NORDVIK

Jacob Aalls gate 7

2 soverom | 76 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Jacob Aalls gate 7

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
30	Om boligen
40	Nabolagsprofil
42	Tilstandsrapport
59	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
145	Kontaktinfo
148	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
151	Forbrukerinformasjon om budgivning
152	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.04.2026









Nøkkelinformasjon

Klassisk & innbydende 3-roms selveierleilighet v/vestkanttorvet! Fyring & v.vann inkl. - Heis - Peis - Vestvendt balkong

Prisantydning	**9 600 000,-**
Omkostninger	**241 380,-**
Totalpris	**9 841 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 095,-**
BRA-i	**76 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1937**
Eierform	**Eierseksjon**

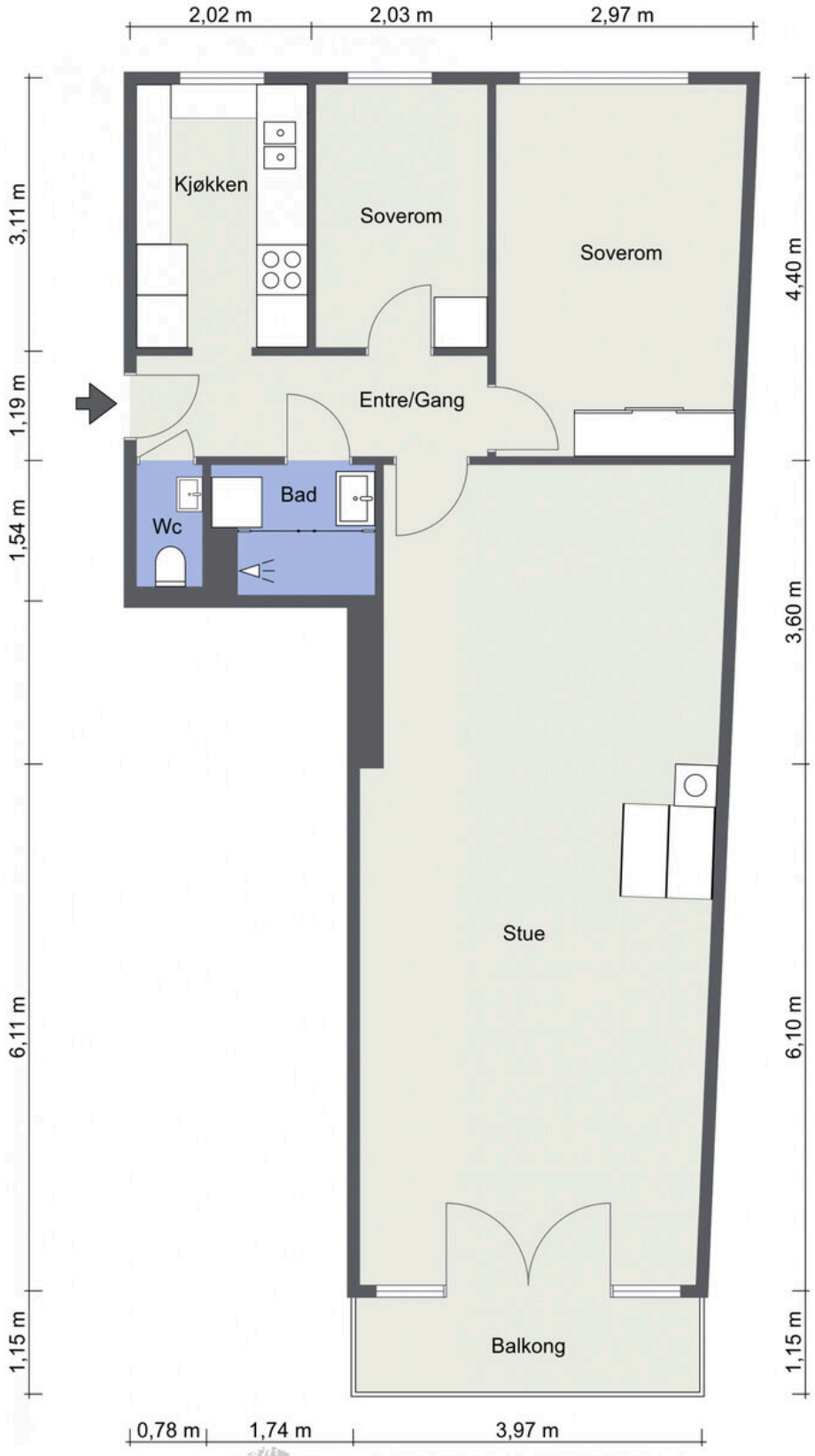
Kort fortalt

Velkommen til Jacob Aalls gate 7!
Dette er en klassisk og velholdt leilighet, beliggende i en enveiskjørt gate rett ved Vestkanttorget og Frognerparken. Eiendommen er tegnet av arkitekt Frithjof Lykke-Enger på en tid preget av sterk urban vekst og fremveksten av funksjonalismen, hvor arkitekturen skulle være både estetisk ren og praktisk tilpasset moderne liv.

Verdt å merke seg:
- Vannbåren varme
- Klassisk håndverk
- Separat toalettrom
- Solrik balkong på 4 kvm
- Norema-kjøkken fra 2010
- Bad og toalettrom fra 2012
- Stue med store vinduer og peis
- Original stavparkett i rutemønster
- Adkomst via trapperom eller heis
- Mulighet for å gjøre om til 4-roms
- Varmtvann, fyring og TV/internett inkl.
- Sentral beliggenhet med nærhet til "alt"
- Leiligheten vender mot rolig, enveiskjørt gate

