitektfirma til utarbeidelse av underlaget til det ordinære årsmøtet, anslått kostnad maksimum kr 500.000. Det ordinære årsmøtet vil behandle, og eventuelt vedta, om man skal tillate utbygging. Et slikt vedtak vil da enten gå ut på at alle som ifølge planen kan bygge ut, seksjonerer dette som et tilleggsareal, og betaler for det, enten man bygger ut eller ikke, eller, kanskje mer naturlig, venter med seksjonering til utbyggingen blir aktuell.

Se ellers til informasjon i vedlagte forslag til instruks.

3.5. Forslag til vedtak – som krever alminnelig flertall for å bli vedtatt

Styret engasjerer arkitekt til utarbeidelse av planer for utbygging av kjeller/loft hvor det legges til grunn at areal direkte under/over leilighetene i hhv 1. og 3/4 etasje (kv. 3 har bare tre etasjer) skal tilseksjoneres disse arealene der dette er mulig.
Planen må vise hvilke økonomiske konsekvenser dette vil kunne få for sameiet, både i salgsinntekter og økte felleskostnader.
a. hvis seksjonering gjennomføres for alle.
b. hvis seksjonering kun gjennomføres for de som melder sin interesse.
Planen må legge frem tre alternativer for hvor mange dette kan være.

Saken, med utarbeidet plan, legges frem til behandling på neste ordinære årsmøte.

Administrasjonsavtale vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Det er i dag inngått følgende administrasjonsavtale mellom:

OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666, St. Olavs Plass

og

Jessenløkken Boligsameie - org.nr 983698204 (heretter Eierseksjonssameiet), c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666, St. Olavs Plass, Oslo.

Punkt 1.
Vilkår

Årsmøtet har den DATO besluttet å inngå en administrasjonsavtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om seksjonseiernes mulighet for innfrielse av Eierseksjonssameiets Fellesgjeld.

Med Fellesgjeld forstås den gjeld som Eierseksjonssameiet har overfor långiver. Hver enkelt sameier hefter proratarisk for Fellesgjelden jf. Eierseksjonsloven § 30.

Avtalen forutsetter at Eierseksjonssameiet har tatt inn følgende setning i vedtektene: ”Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette ”.

Eierseksjonssameiet forplikter seg til at innbetalingene fra seksjonseierne i sin helhet skal benyttes til nedbetaling av sameiets lån i, og gir OBOS Eiendomsforvaltning AS alle fullmakter som er nødvendige for å gjennomføre dette.

Administrasjonsavtalen kan maks gjelde for 4 - fire lån. Lånetype må godkjennes av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Såfremt en eller flere seksjonseiere har benyttet seg av muligheten til å innfri sin andel fellesgjeld så kan ikke Eierseksjonssameiet:

- endre løpetid
- foreta opplåning på lån som omfattes av denne avtale
- foreta ekstraordinær nedbetaling av lånet
- avtale avdragsfrihet

Eierseksjonssameiet kan etter undertegning av nærværende avtale ikke binde renten på lånet uten vedtak fra årsmøte. Det vil ikke være mulig for seksjonseierne å innfri sin andel av felleslånet i perioden hvor fastrenteavtalen løper.

Eventuelle innbetalinger til dekning av andel fellesgjeld i forkant av låneopptak, før denne avtalen er trådt i kraft, blir å anse som en innbetaling under samme betingelser som ovennevnte vilkår.

Punkt 2.
Forbehold

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Punkt 3.
Seksjonseiernes forpliktelser og rettigheter

For gjennomføring av denne avtalen vil OBOS Eiendomsforvaltning AS på vegne av Eierseksjonssameiet inngå en avtale med de seksjonseierne som ønsker å benytte seg av ordningen. Disse avtalebetingelsene er en del av nærværende avtale, se vedlegg.

Eierseksjonssameiet er blant annet innforstått med at:

- Avtalen betinger full innfrielse av seksjonseierens andel av fellesgjelden.
- Seksjonseier vil få tilsendt en egen faktura for innbetalingen fra forretningsfører.
- Beløpet må være kreditert Eierseksjonssameiets driftskonto 10 dager før forfall på lånet. Dersom beløpet ikke er kreditert Eierseksjonssameiets driftskonto innen avtalt dato vil beløpet bli returnert til seksjonseier.
- Seksjonseier er selv ansvarlig for at fakturaen er mottatt i tide.
- Den enkelte seksjonseier har kun anledning til å foreta en innfrielse på den totale restgjeld. Innfrielse kan skje to ganger pr år/halvårlig etter avtale.

Punkt 4.
Administrasjon

Det opprettes et eget beløp, kapitalkostnader, på fakturaene for felleskostnader for de seksjonseiere som ikke innfrir sin andel fellesgjeld. Kapitalkostnadene blir fastsatt i forhold til avdrag og renter på eierseksjonssameiets lån fordelt etter sameiebrøken eller annen lovlig vedtatt fordelingsnøkkel.

Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader ved renteendringer på Eierseksjonssameiets lån vil bli korrigert på seksjonens fremtidige fakturaer for felleskostnader.

Punkt 5.
Vederlag

Denne avtale ligger utenfor den ordinære forretningsførerkontrakt. Som vederlag for denne tjenesten blir Eierseksjonssameiet belastet en engangskostnad p.t. pålydende kr 25 000,- inkl. mva. I tillegg påløper et administrasjonsgebyr per år på 10 % av årlig forretningsførerhonorar, minimum p.t. kr 6 600,- og maksimum p.t. kr 15 840,- inkl mva pr lån.

Punkt 6.
Varighet

Denne avtale opphører når de låneforhold som er omfattet av avtalen er innløst.

Denne avtalen opphører også parallelt med en eventuell oppsigelse av OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører.

Punkt 7.
Tvisteløsning

Partene vedtar Oslo tingrett som verneting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

Denne avtale er utstedt i 2 - to eksemplarer. Ett til hver av partene.

Sted, dato

For OBOS Eiendomsforvaltning AS
Jessenløkken Boligsameie

For

_____ _____

Instruks for innlemming av kjeller og loft i eksisterende leilighet

1.Innledning 2
1.1 Byggningsmasse 2
Jessenløkken kvartal 1, 2, 3 og 4. 2
1.2 Prinsipper for utbygging 2
2. Byggeprosessen 2
2.1 Godkjenningsprosess. 2
2.2 Nabovarsel før godkjeninng 2
2.3 Ansvarsfordeling 3
2.3.1 Søknad om byggetillatelse 3
2.3.2 Byggherre 3
2.3.3 Ansvarshavende 3
2.3.4 Garanti for fullføring 3
2.3.5 Gebyrer m.v 3
2.3.6 Forsikring 3
2.3.7 Byggestart/tillatelse til igangsetting 3
2.3.8 Etterkontroll 3
3. Byggeperioden 4
3.1 Finansiering/kostnader 4
3.2 Krav til utføring 4
3.3 Krav til boder og eksisterende installasjoner 4
3.4 Ansvar for skade 5
3.5 Ansvar for krav 5
3.6 Ordensregler 5
4. Ved endt utbygging 5
4.1 Justering av felleskostnader 5
4.2 Engangsvederlag for utnytting av loft/kjellerareal 6
5. Andre forhold 6
5.1 Oppstart 6
5.2 Søknad om bruksendring og reseksjonering 6
5.3 Styrets anledning til å sette frist for ferdigstillelse. 6
5.4 Ansvaret dersom ikke utbygging blir gjennomført eller at seksjonseier fraflytter under påbyggingen. 6
5.5 Styrets rett til å stanse byggearbeidene 6
5.6 Ferdigbefaring 6

5.7 Økonomisk ansvar 7
5.8 Etterfølgende seksjonseier 7

1.Innledning

Denne instruksen gjelder for utbygging og reseksjonering av fellesareal på loft og kjeller der slikt areal kan direkte tilknyttes den eksisterende eierseksjonen. Dvs. kan få direkte tilknytning enten over (loft) eller under(kjeller). Utbygging som er beskrevet skjer innvendig og ev. utvidelser av vinduer, etablering av fransk balkong og takterrasse eller andre fasadeendringer er søknadspliktige tiltak som ikke omfattes av denne instruksen.

1.1 Byggningsmasse

Jessenløkken kvartal 1, 2, 3 og 4.

1.2 Prinsipper for utbygging

Utbyggingen skal ivareta gårdens utvendige særpreg, og tilfredsstille de til enhver tid stilte krav i gjeldende lover og forskrifter. Særpreget må ivaretas blant annet ved å følge retningslinjer ilagt av årsmøtet, styret, PBE og Byantikvaren.

2. Byggeprosessen

2.1 Godkjenningsprosess

Seksjonseier som ønsker å bygge ut, må søke styret.

En slik søknad skal inneholde:

- Til søknaden skal det vedlegges tegninger i målestokk 1:100 eller 1:50.
- Dokumentasjon på at arealet er kontrolloppmålt. Oppmåling skal utføres av takstmann valgt av styret.
    - Denne oppmålingen legger grunnlaget for kjøpesummen for arealet.
- Plan for omlegging av fellesinstallasjoner som strømfordelinger, rør, boder osv. Ved evt demontering av gammelt utsyr skal egne hensyn tas, jf. 3.2.
- Plan for brannforebyggende tiltak.
- Planen skal sikre at bygningsmassen ikke foringes

2.2 Nabovarsel før godkjeninng

Seksjonseier skal sende skriftlig nabovarsel til sine nærmeste naboer/seksjonseiere av tilstøtende leiligheter i samme oppgang. I nabovarselet skal det informeres om utbyggingen og vedlegges nødvendig kopi av tegninger. Naboene skal gis en frist på 14 dager til å fremsette evt. skriftlig protest overfor styret.

2.3 Ansvarsfordeling

2.3.1 Søknad om byggetillatelse

- Den enkelte som ønsker å foreta utbygging, må selv søke om byggetillatelse fra PBE.

2.3.2 Byggherre

- Seksjonseier er ansvarlig vis a vis offentlige myndigheter.

2.3.3 Ansvarshavende

- Den enkelte seksjonseier skaffer selv ansvarshavende for sin utbygging.

2.3.4 Garanti for fullføring

- Garanti overfor sameiet for fullføring av prosjektet innen rimelig tid, og for erstatning av evt. skader, gir seksjonseier ved undertegnelse av avtale.

2.3.5 Gebyrer m.v

- Seksjonseier må betale alle gebyrer til offentlige myndigheter, for eksempel byggemeldingsgebyr og lignende.

2.3.6 Forsikring

- Seksjonseier må tegne eller påse at ansvarlige (arkitekt, rådgiver, entreprenør) har tegnet de nødvendige forsikringer for byggeperioden. Forsikring må være tegnet før endelig tillatelse kan gis, se II A pkt. 9.

2.3.7 Byggestart/tillatelse til igangsetting

- Arbeidet kan først starte etter tillatelse fra styret, og må ikke igangsettes uten at bygningsmyndighetenes godkjenning foreligger.
- Før skriftlig tillatelse gis av styret, må styret ha mottatt kopi av all korrespondanse med Plan- og bygningsetaten, herunder byggetillatelse, eventuell andre offentlige tillatelser, samt dokumentasjon på at nødvendige forsikringer er tegnet. Videre kreves at avtale om kjøp av areal er inngått, og at kjøpesummen er innbetalt.

2.3.8 Etterkontroll

- Om styret krever det, skal det gjennomføres en ferdigbefaring med takstmann. Kostnaden for dette skal dekkes av seksjonseier.

3. Byggeperioden

3.1 Finansiering/kostnader

Den enkelte seksjonseier betaler selv alle kostnader i forbindelse med utbyggingen.

3.2 Krav til utføring

Seksjonseier skal sørge for å gjennomføre byggearbeidene i samsvar med de godkjente plantegninger, gjeldende lover og forskrifter, vedtekter, husordensregler og kjøpekontrakt.

Seksjonseier skal påse at arbeidene er fagmessig utført, som å ivareta kalde tak og motvirke sopp og råte. Sameiet ved styret har i nødvendig utstrekning rett til å kontrollere byggearbeidene for å påse at utbyggingen ikke foringer bygningsmassen. Evt. kostnader til fagkyndig bistand dekkes av seksjonseier.

3.3 Krav til boder og eksisterende installasjoner

Seksjonseier skal bevare alle installasjoner som befinner seg på arealet i loft eller kjeller som berøres. For eksempelvis ventilasjonskanaler, boder m.v.

Berørte installasjoner kan flyttet ut i fellesarelaet for å frigjøre mer areal etter avtale med styret. Dersom styret godkjenner en slik flytting skal utbygger lage en plan for fjerning som ivaretar funksjonen til det berørte fellesanlegget under og etter arbeidet samt ta kostanden ved flytting av den/de berørte(e) installasjonen(e). Dette skal inngå som en del av søknaden til styret som utbygger skal utarbeide iht. punkt 2.1.

Eldre installasjoner som ikke er i bruk kan fjernes etter avtale med styre. Dersom styret godkjenner en slik flytting skal utbygger lage en plan for fjerning samt ta kostanden ved flytting av den/de berørte(e) installasjonen(e). Dette skal inngå som en del av søknaden til styret som utbygger skal utarbeide iht. punkt 2.1.

Dersom boder berøreres skal seksjonseier bygge nye boder som tilfredsstiller kravene stilt i gjeldende lover og forskrifter. Minimumstørrelsen på kjellerboder skal være 5 kvm, og minimumstørrelsen på loftsboder skal være 4 kvm. Måleregelene iht NS3940 skal følges. Plasseringen skal avtales med styret.

Fellesinnstallasjoner knyttet til sameiet som vann, el og pipeløp som innlemmes må fortsatt være tilgjengelig for inspeksjon etter utbygging.

Om styret mener det er behov kan styre hente inn en egen vurdering av arbeidet. Dette vil og skje på utbyggers regning.

3.4 Ansvar for skade

Seksjonseier er ansvarlig for alle skader på sameietets eiendom som påføres under byggeperioden eller senere som følge av utbyggingen. Dette kan være skader på bygninger, fellesareal mv. Seksjonseier er også ansvarlig for eventuell skade på tredjeperson og tredjepersons eiendeler. Seksjonseier pålegges å reparere/ erstatte slike skader innen nærmere angitte frister fra styret.

3.5 Ansvar for krav

Seksjonseier forplikter seg til å betale et hvert krav i forbindelse med byggearbeidet som sameiet måtte ha eller få så snart sameietets styre anmoder om det. Dersom beløpet ikke er betalt innen en måned etter at kravet er mottatt, kan styret avregne utestående med tillegg av forsinkelsesrente gjennom depositum eller et ekstraordinært tillegg i felleskostnadene.

3.6 Ordensregler

Byggeaktivitet må foregå i samsvar med gjeldende husordensregler, retningslinjer for utbygging og kjøpekontrakt.
Byggeavfall skal kastes i egnet beholder, for eksempel kontainer. Seksjonseier er ansvarlig for at alt byggeavfall blir fjernet fra sameietets fellesområder innen rimelig tid. Vaktmester anviser i det enkelte tilfelle plass for lagring av container m.v.

Sameietets uteområder skal ikke benyttes som lagringsplass for byggematerialer o.l. Sameietets fellesarealer, innvendige så vel som utvendige, skal holdes rene under utbyggingen. Når utbyggingen er avsluttet, kan styret pålegge seksjonseier å vaske ned hele trappeoppgangen, kjeller eller loftsareal dersom styret anser dette nødvendig.

4. Ved endt utbygging

4.1 Justering av felleskostnader

Ved beregning av felleskostnader for tilleggsareal ved utbygging benyttes måleregler inntatt i NS 3940 (heretter: Bruksarealet, BRA)
Ny felleskostnad løper fra senest tre måneder etter inngått kjøpekontrakt.

Felleskostnaden for den utvidete seksjonen fastsettes etter en kontrollmåling. Det nye arealet legges til den originale seksjonen og felleskostnaden justeres iht. sameiebrøken.

4.2 Engangsvederlag for utnytting av loft/kjellerareal

For lofts- og kjellerareal betales en pris som er kr. 12.500,-pr. Kvm.

Prisene på loft- og kjellerarealer økes årlig i takt med konsumprisindeksen første gang fra januar 2025. Årsmøtet kan endre ovennevnte vederlag, men endringen kan ikke gjøres gjeldende overfor seksjonseiere som eventuelt har fått godkjenning fra styret.

5. Andre forhold

5.1 Oppstart

Arbeidene skal ikke starte før avtalt kjøpesum står på sameiets konto.

5.2 Søknad om bruksendring og reseksjonering

PBE anbefaler en samlet søknad som omhandler både bruksendring av fellesareal og reseksjonering. (Ref. (saksnr.): 202306801 – 3)

5.3 Styrets anledning til å sette frist for ferdigstillelse.

Sameiets styre har anledning til å fastsette en frist for fullføring av påbegynte utbygginger. Denne fristen skal som hovedregel være 6 måneder fra utbyggingsarbeidet påbegynner. Søknad om ferdigattest skal være utstedt senest 12 måneder etter at byggearbeidet er påbegynt. Dette for å sikre tilgang til fellesinstallasjoner i det som tidligere var fellesareal.

5.4 Ansvaret dersom ikke utbygging blir gjennomført eller at seksjonseier fraflytter under påbyggingen.

Dersom seksjonseier ikke overholder frist for fullføring i tråd med pkt. 5.3, har styret anledning til å pålegge seksjonseier å avslutte prosjektet. Dersom seksjonseier under byggeperioden selger seksjonen, plikter vedkommende å informere ny seksjonseier om kravet til ferdigstillelse av utbyggingen, og pliktene i den forbindelse.

5.5 Styrets rett til å stanse byggearbeidene

Grove brudd på byggereglene og/eller brudd på andre forpliktelser, gir styret rett til å stoppe byggearbeidene for en kortere eller lengre periode.

5.6 Ferdigbefaring

Styret har rett til å foreta ferdigbefaring med hjelp fra byggtekniske fagfolk, uavhengig av eventuell befaring fra Plan- og bygningsmyndighetene, innen ett år av ferdigstillele. Utgifter til bruk av slike fagfolk må regnes til utbyggers kostnader jf. 2.3.8)
Slik ferdigbefaring medfører ikke at styret overtar ansvaret eller risikoen for eventuelle bygningsmessige feil som er gjort av utbygger.

5.7 Økonomisk ansvar

Seksjonseier plikter å dekke alle utgifter som relaterer seg til utbyggingen.

På kjøpstidspunktet overtar seksjonseier ansvaret for utbygging og vedlikehold av arealet, herunder ansvar for å rette ev. feil og mangler som måtte oppstå. Ansvaret for arealet vil være tilsvarende som øvrig areal, for eksempel vil fellesinstallasjoner som for eksempel soilrør og pipeløp som ellers ville vært sameiets ansvar fortsatt være sameiets ansvar.

Arealet vil innlemmes i samaiets byggeforsikring.

5.8 Etterfølgende seksjonseier

Dersom seksjonseier selger seksjonen, er overdragende seksjonseier ansvarlig etter denne avtalen inntil ny seksjonseier har overtatt ansvaret.

5303 Jessenløkken Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

…….. ……

(Eierens underskrift) (Dato)

Protokoll til årsmøte 2024 for Jessenløkken Boligsameie

Organisasjonsnummer: 983698204
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 29. april kl. 09:00 til 3. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 98.

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.

> **Forslag til vedtak:**
> Bjørn Hol er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **90**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to seksjonseiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Det foreslås at Erik Røhne og Espen Daae velges som protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Erik Røhne og Espen Daae er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **89**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **83**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **11**
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.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **84**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret for perioden 2023 foreslås uendret og satt til kr 150.000,-.

Honoraret til styrets leder og nestleder for perioden 2023/2024 foreslås også uendret og satt til kr 350.000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Godtgjørelse for styret for perioden 2023 foreslås uendret og satt til kr 150.000,-. Honoraret til styrets leder og nestleder for perioden 2023/2024 foreslås også uendret og satt til kr 350.000,-.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **82**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Innkommet forslag: Utbygging av kjeller i Fagerborggata 32

Utbygging av Fagerborggata 32

Som kjent har vi i sameiet de senere år diskutert og vurdert muligheten til utbyggening av hhv kjeller og loft for de boenheter hvor dette er mulig. På privat initiativ har vi Per Backe og Anne Bergljot Kørner Petersen søkt om rammetillatelse hos Plan og Bygningsetaten med dette som formål. Søknaden ble sendt inn den 8. februar 2004 ved arkitekt Christian Borhaven v/Borhaven Arkitekter AS. Søknaden gjelder kun for vår leilighet i Fagerborggata 32, seksjon 176.

Bakgrunn

Vi har i lengre tid hatt et ønske om å utvide vår boenhet ned til kjeller, da vi er av den oppfatning at det er et stort og ikke utnyttet potensial i sameiets fellesarealer, dette i form at tidligere vaskerom, tørkerom og fyrrom som står tomme. Motivasjonen for å gjøre dette er enkel, vi trives svært godt i Jessenløkken og ønsker å bli boende her med vår familie. Dette er selvsagt noe vi er innstilt å betale for i form av:

• Kjøp av sameiets fellesareal (engangssum)

• Kostnader knyttet til sameiets installasjoner

• Etablering av eventuelt nye bod løsninger for oppgangens beboere

• Kostander knyttet til byggesak, takstmann etc.

Endelig salgssum for fellesareal bør eller må avklares av en takstmann utnevnt av styret.

I vår oppgang er det et samtykke fra alle naboer at dette er det ingen innvendinger under den forutsetning av at eksisterende bodareal ikke minkes fra det som disponeres i dag.

Salg av fellesarealer vil ha fordeler som:

• Økte inntekter fra salg av arealer.

• Økte inntekter form følge av utvidelse i form av husleie.

• Midler til å utføre vedlikeholdsarbeid

• Oppgradering og/eller utskifting av bygningsdeler og infrastruktur som berøres av tiltaket.

• Potensiell oppgradering av øvrige fellesarealer

• Potensielt bedre utnyttelse arealer

En viktig forutsetning for søknaden er at bruksendring av fellesareal i kjeller skjer uten, eller med minimale fasadeendringer. For mer informasjon om redegjørelse for bruksendring og tegninger se vedlegg.

Forslag til fremdrit

• Rammesøknad innsendt 8. februar 2024

• Årsmøte 20. mars 2024. Vår sak ønskes behandlet av årsmøte i form av en stemmeavgivning.

• Ved en godkjent rammesøknad, skrives den endelige kjøpskontrakten med styret.

• Igangsettelsestillatelse søkes, og ved godkjenning av denne, kan byggearbeidene påbegynnes.

• Etter ferdigattest, avregnes eksakt areal, og eksakt kjøpesum gjøres opp.

• Revidert husleie for utbyggende enhet gjelder fra kjøpekontraktens signeringstidspunkt.

Forslag til vedtak

Vi ber om årsmøtets samtykke til å utvide seksjon 176. Ved at felles arealet i kjeller under omgjøres fra fellesareal til privat eierseksjon. Rammen for utbygging er rammesøknad om utbygging av kjeller i Fagerborggata 32 for seksjon 176. Salgssummen avgjøres av styret etter en ny vurdering fra takstmann.

Styrets innstilling
På vårt ekstraordinære årsmøte den 1.11.23 ble en sak om å få utarbeidet en helhetlig plan for mulig utbygging av kjeller og loft på Jessenløkken nedstemt. Det kan derfor synes merkelig at det nå legges frem en sak om utbygging av kjeller. Styret har følgende kommentar til dette:

For det første har alle eiere en rett til å fremme saker for årsmøtet og styret har plikt til å legge frem saker som er innkommet innen fristen til behandling på årsmøtet.

For det andre skiller denne saken seg fra saken som var oppe på det ekstraordinære årsmøtet, ved at denne saken gjelder en enkelt utbygging, ikke en generell plan for hele sameiet.

For det tredje var motargumentene som fremkom på det ekstraordinære møtet først og fremst at sameiet ikke burde bruke opptil kr 500.000 for et planarbeid med stor risiko for at planene ikke ville kunne brukes.

Videre var mange opptatt av at en utbygging ville kunne innebære en begrensning av nåværende bodplass.

Styret støtter forslaget fra Per Backe av følgende grunner:

En gjennomføring av dette prosjektet medfører ingen kostnader for sameiet, bare inntekter i form av salgsinntekter og økte felleskostnader for Per Backe.

Det vil ikke gi mindre bodplass for andre sameiere.

Arealet som tenkes bygget ut ligger under Backes leilighet og kan derfor ikke bygges ut av noen andre, om dette på sikt skulle ha vært et tema.

Deler av arealet som er aktuelt for utbygging inneholder i dag en gammel oljefyr som ikke lenger er i bruk, og som ikke lenger kan brukes.

Beboerne som er berørt av prosjektet, har bekreftet at de ikke er imot utbyggingen.

Saken er til behandling i Plan- og bygningsetaten. Hvis det blir avslag på planen der før årsmøtet avholdes, trekkes saken.

På diskusjonsmøtet den 20.3.24 – møtet som egentlig skulle vært et vanlig årsmøte, men som ble omgjort til et diskusjonsmøte på grunn av at ikke alle hadde fått innkallingen – fremkom følgende innsigelser mot denne utbyggingen:

- Det kan være fuktproblemer som blir bygget inn og som på sikt vil kunne skade bygget.

Dette ble avkreftet. Det er ingen fuktproblemer i dette kjelleområdet.

- Det kan oppstå skader som senere vil kunne belastes sameiet.

Dette må ivaretas i den avtalen som vil måtte inngås med Per Backe.

- Manglende prisantydning.

Det foreligger en takst fra 2020 på kr 600.000,-, men prisen vil bli fastsatt etter en takst som styret vil innhente, sammen med opplysninger om pris i forbindelse med tilsvarende kjellerutbygginger andre steder.

- Kompleks reseksjonering.

Ved salg av fellesområder må det foretas en seksjonering, som berører beregningen av felleskostnadene. Dette innebærer at kjøper, Per Backe, må betale høyere felleskostnader, og alle øvrige sameiere, lavere felleskostnader. Det ble sagt at selve omgjøringen av eierbrøkene er en formalitet som er nokså omfattende. Dette er imidlertid ikke noe som vil berøre andre sameiere.

- Man ønsker ingen endring av vårt sameie.

Det var tydelig på møtet den 20.3. at mange har sterke følelser i forbindelse med endringer i vårt sameie. De aller fleste, også et enstemmig styre, ønsker å bevare Jessenløkkens spesielle særpreg slik det er i dag med bygningsmassen og utearealene, samt de brosteinsbelagte gatene. Og som vi vet, å bevare dette har også sin funksjon når for eksempel filmer fra tidligere tider skal spilles inn i Oslo.

Men, når man ser på bilder fra tidligere tider, er det foretatt endringer, både på bygninger og utearealene. Tidligere var det for eksempel gjerder rundt forhavene og en kiosk i forlengelsen av parken vår, Lille Jacob. Det ser heller ikke ut til å være noen motforestillinger når det gjelder å oppgradere og modernisere leilighetene, som til dels totalrenoveres og hvor stuer blir kjøkken og kjøkken soverom etc. Dette skyldes at dagens behov er annerledes enn de var for 100 år siden. Den gangen var det også behov for vaskerier i kjellerne og tørkeplass på loftet, noe det ikke er lenger i samme grad. Dette innebærer at det i dag er store arealer i kjellerne og på loftene som står ubrukt, samtidig som det er behov for større plass hos familier med flere barn.

I saken som nå er oppe til behandling vil en del av kjellerarealet som i dag ikke er i bruk, fordi det en gang var et vaskeri der, samt en stor oljefyr, kunne brukes for å gi Per Backes familie den større plassen de har bruk for.

Følelsene mot forandring hos en del som aldri har sett, eller kommer til å se disse arealene, er for styret vanskelig å forstå. Det er også noe udemokratisk over det at sameiere i andre kvartaler skal motsette seg endringer som de aldri vil bli berørt av.

- På diskusjonsmøtet den 20.3. ble det fremhevet at selv om denne saken ikke nødvendigvis er så problematisk, vil den danne presedens slik at andre også vil hevde at de har rett til tilsvarende utbygging, noe det da vil være vanskeligere å nekte.

Til dette vil styret si at hvis man ikke har argumenter mot denne utbyggingen, har man vel heller ikke argumenter mot tilsvarende utbygginger andre steder. I så fall vil det være ulogisk, irrasjonelt og ren forskjellsbehandling hvis man ville gå inn for å nekte utbygging. Men, hvis andre saker kommer opp som ikke er tilsvarende denne saken, for eksempel fordi andre sameiere berøres på en annen måte, eller kjelleren ikke egner seg like godt, for eksempel på grunn av fuktproblemer, så har sameiet muligheten til å si nei, siden alle slike saker må behandles på et årsmøte og må vedtas med 2/3 flertall.

Forslag til vedtak:
Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **49**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til Styre og Valgkomité Jessenløkken Boligsameie 2024

Styret har i perioden bestått av:

• Styreleder, Bjørn Hol

• Styremedlem Bojan Djordjevic (På valg)

• Styremedlem Morten Knutzen

• Styremedlem Leif Dons

• Styremedlem Geir Kuvås (På valg)

• Varamedlem Magnus Wennberg (På valg)

• Varamedlem Svein Haug (På valg)

Styret velger selv nestleder blant styremedlemmene for hver periode.

Valgkomiteen har i perioden bestått av:

• Svein Haug. (På valg)

• Erik Røhne (På valg)

Valgkomiteens innstilling til Styre og Valgkomité Styret

• Styremedlem Bojan Djordjevic. Gjenvalg.

• Styremedlem Geir Kuvås. Gjenvalg.

• Varamedlem Magnus Wennberg. Gjenvalg.

• Varamedlem Svein Haug. Gjenvalg.

Valgkomité

• Svein Haug. Gjenvalg.

• Espen Daae, Kirkeveien 95. Ny.

I valgkomiteen for Jessenløkken Boligsameie

Svein Tore Haug

Erik Røhne

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Bojan Djordjevic (72 stemmer)
Geir Kuvås (63 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bojan Djordjevic
Geir Kuvås

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Svein Haug (74 stemmer)
Magnus Wennberg (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Svein Haug
Magnus Wennberg

Valgkomité (1 år)
Følgende ble valgt:
Espen Daae (68 stemmer)
Svein Haug (gjenvalg) (73 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Espen Daae
Svein Haug (gjenvalg)

Bjørn Hol /s/
Erik Røhne /s/
Espen Daae /s/

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0188/25
Vår referanse: 3715979/26085797
Bestilling: C3 2025-04-01 (5) 105

Dato
01.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
470936	200	11.6.2014	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	216	21	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rekvirent iht. følgebrev/-~~rekvirent ikke oppgitt~~
979 424 590
org.nr./fødselsnr.