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 76 kvm



Takst øst

























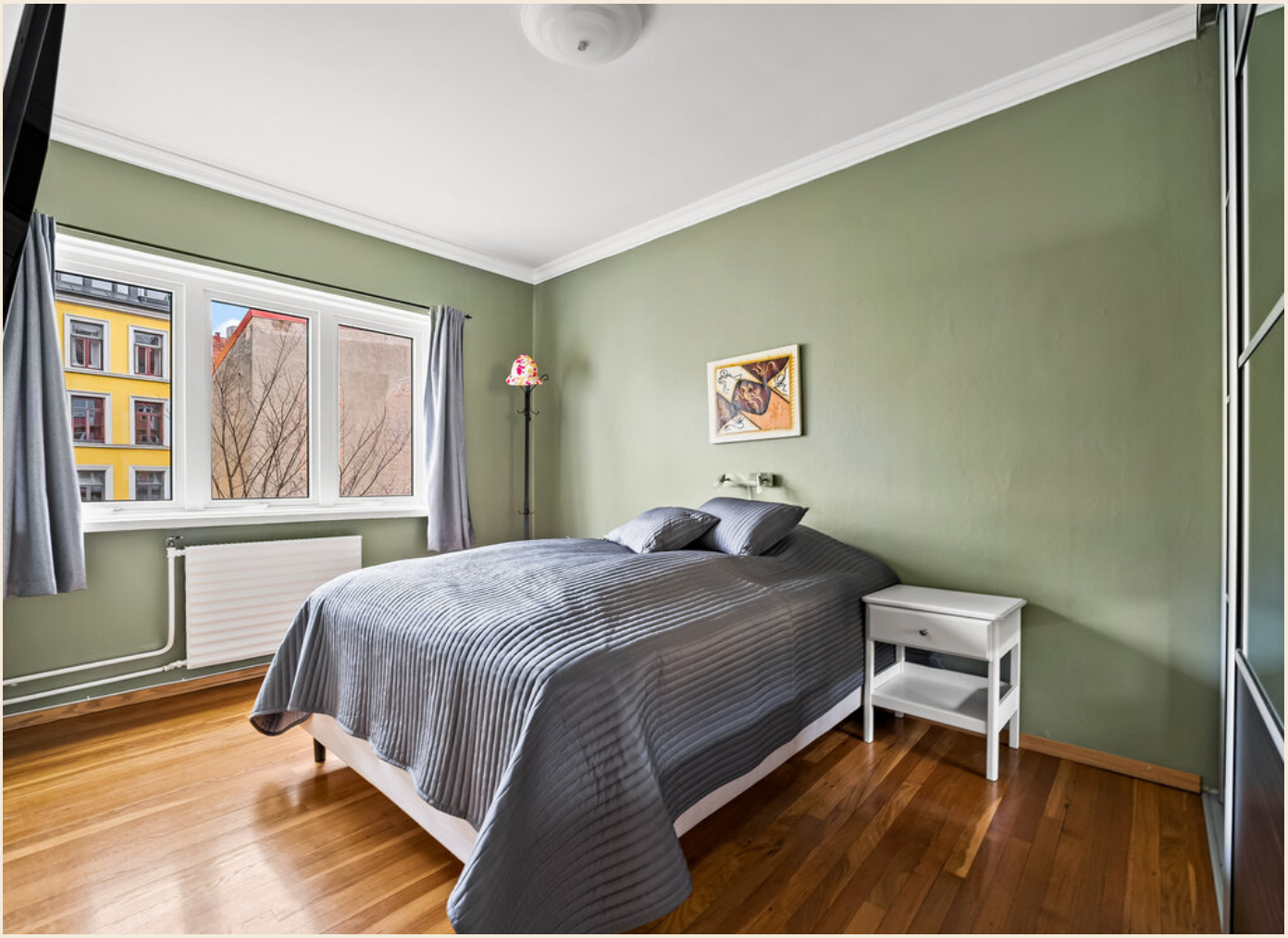


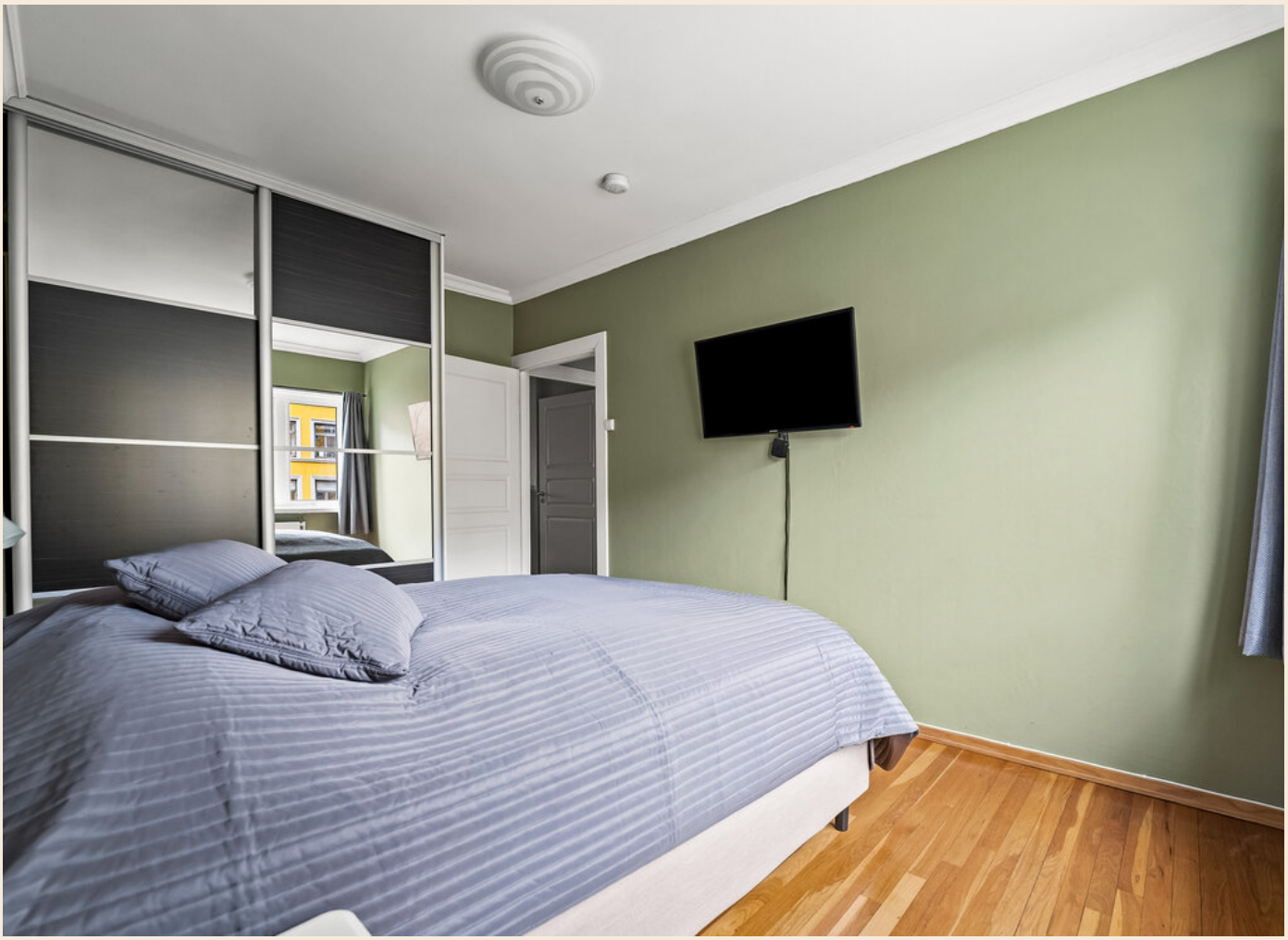



















ARISTON







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0135/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Jacob Aalls gate 7, 0368 OSLO
Gnr 215, bnr 116, snr 14 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Jan Hagen

Kjøpesum og omkostninger
9 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
240 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
241 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
254 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 841 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 854 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1937

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 76 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 81 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Entrè/gang, 2 soverom, wc, bad/vaskerom, stue og kjøkken.
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod. Nr. 14.
Total BRA: 2 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod. Nr. 27.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyde ca. 240-265 cm.

Innhold
3. etasje, BRA-I 76 m²: Entrè/gang, 2 soverom, wc, bad/vaskerom, stue og kjøkken.
Annet: Loftsbod og kjellerbod.

Standard
Entré