Rett kopi bekreftes

Avtale mellom Jessenløkken boligsameie, org.nr. 983 698 204, og

Sondre Bjørnebye Solheim, pers. nr. 110675[redacted]

Anna Monica Maria Nilsson, pes.nr. 121279[redacted]

om gjennomføring av tiltak og vedlikehold

Eiere av seksjon 122, Jac Aallsgt 58 i Jessenløkken boligsameie, gnr 216 bnr 21 i Oslo, har bedt om tillatelse til flytting av kjøkken og omlegging av infrastruktur for tappevann og avløpsrør til seksjon 122. Nye føringer vil ikke samsvare med eksisterende rørføringer i sameiet. Arbeidet omfatter:

- Fjerning av kokssjakt og etablering av nye brannskiller i området for kokssjakt
- Slissing i vegg og i himling (fra kjeller til snr 122) for hhv nye rørføringer og nye el-installasjoner
- Utvidelse av døråpninger mot oppholdsrom og nytt kjøkken

Jessenløkken boligsameie godkjenner tiltaket på følgende vilkår:

1. Tiltaket skal gjennomføres på en håndverksmessig forsvarlig måte.
2. Det skal påses at alle offentlige forskrifter og retningslinjer følges i forbindelse med gjennomføring av tiltaket. Dette skal dokumenteres på forespørsel fra styret.
3. Gjennomføringen av tiltaket skal foregå til minst mulig sjenanse for de øvrige beboere.
4. Tiltaket skal ferdigstilles innen rimelig tid.
5. Seksjonseierne og deres rettsetterfølgere er ansvarlig for enhver skade og/eller følgeskade som påføres sameiet som en følge av tiltaket. Dette gjelder blant annet skade på bygningskroppen, øvrige seksjoner og eventuelle formueskader. I tillegg er seksjonseierne ansvarlig for følgeskader.
6. Seksjonseierne og deres rettsetterfølgere er ansvarlig for kostnadene til ethvert fremtidig vedlikehold knyttet til nye rørføringer og eventuelle andre endringer i eksisterende infrastruktur og bygning som måtte følge av tiltaket. Vedlikeholdsansvaret omfatter også fremtidige utskiftinger av enhver komponent som er knyttet til tiltaket. Vedlikeholdsansvaret gjelder for egen seksjon, berørte naboer samt fellesarealer.
7. Seksjonseierne skal erstatte enhver økonomisk konsekvens for boligsameiets forsikringsordninger som relateres til tiltaket.

Avtalen skal tinglyses. Sameier er innforstått med ansvar for kostnadene med å tinglyse avtalen, og at disse vil bli fakturert særskilt.

Avtalen er å anse som gjeldende for nåværende eiere og hjemmelshavere samt alle fremtidige sådanne.

Oslo, 05.05.2014

For Jessenløkken Boligsameie
HARALD BØVRE

For Jessenløkken Boligsameie
HENRIK ABELER

Seksjon 122, SONDRE BJØRNEBYE SOLHEIM

Seksjon 122, ANNA MONICA MARIA NILSSON

Doknr: 470936 Tinglyst: 11.06.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0188/25
Vår referanse: 3715997/26085887
Bestilling: C3 2025-04-01 (5) 100

Dato
01.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
544187	105	4.9.1984	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT HJEMMEL TIL FESTE PANTSETTELSESERKLÆRING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	216	21	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/544187/105
Uthentet 2025-04-01 12:19

DAGBOKFØRT

04.SEP.84 044187

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

BEGJÆRING OM TINGLYSING
AV OPPDELING I EIERSEKSJONER

Dokumentet returneres til:

H.r.advokat Gunnar Grette, Karl Johansgt. 25, 0159 Oslo 1,
Tlf. 42 07 55

1.Eiendom	Gnr.	Bnr.	Kommune
	216	21	Oslo
	216	55	Oslo
	216	58	Oslo
	216	65	Oslo
2.Hjemmels-haver	B/L Jessenløkkens Boligselskap på grunn festet fra Oslo kommune.		
3.Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.		
4.Egener-klæring	Undertegnede erklærer at 1. eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). 2. fastsettelsen av sameierbrøken bygger på bruksenhetenes areal. 3. kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. 4. kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).		

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/544187/105
Uthentet 2025-04-01 12:19

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/544187/105
Uthentet 2025-04-01 12:19

5. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner	Snr.	Formål	Brøk med nevner
1	B	7030/2094996	39	B	11186/2094996
2	B	13542/2094996	40	B	11506/2094996
3	B	9483/2094996	41	B	14667/2094996
4	B	8659/2094996	42	B	7313/2094996
5	B	6958/2094996	43	B	7527/2094996
6	B	10897/2094996	44	B	13995/2094996
7	B	10438/2094996	45	B	11757/2094996
8	N	12226/2094996	46	B	8848/2094996
9	B	11616/2094996	47	B	8913/2094996
10	B	10003/2094996	48	B	11435/2094996
11	B	10910/2094996	49	B	8776/2094996
12	B	7595/2094996	50	B	6976/2094996
13	B	7627/2094996	51	B	11926/2094996
14	B	12200/2094996	52	B	11205/2094996
15	B	9239/2094996	53	B	11405/2094996
16	N	9284/2094996	54	B	9378/2094996
17	B	11222/2094996	55	B	9098/2094996
18	B	9283/2094996	56	B	13100/2094996
19	B	14253/2094996	57	B	11228/2094996
20	B	7014/2094996	58	B	12133/2094996
21	B	7527/2094996	59	B	12834/2094996
22	B	13995/2094996	60	B	9252/2094996
23	B	11757/2094996	61	B	9280/2094996
24	B	8848/2094996	62	B	13531/2094996
25	B	8913/2094996	63	B	14667/2094996
26	B	11435/2094996	64	B	7313/2094996
27	B	8776/2094996	65	B	7282/2094996
28	B	6976/2094996	66	B	14798/2094996
29	B	11926/2094996	67	B	11757/2094996
30	B	11205/2094996	68	B	8848/2094996
31	B	11036/2094996	69	B	8913/2094996
32	B	9211/2094996	70	B	11333/2094996
33	B	9098/2094996	71	B	8600/2094996
34	B	13100/2094996	72	B	6856/2094996
35	B	11228/2094996	73	B	11766/2094996
36	B	12133/2094996	74	B	11035/2094996
37	B	12834/2094996	75	B	11440/2094996
38	B	9252/2094996	76	B	9378/2094996

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/544187/105
Uthentet 2025-04-01 12:19

Fordelingsliste (forts.)

Snr.	Formål	Brøk med nevner	Snr.	Formål	Brøk med nevner
77	B	9098/2094996	115	B	8770/2094996
78	B	12932/2094996	116	B	9506/2094996
79	B	11228/2094996	117	B	11742/2094996
80	B	11846/2094996	118	B	9598/2094996
81	B	12875/2094996	119	B	10587/2094996
82	B	9036/2094996	120	B	7829/2094996
83	B	11399/2094996	121	B	13037/2094996
84	B	11202/2094996	122	B	9539/2094996
85	B	14416/2094996	123	B	9853/2094996
86	B	7014/2094996	124	B	8657/2094996
87	B	8070/2094996	125	B	8956/2094996
88	B	8294/2094996	126	B	9744/2094996
89	B	8671/2094996	127	B	8365/2094996
90	B	7984/2094996	128	B	9780/2094996
91	B	7317/2094996	129	B	8871/2094996
92	B	8740/2094996	130	B	9886/2094996
93	B	6882/2094996	131	B	8566/2094996
94	B	8788/2094996	132	B	9243/2094996
95	B	7502/2094996	133	B	8586/2094996
96	B	9504/2094996	134	B	8924/2094996
97	B	10587/2094996	135	B	8770/2094996
98	B	7889/2094996	136	B	9506/2094996
99	N	11009/2094996	137	B	11742/2094996
100	B	9267/2094996	138	B	9598/2094996
101	B	11750/2094996	139	B	10587/2094996
102	B	9083/2094996	140	B	8002/2094996
103	B	8352/2094996	141	B	13037/2094996
104	B	8459/2094996	142	B	9539/2094996
105	B	7349/2094996	143	B	9968/2094996
106	B	9450/2094996	144	B	8657/2094996
107	B	8365/2094996	145	B	9101/2094996
108	B	9780/2094996	146	B	9744/2094996
109	B	8871/2094996	147	B	8365/2094996
110	B	9886/2094996	148	B	9780/2094996
111	B	8566/2094996	149	B	8871/2094996
112	B	9243/2094996	150	B	9886/2094996
113	B	8586/2094996	151	B	8566/2094996
114	B	9032/2094996	152	B	9243/2094996

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/544187/105
Uthentet 2025-04-01 12:19

Fordelingsliste (forts.)

Snr.	Formål	Brøk med nevner	Snr.	Formål	Brøk med nevner
153	B	8596/2094996	183	B	7816/2094996
154	B	9032/2094996	184	B	11434/2094996
155	B	8770/2094996	185	B	12648/2094996
156	B	9506/2094996	186	B	8049/2094996
157	B	11742/2094996	187	B	7993/2094996
158	B	9598/2094996	188	B	7877/2094996
159	B	10587/2094996	189	B	7816/2094996
160	B	7829/2094996	190	B	11434/2094996
161	B	13037/2094996	191	B	13015/2094996
162	B	9539/2094996	192	B	9756/2094996
163	B	9601/2094996	193	B	8723/2094996
164	B	8657/2094996	194	B	8122/2094996
165	B	9001/2094996	195	B	9856/2094996
166	B	9744/2094996	196	B	9023/2094996
167	B	13307/2094996	197	B	8675/2094996
168	B	8446/2094996	198	B	10853/2094996
169	B	8480/2094996	199	B	12944/2094996
170	B	13657/2094996	200	B	9856/2094996
171	B	8546/2094996	201	B	9023/2094996
172	B	8580/2094996	202	B	8675/2094996
173	B	13567/2094996	203	B	10853/2094996
174	B	7839/2094996	204	B	12944/2094996
175	B	7843/2094996	205	B	9856/2094996
176	B	7753/2094996	206	B	8923/2094996
177	B	7666/2094996	207	B	8521/2094996
178	B	11304/2094996	208	B	10853/2094996
179	B	12298/2094996	209	B	12944/2094996
180	B	8139/2094996	210	B	16860/2094996
181	B	7993/2094996	211	N	9823/2094996
182	B	7877/2094996			
				Sum	2094996/2094996 √

Ad kolonne Formål: B=boligseksjon, N=næringsseksjon.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/544187/105
Uthentet 2025-04-01 12:19

6. Tegninger m.v.	Vedlegg: Situasjonsplan Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnummere (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).
7. Supplerende tekst	Sameiet har panterett for inntil kr. 20.000,- - kroner tyvetusen - etter 90% av lånetakst i hver seksjon til sikkerhet for sameiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet.

Oslo, 27. august 1984.

I styret for B/L JESSENLØKKENS BOLIGSELSKAP

Gunnar Sørlie Svein Haug Greta Hoff Skjeseth

Gunnar Sørlie Svein Haug Greta Hoff Skjeseth

På vegne av Oslo kommune som hjemmelshaver samtykker jeg i at gnr 216 bnr 21, 55, 58 og 65 oppdeles i eierseksjoner.

Oslo kommune
Eiendomsetaten

Halvor Fossum

Halvor Fossum

Einar Bjørnstad

Einar Bjørnstad

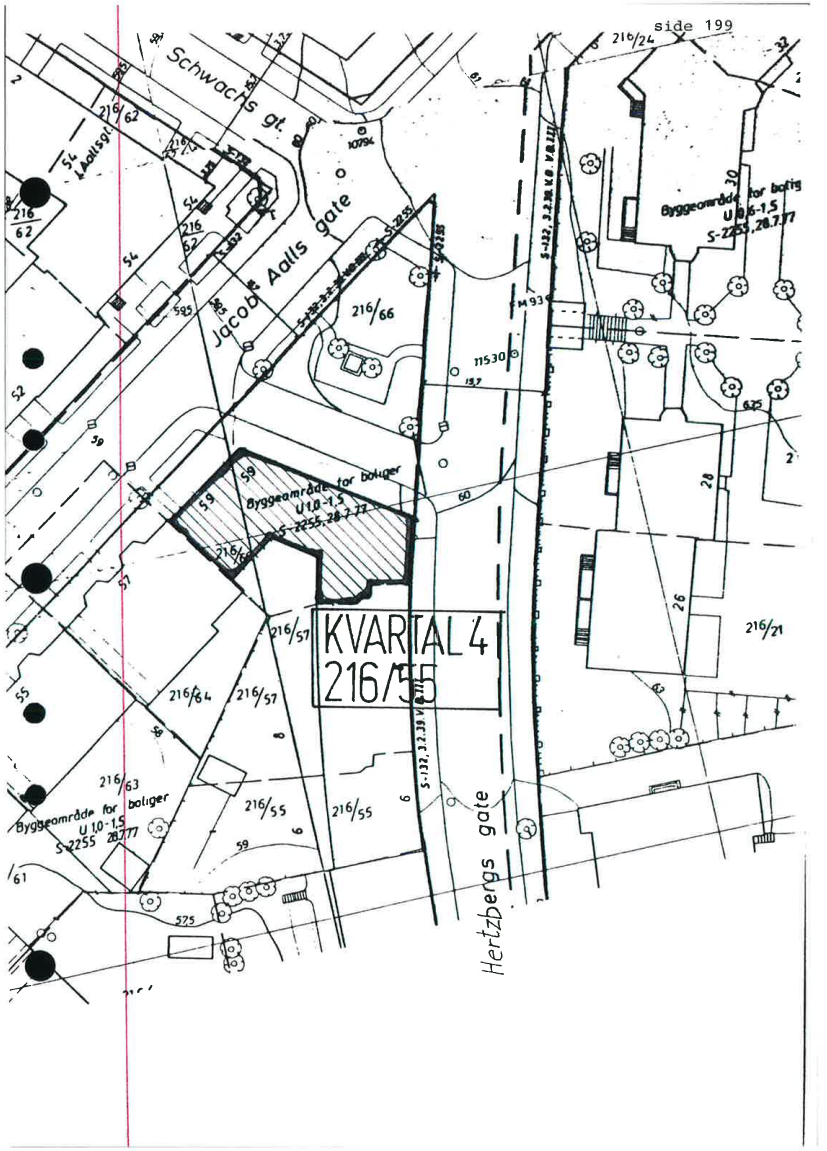
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/544187/105
Uthentet 2025-04-01 12:19

DAGBOKFØRT

04.SEP.84 044187

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/544187/105
Uthentet 2025-04-01 12:19

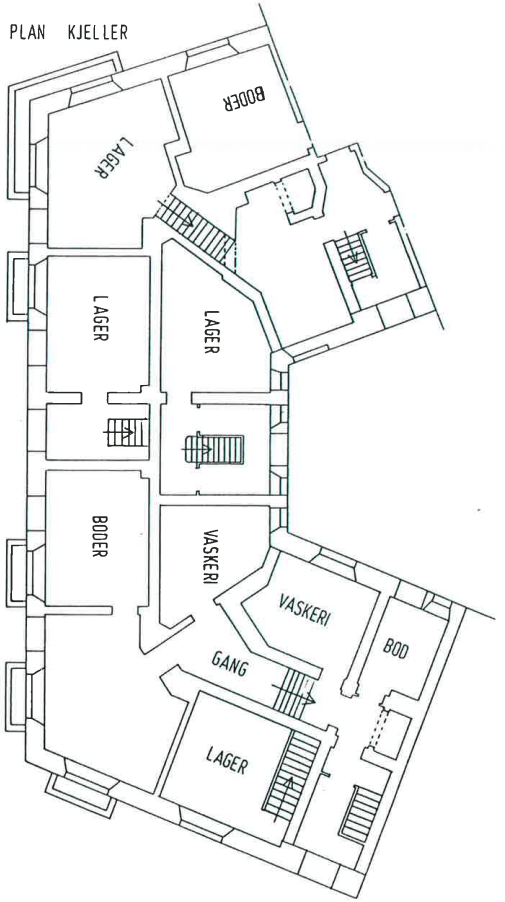


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/544187/105
Uthentet 2025-04-01 12:19

side 200

GNR. 216 BNR. 55
JACOB AALLS GATE 59 0364 OSLO 3

PLAN KJELLER

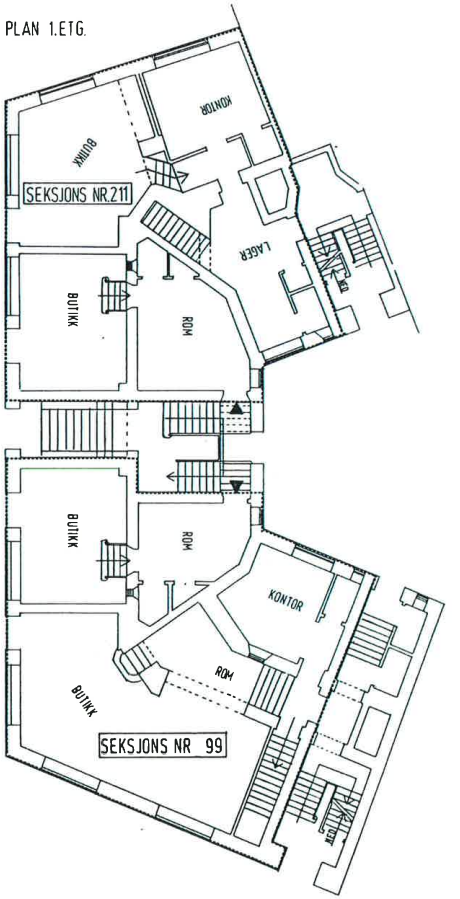


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/544187/105
Uthentet 2025-04-01 12:19

side 201

GNR. 216 BNR. 55
JACOB AALLS GATE 59 0364 OSLO 3

PLAN 1. ETG.