Romslig og innbydende entré. Her er det plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Flott førsteinntrykk av boligen med lyse, rene overflater som setter standarden for resten av leiligheten.

Stue
Stuen har et klassisk og tidløst preg med original stavparkett i rutemønster. Det er store vindusflater og tofløyet balkongdør som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir rommet en ekstra wow-faktor. I stuen er det god plass til både sofagruppe og spisebord, noe som gjør det til et sosialt og hyggelig rom. Her er det også god plass til å flytte kjøkkenet ut i stuen for et potensielt

tredje soverom, noe tilsvarende leiligheter i samme bygg har gjort. Stuen har utgang til en nydelig vestvendt balkong, som gir mulighet for avslapning i solen. Her har man plass til et mindre bord med stoler som gjør den et ideelt sted for å trekke frisk luft og nyte været i fredelige omgivelser.

Kjøkken
Stilrent kjøkken med kjøkkeninnredning fra Norema som ble montert i 2010. Kjøkkenet er utstyrt med laminat benkeplate og praktiske fliser over benkeplaten. Kjøkkeninnredningen består av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer som er stekeovn, og induksjon platetopp. Det er også belysning under overskap.

Bad/toalettrom
Både bad og toalettrom ble pusset opp i 2012. Baderommet er praktisk innredet med en større dusjsone. Det er gulvvarme på badet for økt komfort. Innredningen består av dusjvegg i herdet glass, opplegg for vaskemaskin, speilskap med
integrert belysning, baderomsinnredning med folierte fronter og heldekkende servant.
Ved siden av badet er det et praktisk, separat toalettrom. Toalettrommet har baderomsinnredning med finert front og heldekkende servant.

Soverom
Leiligheten har to soverom.
Hovedsoverommet er utstyrt med en romslig skyvedørsgarderobe som gir rikelig med oppbevaringsplass. Soverommet er malt i en nydelig grønnfarge som tilfører rommet et lyst og lekkert uttrykk, perfekt for å skape en avslappende sone.
Det minste soverommet passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.
Begge soverommene er vendt mot rolig bakgård.

For ekstra oppbevaring disponerer leiligheten én loftsbod og én kjellerbod.

Parkering
Medfølger det garasje- eller biloppstillingsplass: Nei

Modernisering og påkostninger
2010:
- Stue: helsparklet og malt vegger samt slipt parkett.
- Nytt kjøkken (Norema) med parkett og gulvvarme.
2012:
- Nytt bad (Bademiljø) og toalettrom.
2013:
- Pusset opp entre med nye dører og slipt parkett.
2020 - 2022:
- Overflate oppussing soverom og stue.
2022:
- El kontroll + byttet sikringer med jordfeil bryter og overspenningsvern.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
- Svar: 2. januar 2010.

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Svar: Ja, faglært. Bademiljø-Experten AS Total renovering av bad, 16.10.2012.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Svar: Ja, faglært. Bademiljø-Experten AS Total renovering av bad, 16.10.2012.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Svar: Ja, faglært. Bademiljø-Experten AS Total renovering av bad, 16.10.2012.