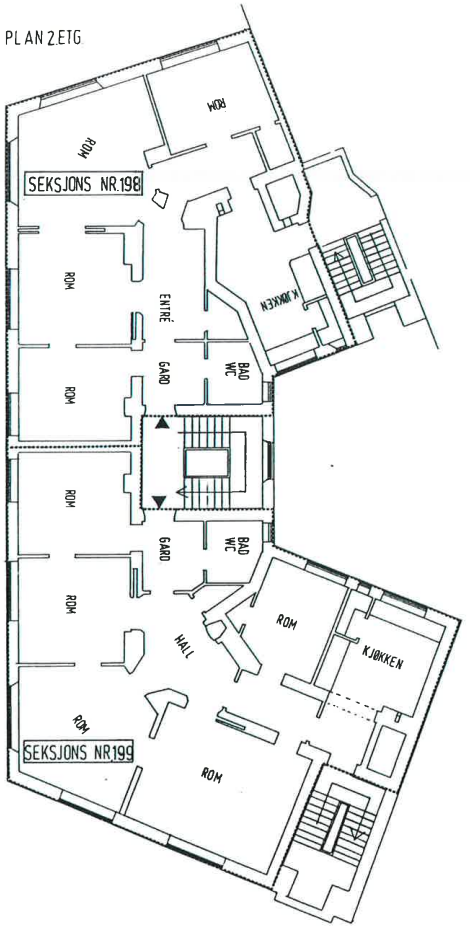


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/544187/105
Uthentet 2025-04-01 12:19

side 202

GNR. 216 BNR.55
JACOB AALLS GT.59 0364 OSLO 3

PLAN 2.ETG.

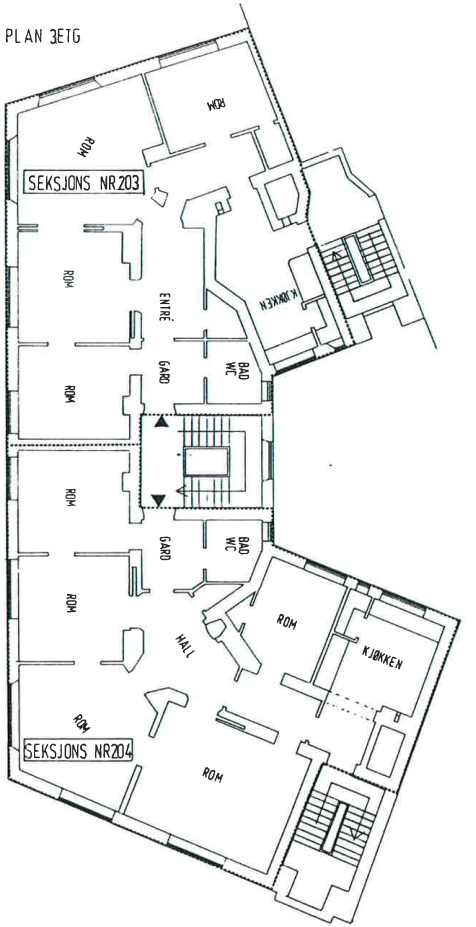


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/544187/105
Uthentet 2025-04-01 12:19

side 203

GNR. 216 BNR.55
JACOB AALLS GT 59 0364 OSLO 3

PLAN 3ETG

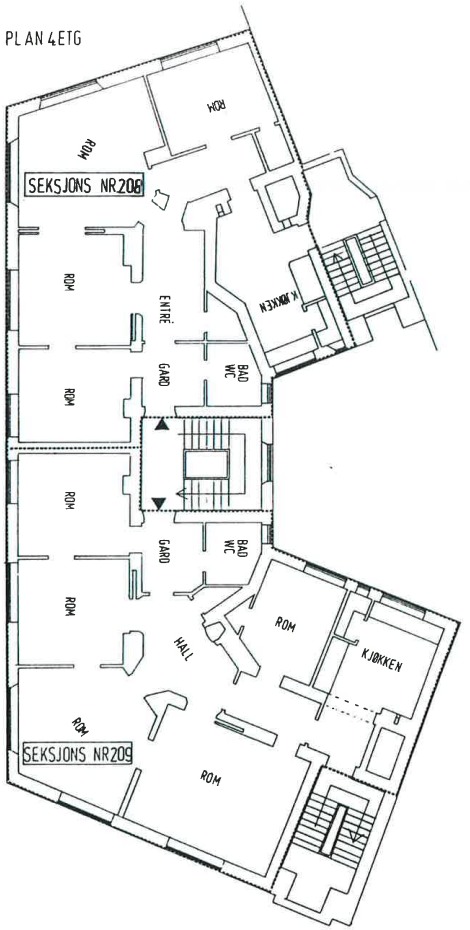


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/544187/105
Uthentet 2025-04-01 12:19

side 204

GNR. 216 BNR. 55
JACOB AALLS GT 59 0364 OSLO 3

PLAN 4ETG

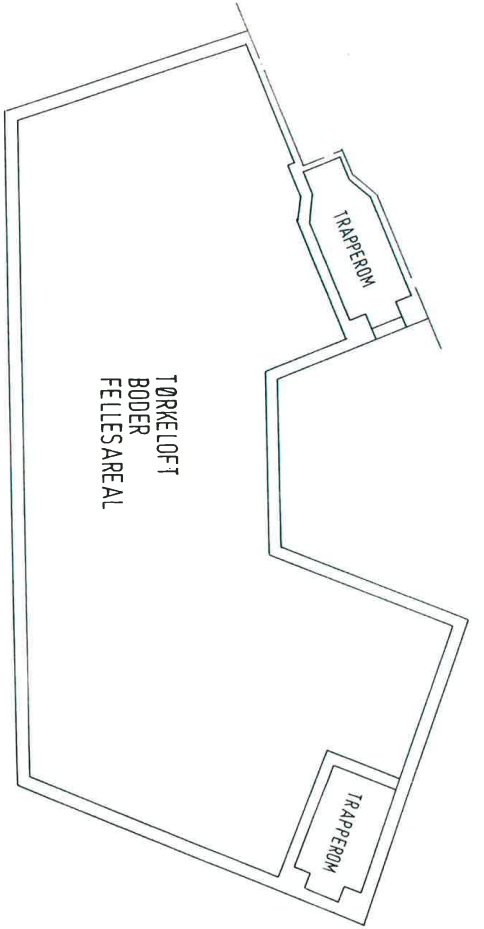


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/544187/105
Uthentet 2025-04-01 12:19

side 205

GNR. 216 BNR. 55
JACOB AALLS GT. 59 0364 OSLO 3

PLAN LOFT



Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0188/25
Vår referanse: 3715978/26085792
Bestilling: C3 2025-04-01 (5) 101

Dato
01.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
422386	200	10.6.2010	HJEMMEL TIL FESTE RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL RESEK/TILLEGGSSEK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	216	21	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

25.05.2010 13.13

Dok.nr: 422386 Tinglyst: 10.06.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

25.05.2010

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Side 1 av 1

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med bruksfeile: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 600920420
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing
Organisasjonsnr 971040823 — Navn OSLO KOMMUNE PLAN- OG — Adresse Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning
Fødselsdato/Orgnr 934261585 — Navn OBOS Eiendomsforvaltning AS — Adresse Postboks 6668 St. Olavspl., 0129 OSLO

Seksjoner(e) matrikkelenhet(er)
Knr 0301 — Gnr 216 — Bnr 21
Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	216	21		67 og ~~212~~

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 1)	Navn	Seksjonsnr. 2)	Ideell andel 2)
040562[redacted]	Anne Mette Westjordet	67	
983 698 204	Jessenløkken Boligsameie	~~212~~	

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)
67	B	13257		11				21				31			
212	B	5881		12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 2102377 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst 7)

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Snr. 67 utvides med et loftsareal på 15 m2. Det er intern trapp mellom leiligheten og loftsarealet. Seksjonens sameiebrøk utvides tilsvarende.
Snr. 212 opprettes ved at tidligere fellesareal omgjøres til boligseksjon med sameiebrøk 5881.
Nevneren i sameiebrøken øker tilsvarende økningen i telleren til snr. 67 + telleren til snr. 212 med 7381 fra 2094996-deler til 2102377- deler.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☐	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
	☒	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☐	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
OSLO 15/1. 2010	[signature]	IAN B. THOMSEN	– Styreleder
Oslo 15.1.2010	[signature]	BJØRN-OTTO RINGHEIM	styremedlem
Stavanger 29/10	[signature]	A. METTE WESTJORD	Seksjonseier/67

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
OSLO 15.1.2010	[signature]	IAN B. THOMSEN - SL.
Oslo 15.1.2010	[signature]	BJØRN-OTTO RIN-HEIM

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
216	21		1-212	**i Oslo kommune**

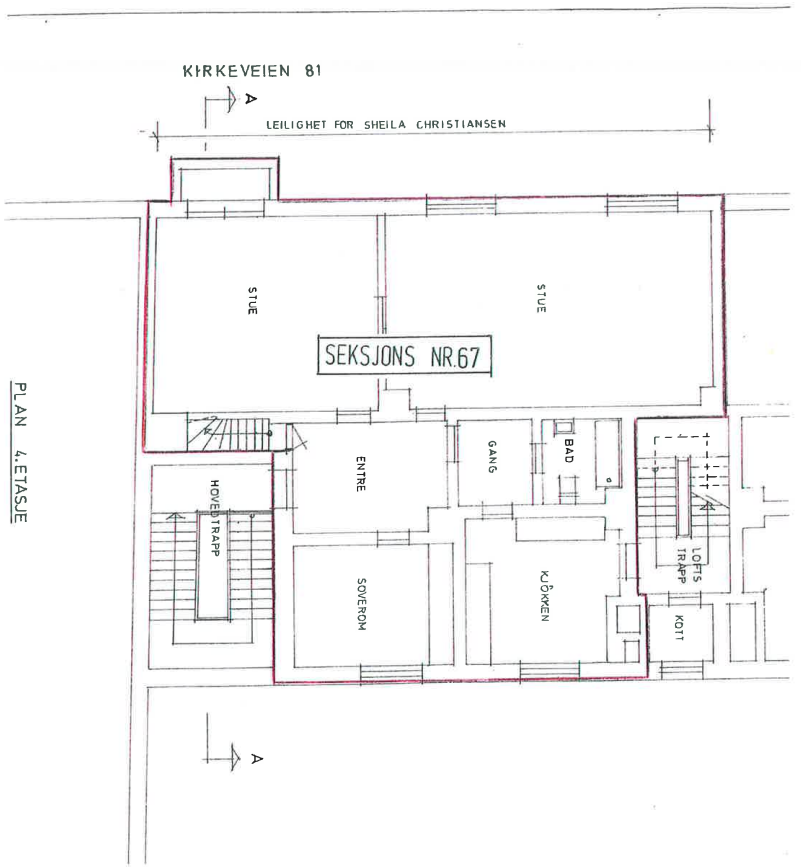
Dato	Underskrift	Stempel
20/05-2010	[signature]	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

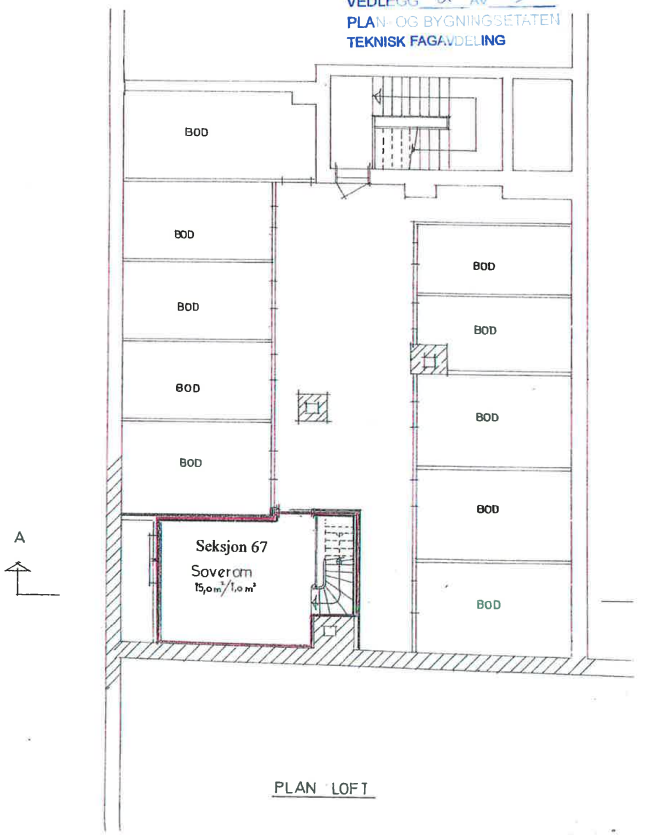
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/422386/200
Uthentet 2025-04-01 13:19

VEDLEGG 1 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



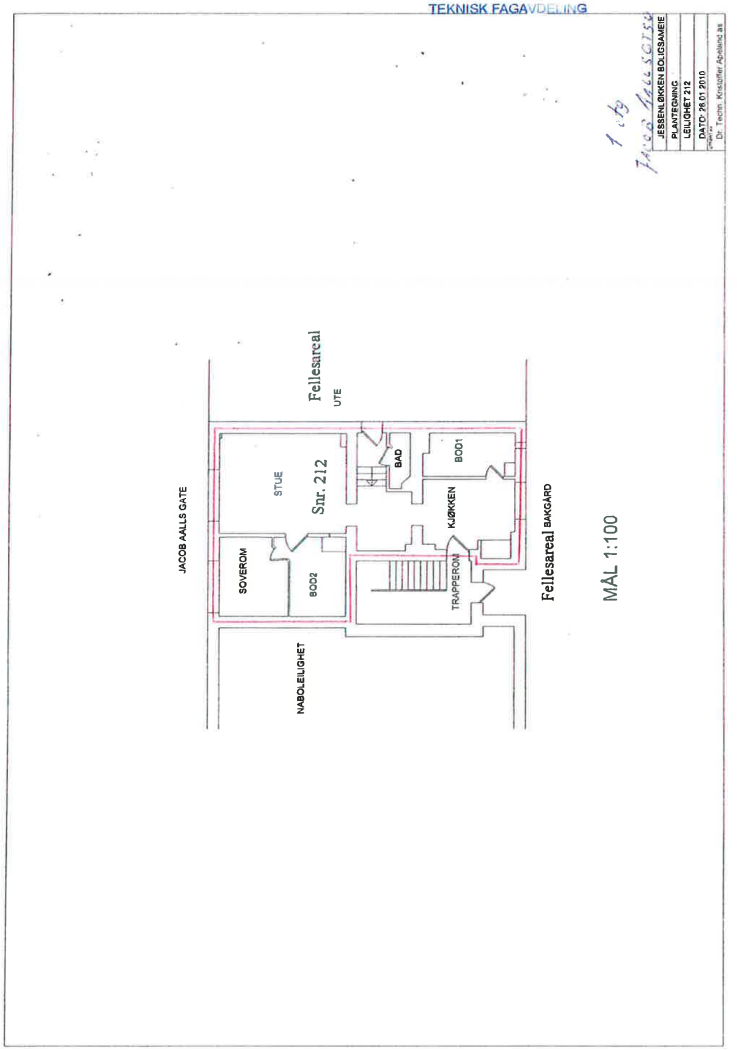
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/422386/200
Uthentet 2025-04-01 13:19