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. Tak og fasade arbeider er utført i regi av sameiet.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid
- Svar: Ja, faglært. Drenering er utført i regi av sameiet.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Svar: Ja. Det foreligger ikke samsvarserklæring. Oslo Vest Elektro Byttet sikringer med jordfeil bryter og overspenningsvern 24.05.2022 Har etterspurt Oslo Vest Elektro om samsvarserklæring.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Svar: Ja. 19.04.2022.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Svar: Ja, faglært. Bademiljø-Experten AS - renovering av bad 16.10.2012. Rørlegger-Sentralen AS. Renovering av kjøkken 15.07.2010.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Svar: Ja. Sensor i baderomsvifte virker ikke, kun manuelt av/på.

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).
- Svar: Ja. Det har vært vanninntrenging i kjeller tidligere. Dette er utbedret i regi av sameiet.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Svar: Ja. Flass på fasaden trolig der stigeledning fra sentralvarmen går. Se pkt 19 i egenerklæringsskjema.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? (pkt. 19)
- Svar: Brudd i fellesrør/stigeledning fra sentralvarmen. Dette medførte at det ikke var varme på 1 av 5 radiatorer i leiligheten, ingen lekkasje. Dette blir utbedret i regi av sameiet: "Det viser seg at det er et rørbrudd inne i veggen og derfor måtte denne tilførselen stenges. Reparasjonen er omfattende og inngripende mellom tre etasjer og kan av praktiske årsaker ikke gjennomføres før fyringssesongen er over til våren."

Bygningssakkyndig
Trond-Robert Wilhelmsen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Betongkonstruksjon med pussede og malte flater. Flatt tak tekket med papp/membran. Felles trappegang med betongtrapp. Vinduer og balkongdører med isolerglass og trekarmer. Personheis i oppgang.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong, terrasse, platting: Elde/slitasje.
- Vinduer og dører: Elde/slitasje/avvik ved åpne/lukkemekanisme (vinduer).
- Etasjeskille og gulv på grunn: Skjevheter/ujevnheter/"knirk".
- Ildsted/Skorstein Pipeløpet: er belagt med glassfiberstrie/kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv.
- Kjøkken - Avtrekk: Kullfilter.
- Toalettrom: Naturlig ventilasjon.
- Avløpsrør: Alder på avløpsanlegg (byggeår).
- Vannbåren varme: Alder på radiatorer og røropplegg.
- Ventilasjon: Ventilasjon er ikke tilfredsstillende.
- Våtrom, Bad/Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk: Fuktmåling indikerer tegn til utettheter rundt rørgjennomføringer mot rørkasse ved gulv i dusjsonen.
Våtrom, Bad/Vaskerom - Sanitærutstyr: Deler av folie tilknyttet baderomsinnredning har løsnet.
Våtrom, Bad/Vaskerom - Ventilasjon: Mekanisk avtrekksvifte er montert inn i felles luftesjakt.
Våtrom, Bad/Vaskerom - Fukt: Fuktmåling indikerer tegn til utettheter rundt rørgjennomføringer mot rørkasse ved gulv i dusjsonen.
Gulv: Bruksslitasje/oppsprekking.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Vannledninger: TG-3: kondens eller lekkasje knyttet til rørkobling i rørkasse mellom bad og wc. TG-2: alder på deler av vanninstallasjoner/rørkasser med manglende lekkasjesikring.

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Kjøleskap, stekeovn, platetopp & oppvaskmaskin | Følger ikke med boligen: Vaskemaskin og tørketrommel.
Hvilke fastmonterte gjenstander følger ikke med boligen i salget?: Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger ikke med.

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. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
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.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Vannbåren varme via radiatorer, samt gulvvarme på bad/vaskerom og kjøkken. Peis i stue.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 2000 kWh | Strømkostnad forrige år: 4000 kr (inkl. nettleie).

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 095,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann og oppvarming (fjernvarme), kabel-tv, renovasjon, kommunale avgifter, trappevask, fellesvaskeri, driftskostnader med mer. Listen er ikke uttømmende.