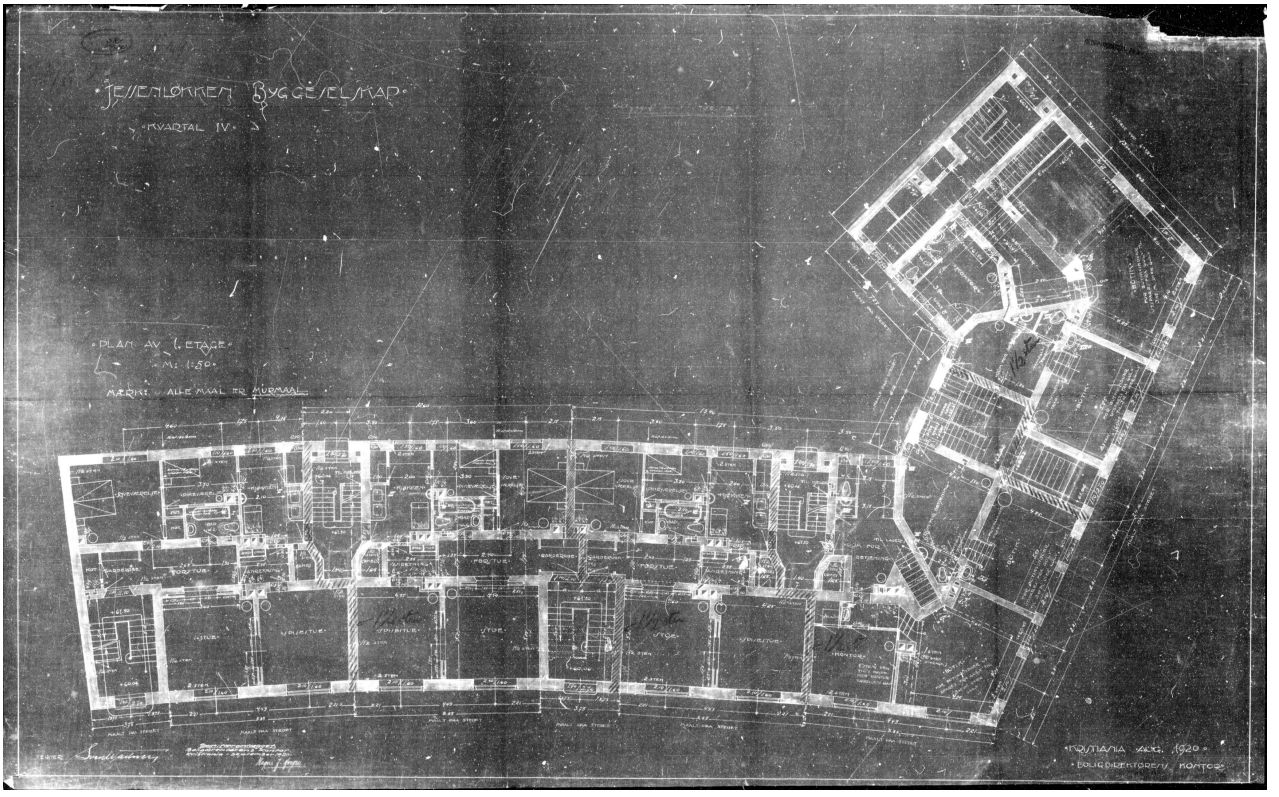
VEDLEGG 2 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/422386/200
Uthentet 2025-04-01 13:19

VEDLEGG 3 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




JERNBANEVERKETS BYGGEVIRKSOMHET
KVARTAL IV
PLAN AV 1. ETAGE
M. 1:50
ÆRINI - ALLE MAAL FR MURMAAL
FREMLAGT DES. 1920
STATSBANERNES BYGNINGSKONTOR

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Nordvik Frogner
Marte Marie Forberg

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 31.03.2025
14-0188/25	24/13471 - 6	Anita Christine Bliksvær	

Jacob Aalls gate 59 - gnr./bnr./seksjon nr. 216/21/204 - Festeopplysninger

Saken gjelder festeforhold mellom Jessenløkken Boligsameie og Oslo kommune
Vi viser til e-post mottatt den 31. mars 2025 med spørsmål om festeopplysninger i forbindelse med salg av en seksjon nr. 204 i Jessenløkken Boligsameie på gnr./bnr. 216/21.

Festeavgiften
Jessenløkken Boligsameie betaler en årlig festeavgift 1 493 381 per år minus 47 % eiendomsskatt. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er à jour med betaling av festeavgiften per i dag.

Festeavgiften ble sist regulert den 20. april 2020. Neste regulering vil bli 20. april 2060.

Festetiden
Festekontrakten utløp den 19. april 2020.

Ifølge lov om tomtefeste av 20.12.1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, er festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 20. april 2020 og vil gjelde til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

Kjøp av festetomten
Fester har rett til å få innløse tomten, jf. tomtefestelovens § 32.

Om overdragelse og forkjøpsrett
Ifølge festekontrakten mellom Jessenløkken Boligsameie og Oslo kommune kan vi ikke se at det er nødvendig med grunneiers godkjennelse ved overdragelse av seksjoner. Vi kan heller ikke se at Oslo kommune har forkjøpsrett ved overdragelse av seksjoner.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16, 0186 Oslo
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

Kontakt for mer opplysninger
Andre opplysninger om seksjon nr. 204 og dens rettigheter, må innhentes fra:

Jessenløkken Boligsameie, S5303 v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6668 St Olavs Plass
0129 Oslo

Vennlig hilsen

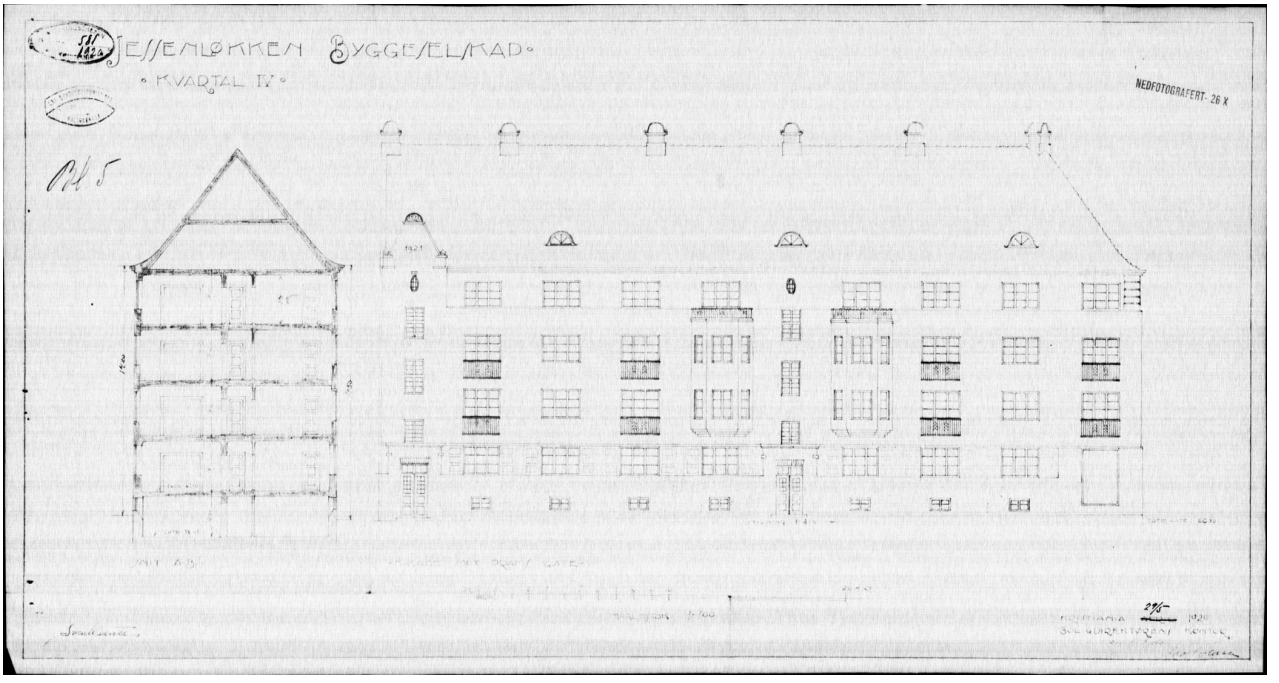
Atle Røiom	Anita Christine Bliksvær
seksjonsleder	fagkonsulent

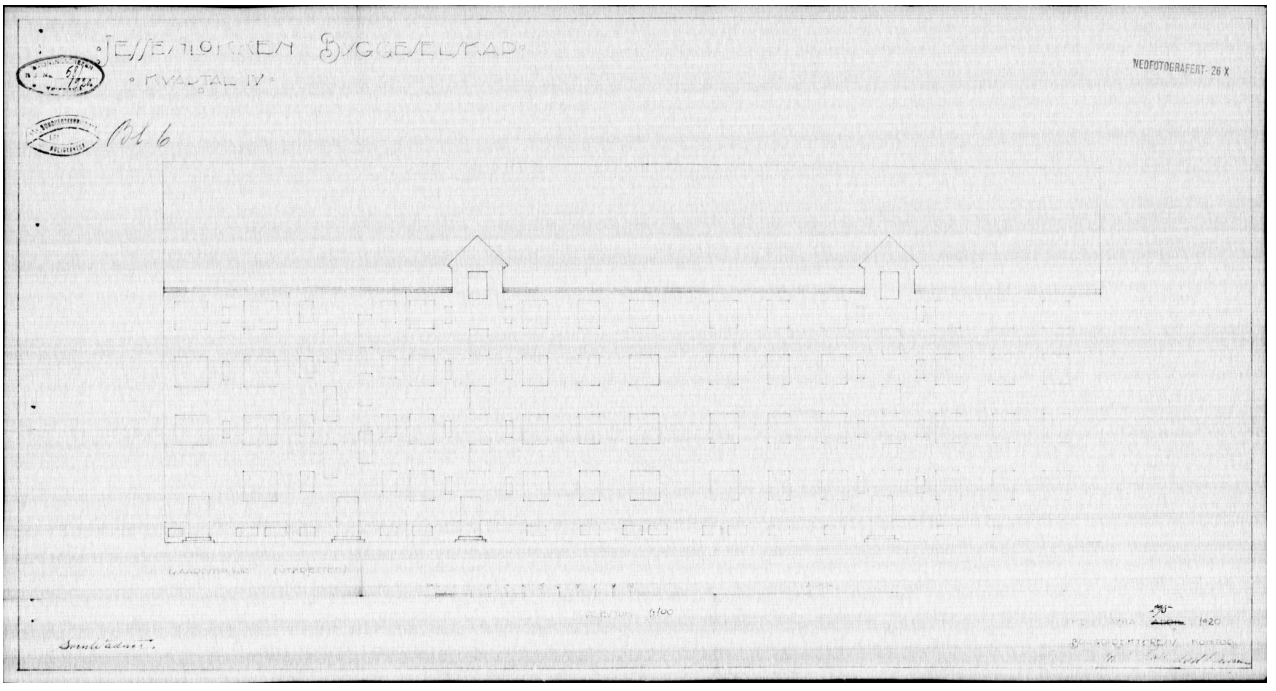
Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

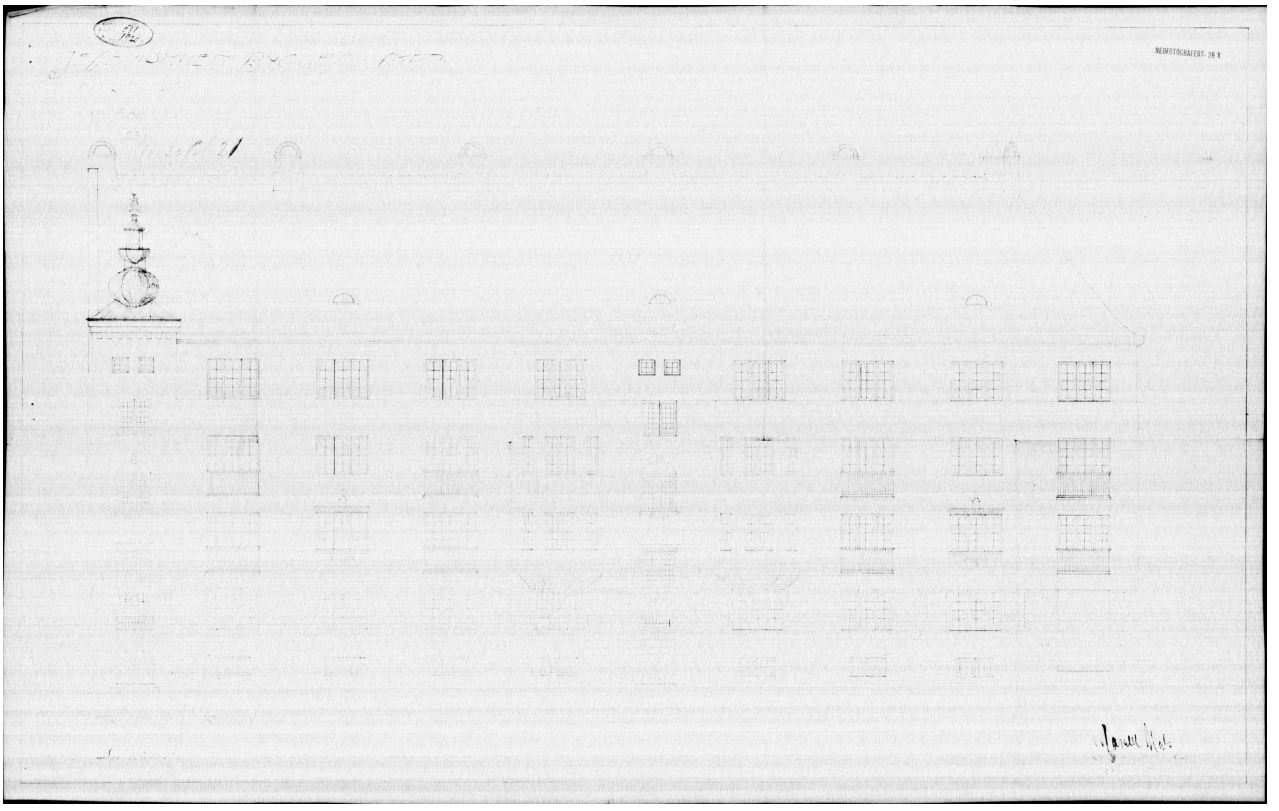
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

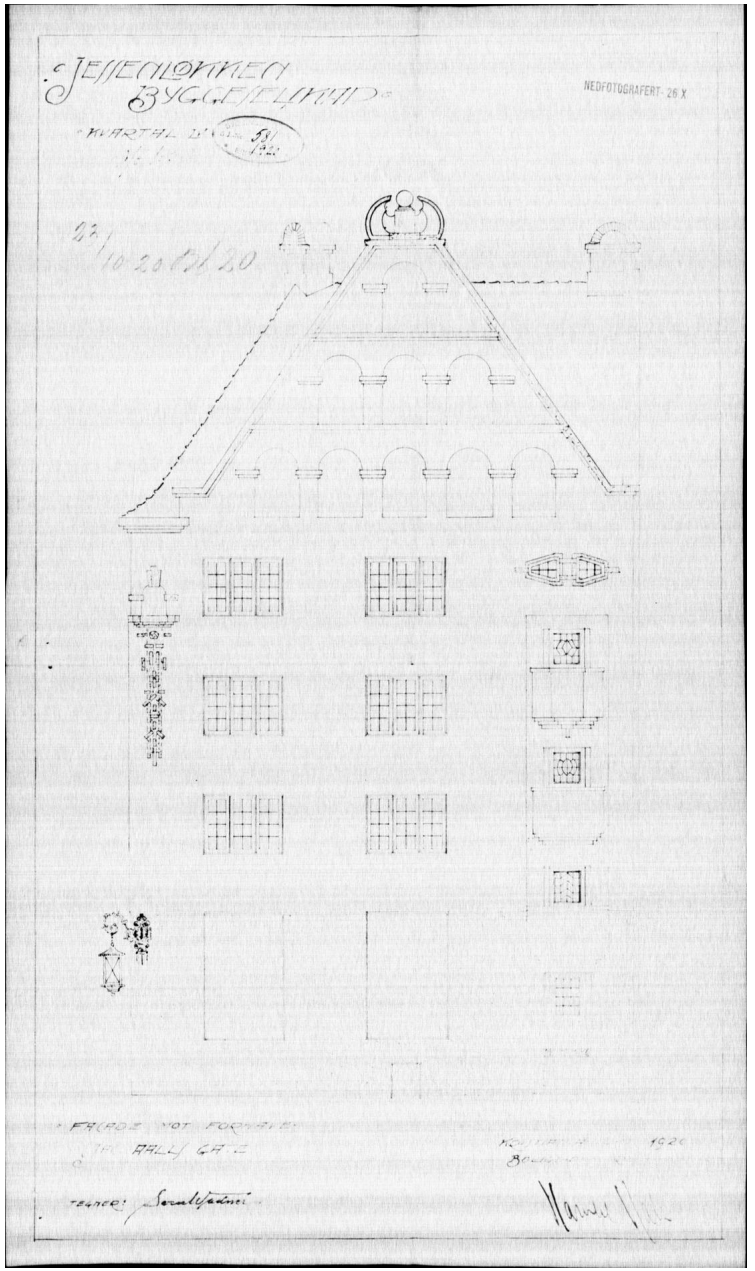
Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

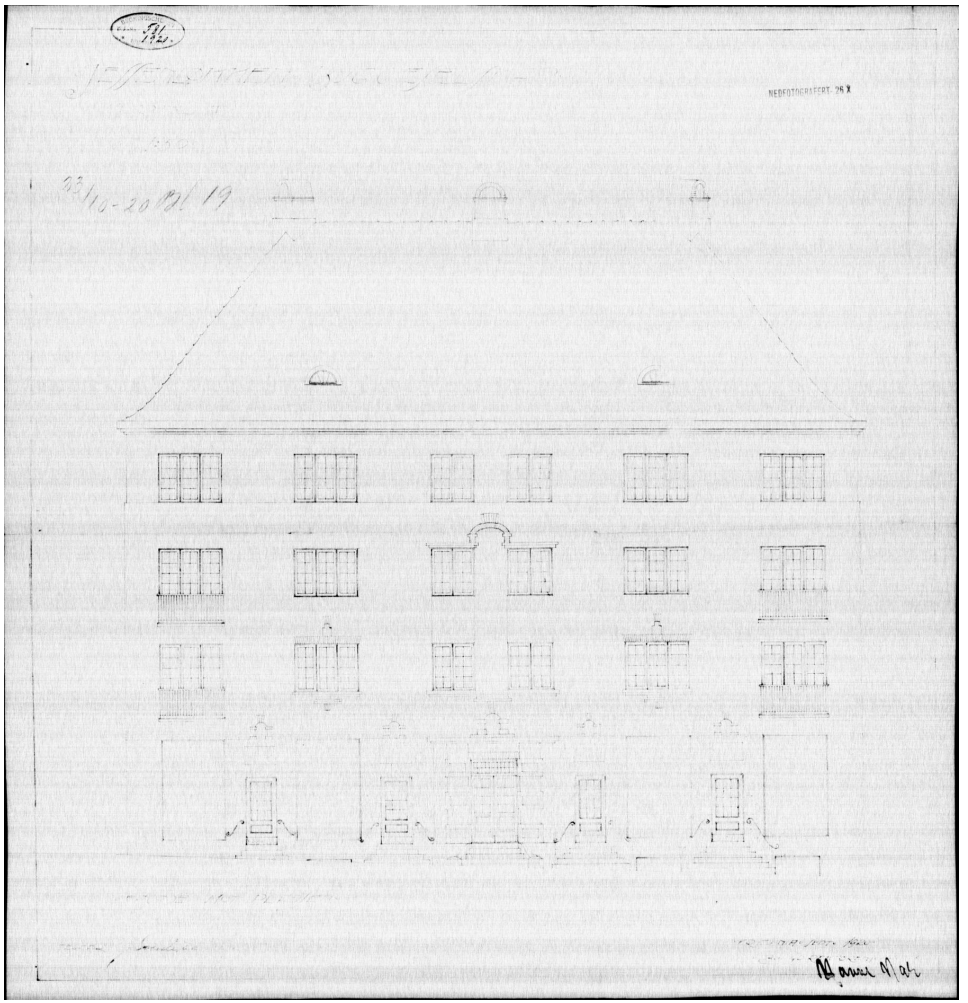
Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

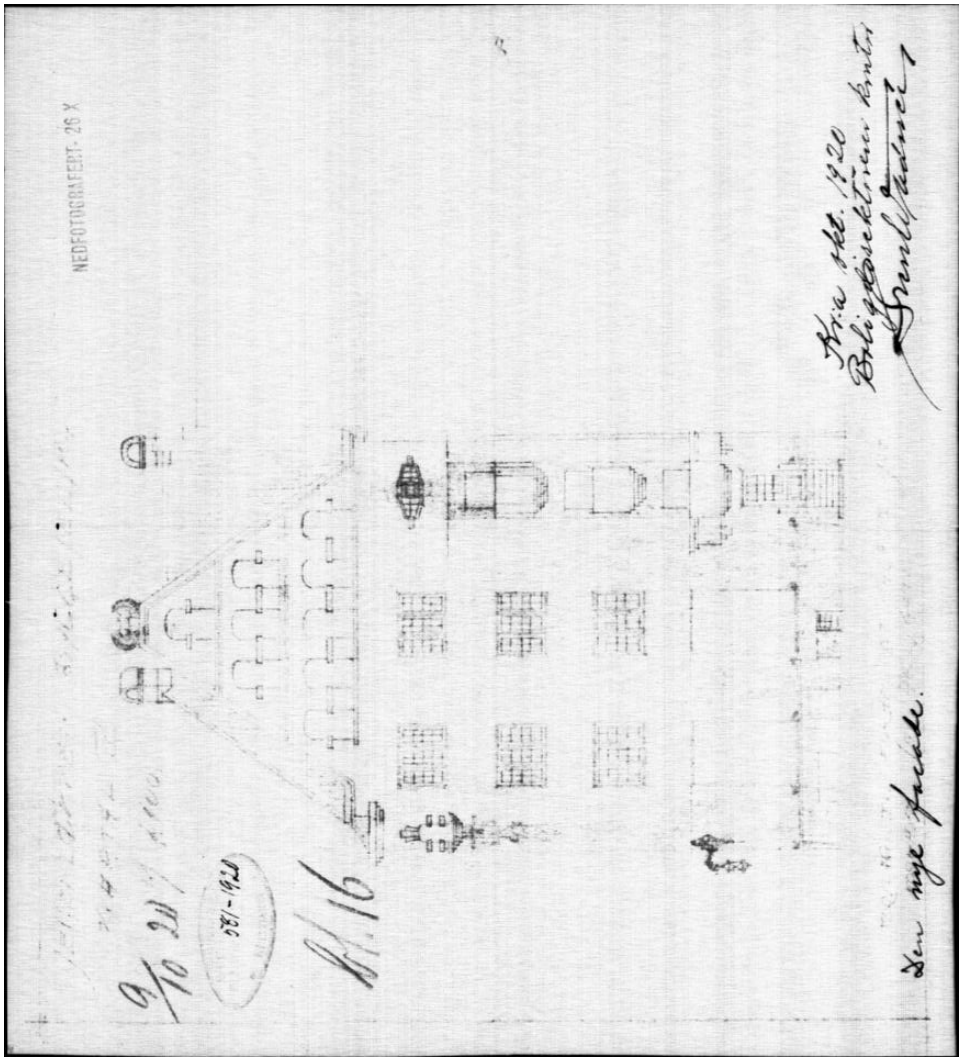

JESSEMLØKKEN BYGGE/EL/KAD.
KVARTAL IV
NEDFOTOGRAFERT 26 X

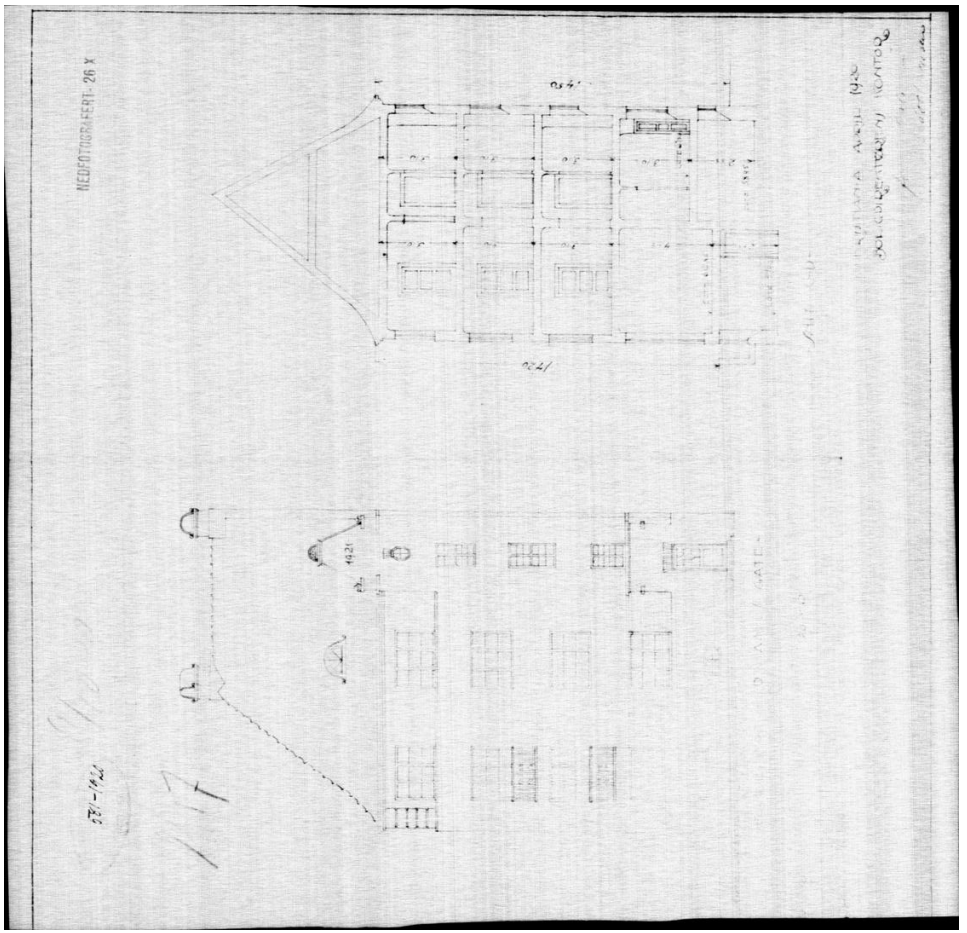

NEDFOTOGRAFERT- 26 X

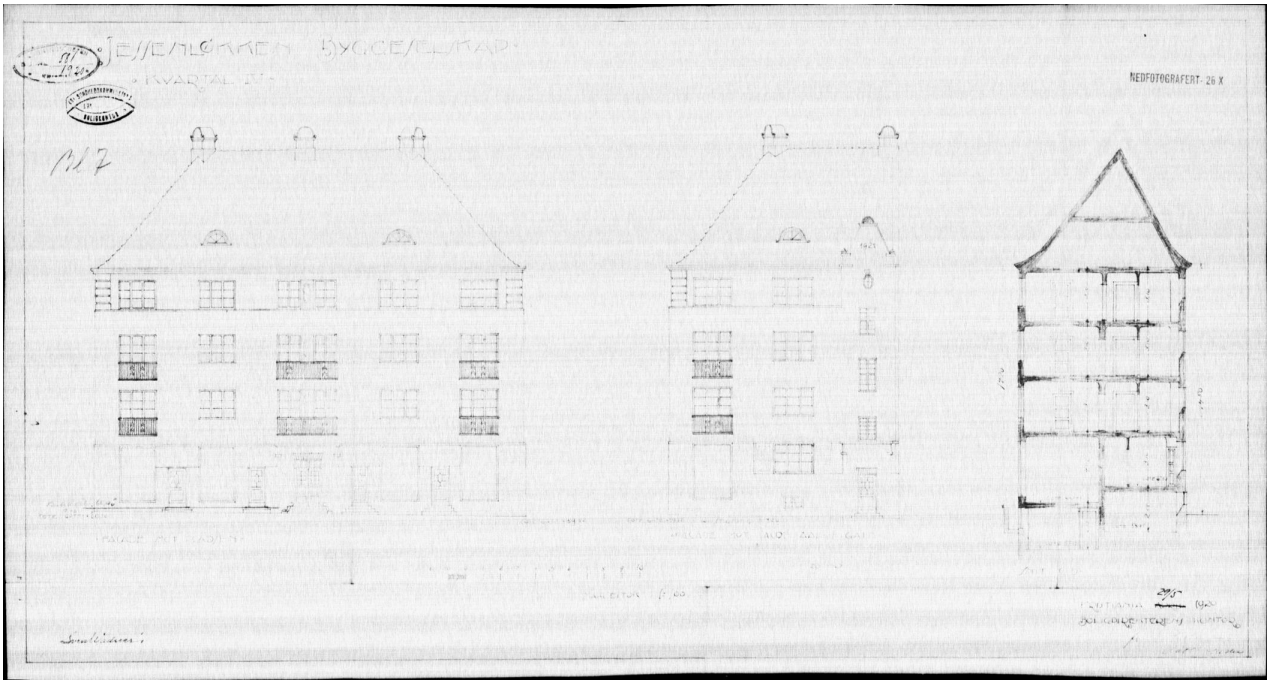


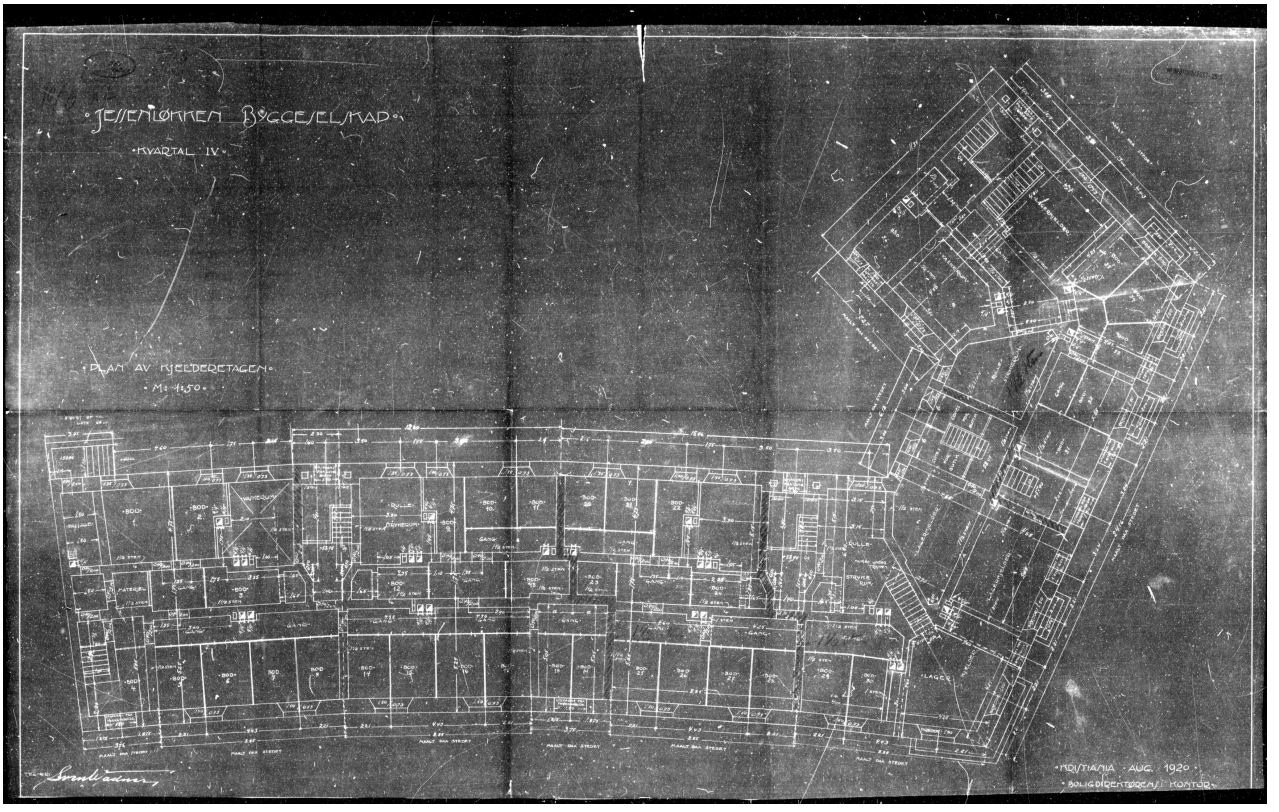

JESSENHUSET
BYGGELAGET
NEDFOTOGRAFERT 26 X
FASADE MOT FORMALEN
1926




NEDFOTOGRAFERT- 26 X
Kr.a okt. 1920
Bygningsinspektøren i Kristiania
Grundtzøet
Den nye facade.


NEDFOTOGRAFERT- 26 X


NEDFOTOGRAFERT 26 X


JERNBANENES BYGGEELSKAP
KVARTAL IV
PLAN AV HJELDERETAGEN
M: 1:50
KRISTIANIA · AUG. 1920
BOLIGDIREKTØREN'S KONTOR

Skatteetaten

Dato
31.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

ERIK VIFLAT
Sørakervegen 15 H0101
2860 HOV

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 216 Bnr 21 Fnr 0 Snr 204

Eiendommens adresse:

Jacob Aalls gate 59, 0364 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 987 558
Som sekundærbolig:	kr 10 696 511

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo

S-2255

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

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

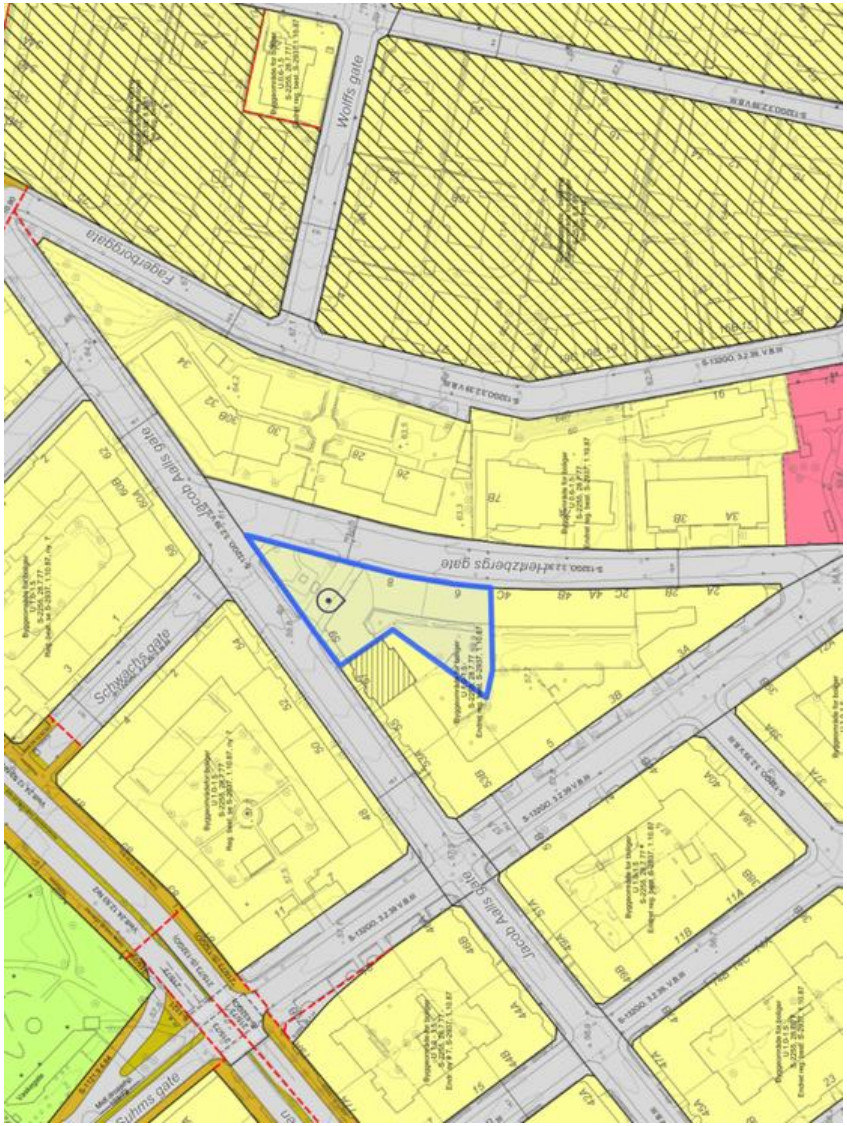
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

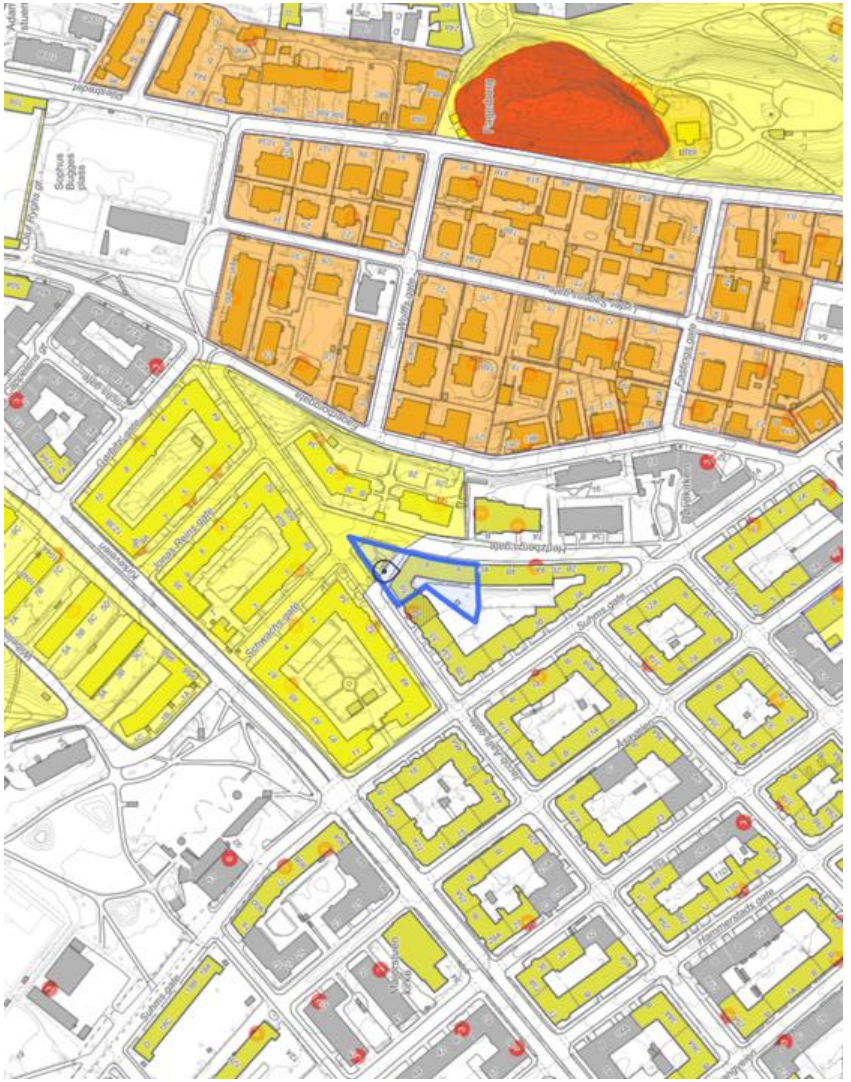
Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer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

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

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

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

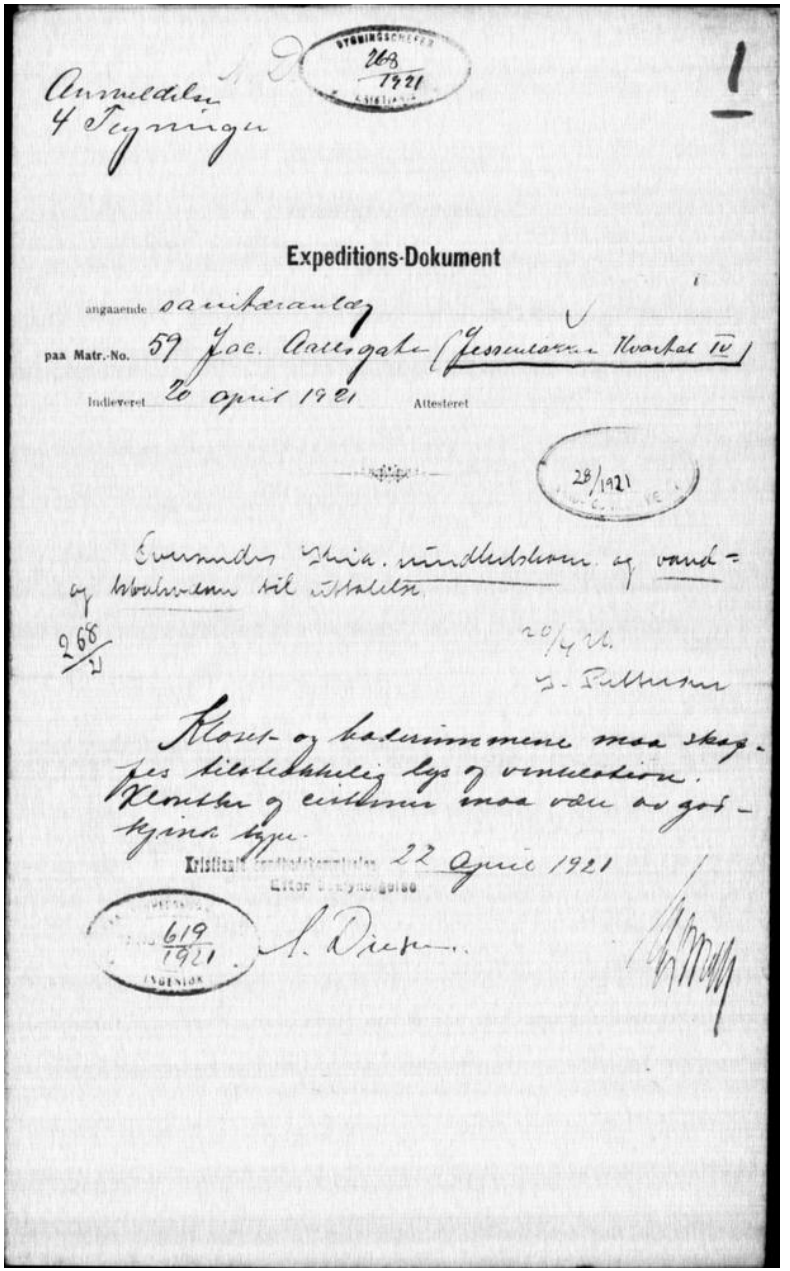

Wolffs gate
Fagerborggata
Jacob Aalls gate
Schwachs gate
Suhms gate


Sophus Bugges plass
Wilhelm Wiens gate
Fredrik Stangs gate
Schweigaards gate
Jens Bjelkes gate
Schleppegrells gate
Schous gate
Hammerstads gate

Jacob aalsgt. 59

J.nr. 268/1921

Saniteranlegg



Anmeldelse
4 Tegninger

BYGNINGSCHEFEN
268
1921
KRISTIANIA

1

Expeditions-Dokument

angaaende sanitæranlæg

paa Matr.-No. 59 Jac. Aallsgate (Jesmuseum Kvartal IV)

Indleveret 20 april 1921 Attesteret

28/1921

Eversmden Sluk. vandledslaan og vand- og Vandsvaan til Skalleln

268/21

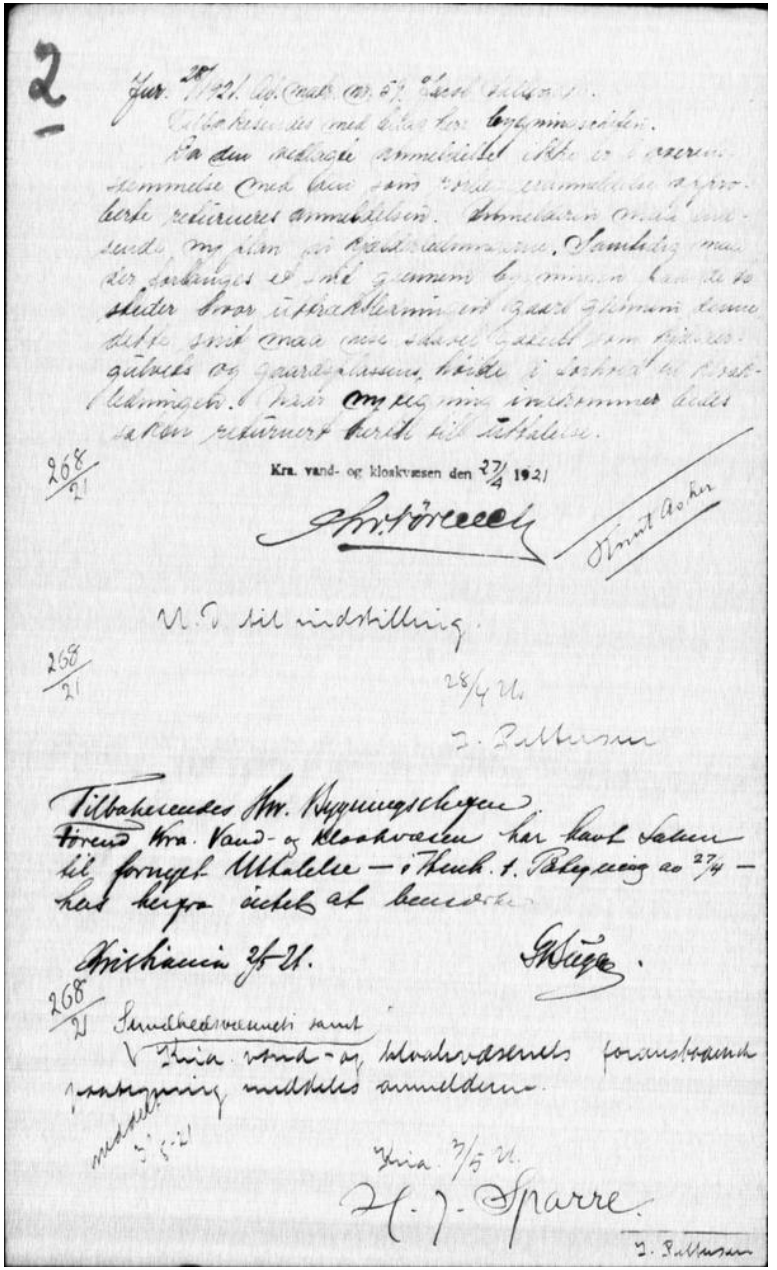
20/4 21.
S. Pettersen

Klost- og badeinnretninene maa skaffes tilstrekkelig lys og ventilasjon. Klosetter og entréen maa være av godkjent type.

Kristiania Sundhetskommission 22 April 1921
Leder [illegible]

619
1921
INDLEVERT

A. Dietrichson.



2

Jur. 28/4 21. Kgl. Amts (M. S.) Øvre Rudsø.

Tilbakesendes med Erklæring.

Da den indlagte anmeldelse ikke er i overensstemmelse med den som Kra. vand- og kloakvæsen oprindelig fremsendte anmeldelse, returneres anmeldelsen. Anmeldelsen maa indsendes paa nyt paa vedlagte anmeldelsesskjema. Samtidig maa der forlanges et nøie gjennemset kommunalt kart, da de skulder Kra. vand- og kloakvæsen gjennem denne sidste tvist maa ogsaa faa Gaardens plan tegnet, gaarden og Gaardsnummeret paaført, og Gaardsnummeret bør ogsaa være anført i skrivet til Kra. vand- og kloakvæsen. Naar dette er i orden, vil anmeldelsen kunne behandles og returneres herfra til Godkjendelse.

268/21

Kra. vand- og kloakvæsen den 27/4 1921

Schrøder

Horst Aasheim

M. D. til vidstillig.

268/21

28/4 21.

J. Pettersen

Tilbakesendes Hr. Byggningsbestyreren
Herved Kra. Vand- og Kloakvæsen har havt Sakens
til fornyet Ubetalelse — i Henh. t. Skrivelse av 27/4 —
har herpaa intet at bemerke.

Christiania 28/4 21. Schrøder.

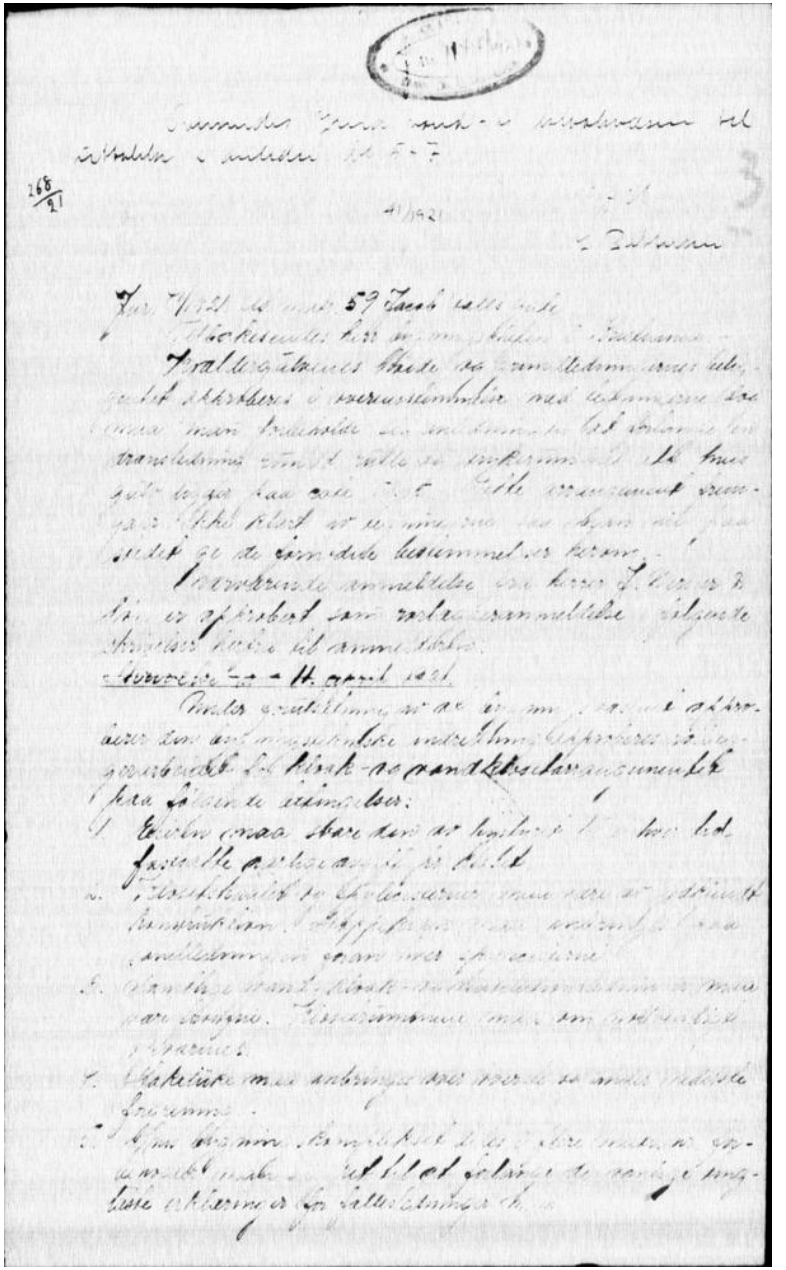
268/21

Sundhedsvæsenets samt
Oslo vand- og kloakvæsens foranstaltninger
i sanitetsmæssig henseende anbefales anmeldelsen.

Oslo 3/5 21.

H. J. Sparre.

J. Pettersen



268/21

4/1921

J. Pettersen

Jur. 7/521 av mot 57 Tasch valls vedl
Tilbakesendes her av mangler i Anmeldelsen

Forholdsregelsens Brede av grundeiendommen maa tilfredsstille i overensstemmelse med bygningsvedtægtens § 20 nr. 1 [illegible] Eiendommens grænser maa være [illegible] Eiendommens [illegible] Eiendommens [illegible] Eiendommens

Jacob aalsgt. 59

Jnr. 581/1920

vaningshus

Anmeldelse
i Tegninger

581/1920

1

N. B.

845/1920 = 890/1920

Expeditions-Dokument

angaaende vaaningshus

paa Matr.-No. Jessenløkkeiet Kvartal IV V

Indleveret 29 mai 1920 Attesteret

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

Kristiania den 2/6 20.

J. Bellmann

581/20 Tomten er parcel av Bygselsæterne 49. Kartforretning er endnu ikke rekvirert. Situationsplanen er korrekt. Høidekurverne er fremkommet med blaa Tal.

1080/1920

Kristiania 3 juni 20

Hjalmar Falk

581/20

Jacobsen

Oversendes Hrr. vindkartskriver. til vitterlighet.

581/20 5/6 20.

J. Bellmann

2

Jr.nr.196/1920. Bad og w.c.rum maa gives vandtætte gulve tilstrækkelig lys og effektiv ventilation til pipe. Søppelskjakter maa trappe-rummene til kjælderen i forbindelse med forbrændingsovn i kjælderen kan ikke tillates. Forsaavidt butikkerne skal benyttes til forhandling av føde-midler maa dette særskilt anmeldes. Kjøkkenerne maa gives effektivt dampavtræk gjennem ventiler med fuld aapning. Gaardspladsen maa avdækkes vandtæt i den utstrækning den ikke utlægges til have. Trappe-rummene maa ventileres.

Kristiania sundhetskommissionen 12 juni 1920.

581/20

581/1920 M. T. til indstilling.

15/6 20.

Tilbakesendes Kr. Bygningsrådets under Henvisning til foranstående Paalegninger.

Der kræves Adgangsvei i Henh. t. § 102.

A. fra § 30 2 for Takfald mot de to Naboer

Der kræves Bygningskommissionen Adgangsvei for

B. fra § 29 14 for manglende Avdelingsvæg

C. " § 30 1 " Takopbygg over kvd. Gjennomhøide

D. " § 49 1 " Mønsvinkel der er mindre end 90°

" " Takfald der har større Hældning end 60°.

E " § 54-3 2 " Fremspring a Kvistr av Karnappen mot Nabolls Eft. (Høiden fra Fortauet — se 4.50 — forøvrigt afrundet).

Videre bemerkes

1. Balkonen maa utføres i Henh. t § 54 m. Hensyn til Fremspring og Høide over Gate.

2. Hovedadgangsdørens Bredde maa utføres i Henh. t. § 44.
3. Der maa anlægges fortløpende Avløp utenfor Hjørnebutikk mot Vaaningshus og Gaten.
4. Bad og W.C. bør gis skjærpede Fjelder.
5. Der maa sørges for egen Type for Gassvarmer
6. Alle Leiedører maa i Kjælderen være let tilgjængelige.
7. Kloakanmeldelse maa fremkommes
8. Endring mot Jo. Halls Eft og Gaten maa anmeldes.
9. Der maa redegjøres for Fundamentering
10. — — — Jernkonstruktioner
11. Nærmere Forklaring maa fremkommes.
12. Kartforretning maa avholdes og Tegninger Bestemmes 24 Juni 1920. For Overinspektøren

581/20

Foranstaaende Paalegninger fra Sundhedskommissionen og Bygningsinspektøren meddeles herved.

25/6. 20.

meddelt 26/6 20 H. J. Sparre.

Til beregningen bl 9-11 intet væsentlig at bemerke. Det forutsættes, at betongen i dragerne ikke blandes svakere end 1:3:4. I de høie ytterdragere kan da benyttes en del sparsten (indtil 15%).

Kria. 5/7 20 C. Hjelmtveit

meddelt 6/7 20

Plan- og byggesak utskrift

Saksnr: 200001980 (B) Jacob Aalls gate 59 - Riving og nyoppføring Saksansv: I / IBS / BAG
Eiendom: 216/ 21/ 0/ 0 Tomt: Sone:
Byggnr: 0
Midlertidig ID: Nei Tomtedeling/endring: Nei Saksype: 16, Søknad i to trinn (gml lov)

Byggested: JACOB AALLS GATE 59 Tiltakstype: BOL5, Bod/garasje
Poststed: 0364 OSLO Tiltaksart: 10, Oppføring

Lovhjemmel: PBL93A), Oppføring/tilbygg/påbygg/underbygging/pla Merknad: VAV: Ramme OK. 04.04.00 VBR
Søkn.kateg.: I
Søker: 13.3 Landskapsarkitekter A.S Tiltakshaver: Jessenløkka 'boligsameie
Grensen 5/7 Jacob Aalls gate 62
0159 OSLO 0364 OSLO

Dokumenter

Nr	Type	Dato	Tittel	Fra/Til	Avd/Kont/Saksbeh	Status
9	E	18042013	✓Komplett elektronisk sak	/	D / DA2 / SATR	J
8	V	18042013	✓Sluttnotat byggesaker - Henleggelse -	.	D / DA2 / SATR	J
7	U	31102001	✓Gebyrskjema 2000	Jessenløkken Boligsame	I / IBS / BAG	J
6	U	31102001	✓Tillatelse	13.3 Landskapsarkitekt	I / IBS / BAG	A
5	I	24102001	✓Søknad om igangsettingstillatelse - J	13.3 Landskapsarkitekt	I / IBS / BAG	A
4	U	16072001	✓Anmodning om revidert/supplerende søk	13.3 Landskapsarkitekt	I / IBS / BAG	J
3	U	~~26042000~~	~~Rammetillatelse~~ UTGÅR	~~13.3 Landskapsarkitekt~~	~~I / IBS / SRH~~	U
2	U	04042000	✓Mottatt søknad, Jacob Aalls gate 59	13.3 Landskapsarkitekt	BST / BSS / BPAH	J
1	I	15022000	✓Søknad om rammetillatelse - Nybygg bo	13.3 Landskapsarkitekt	BST / /	A

Saksgang

Oppgave	Saksbehandler	PL start	PL slutt	Startdato	Sluttdato
01 Mottatt byggestart	Christine Mathisen			01032000	01032000
62 Silt av Byggestart	Per Arne Horne			01042000	01042000
07 Avvente tilleggsdok. til søknad	Bård Greipsland			12072001	30102001
13 Tillatelse ett trinn	Bård Greipsland			30102001	30102001
17 Beregne gebyr	Bård Greipsland			30102001	01112001
00m Gabrestanse	Sabina Trako				

Plan- og byggesak utskrift

Saksnr: 199907370 (B) Kirkeveien 81 - 87, 89 - 95, Fagerborggata 2 Saksansv: BST / /
Eiendom: 216/ 21/ 0/ 0 Tomt: Sone:
Byggnr: 0
Midlertidig ID: Ja Tomtedeling/endring: Nei Sakstype: 12, Forhåndskonferanse

Byggested: KIRKEVEIEN 81 - 87, 89 - 95, FAGERBORGGA Tiltakstype: BOL3, Blokk/bygård/terrassehus
Poststed: Tiltaksart: 15, Fasadeendring

Lovhjemmel: Merknad:
Søkn.kateg.:
Søker: 13.3 Landskapsarkitekter Tiltakshaver: Jessenløkken boligsameie v/Chr. Borhaven
Postboks 2725 Solli Jacob Aalls gate 62
0204 OSLO 0364 OSLO

Dokumenter

Nr	Type	Dato	Tittel	Fra/Til	Avd/Kont/Saksbeh	Status
2	U	13091999	✓Referat - forhåndskonferanse	13.3 Landskapsarkitekt	I / IBS / TES	J
1	I	09081999	✓Anmodning om forhåndskonferanse - Kir	13.3 Landskapsarkitekt	I / /	J

Saksgang

Oppgave	Saksbehandler	PL start	PL slutt	Startdato	Sluttdato
03 Forhåndskonferanse	Tor Esmann				

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 18042013**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 200001980-8**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Jacob Aalls gate 59

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
x	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

13.3 Landskapsarkitekter A.S
Grensen 5/7
0159 OSLO

Dato: 31 OKT. 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200001980-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Bård Greipsland	Arkivkode: 531

Byggeplass:	JACOB AALLS GATE 59	Eiendom:	216/21/0/0
Tiltakshaver:	Jessenløkka 'boligsameie	Adresse:	Jacob Aalls gate 62, 0364 OSLO
Søker:	13.3 Landskapsarkitekter A.S	Adresse:	Grensen 5/7, 0159 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Søknaden omfatter riving og nyoppføring av boder. BRA for tiltaket er 24 m².

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra og 95 godkjennes søknaden, vedlagt tegning nr. 1, kontrollplaner for prosjektering og utførelse, utomhusplan, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak, etter at vedlagte faktura er betalt.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden omfatter riving og nyoppføring av boder. BRA for tiltaket er 24 m².

Gjeldende plangrunnlag:
I følge reguleringsplan S-2255 datert 28.07.1977 er eiendommen regulert til bolig.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Estetiske krav:
Tiltaket anses å følge kravene i plan- og bygningslovens §74.2 vedrørende god estetisk utforming.

Kontrollplan for prosjektering:
Innsendt kontrollplan for prosjektering er godkjent.

Kontrollplan for utførelse:
Innsendt kontrollplan for utførelse er godkjent.

Avfallsplan:
Det anses ikke som nødvendig med en forenklet avfallsplan.

Igangsetting

Lokal godkjenning av foretak:
Foretakene Skaaret AS og 13.3 Landskapsarkitekter mangler sentral godkjenning for ansvarsrett for tiltaket. Foretakene har søkt om lokal godkjenning for funksjon og fagområde SØK/PRO/KPR/UTF/KUT 210.1.

Foretakene har dokumentert relevant utdanning og praksis gjennom sin søknad og gis lokal godkjenning for ansvarsrett for dette tiltaket.

Kontroll
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Ferdigstillelse
Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:
Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro Taugbøl
seksjonsleder

Bård Greipsland
saksbehandler

Vedlegg:
Godkjente kontrollplaner
Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger, kart og utomhusplan
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Tiltakshaver

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0188/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Jacob Aalls gate 59 0364 OSLO

Betegnelse: Gnr 216, bnr 21, snr 204 (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