Felleskostnadene fordeles slik:
Kabel-TV: 531.00,-
Felleskostnader: 6 564.00,-
Felleskostnader Månedlig: kr. 7 095.00,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

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

Eiendomsskatt
Kr 1 589,- pr. 01.01.2026
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 2 083 978,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 335 910,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv/bredbånd fra Telia.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Jacob Aalls Gate 7, orgnr. 971 277 343

Om sameiet
Sameiet Jacob Aalls Gate 7 er et boligsameie og består av 31 seksjoner i Oslo kommune

Vedlikeholdshistorikk:
2024 - Rørfornying i sameiet
2020 - vår: Sameiet har drenert rundt bygningen pga tiltagende vanninnsig i kjeller og samtidig etablert nedgravde avfallsanlegg.
2019 - høst: Oppussing fasader, balkonger og nye nedløp
2019 - Oppgradert heis etter store problemer med stabil drift
2015/2016 - Installert nytt inngangsparti (dører), pusset opp oppgang og byttet alle lamper i oppgang til LED.
Aug. 2016 - Vedlikehold øvre tak + 2 nedre tak over terrasser.
Des. 2016 - Ny vaskemaskin og tørketrommel i fellesvaskeri.
2010 - Byttet ut fossilt basert oljefyr til fjernvarme.

Forretningsfører
NORIAN Regnskap AS

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har tre felles lån. Dagens eier har innfridd sin andel av fellesgjelden gjennom IN-ordning.

Långiver: Handelsbanken
Lånenummer: 8398.71.90224
Rest lånebeløp: 1 163 119.97
Innfrielsesdato: 30.03.2035
Gjeldende rente: 6.95%

Långiver: Oslo Handelsbanken
Lånenummer: 8398.72.43867
Rest lånebeløp: 1 746 073.70
Innfrielsesdato: 31.07.2044
Gjeldende rente: 6.95%

Långiver: Lån Handelsbanken
Lånenummer: 8398.72.55679
Rest lånebeløp: 862 267.00
Innfrielsesdato: 30.11.2044
Gjeldende rente: 6.95%

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Bank: Handelsbanken

Lånenummer: 8398.71.90224
Lånetype: Annuitetslån
Rente type: 6.95%, Flytende rente
Restsaldo: kr 0.00
Innfrielseslån: 30.03.2035

Bank: Oslo Handelsbanken
Lånenummer: 8398.72.43867
Lånetype: Annuitetslån
Rente type: 6.95%, Flytende rente
Restsaldo: kr 0.00
Innfrielseslån: 31.07.2044

Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 8398.72.55679
Lånetype: Annuitetslån
Rente type: 6.95%, Flytende rente
Restsaldo: kr 0.00
Innfrielseslån: 30.11.2044

Fellesformue
Kr 17 117,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2025 viste et overskudd på kroner 1 133 697. I 2026 er det budsjettert med et overskudd på kroner 174 179.

Driftsinntekter 2025: 2 315 903,-
Driftskostnader 2025: 2 220 592,-
Årsresultat 2025: 1 133 697,-

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Husdyr er tillatt, men må meldes til styret. Det er ikke tillatt å lufte husdyr i bakhagen.

Sameiets forsikring
Gjendisige Forsikring ASA
Polisenr. 80138991

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 700 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side 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 visningsskilter fra Nordvik. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Dette er en svært attraktiv og sentral beliggenhet i et av Oslos mest etterspurte områder på Majorstuen, med nærhet til et rikt servicetilbud, hyggelige kaféer, kollektivtransport og flotte grøntområder. Jacob Aalls gate 7 ligger rolig til i en enveiskjørt gate rett ved Vestkanttorget og Frognerparken! Her har du kort vei til byens puls og urbane tilbud.

Servicetilbud:
I nærområdet finner du et bredt utvalg av dagligvarebutikker som Kiwi, Rema 1000 og Meny Bogstadveien. Området byr også på apotek, bakerier, Vinmonopol og en rekke nisjebutikker og servicetilbud.

Fra boligen er det kort gangavstand til Bogstadveien og Hegdehaugsveien – to av Oslos mest populære handlegater. Her finner du et stort utvalg av butikker innen mote, interiør og design, samt et variert tilbud av kaféer, restauranter og serveringssteder. I tillegg ligger Valkyrie plass og Valkyrien kjøpesenter i kort avstand fra boligen.

Colosseum kino, en av Norges mest kjente kinoer, ligger også i gangavstand og byr på et bredt utvalg av filmopplevelser året rundt.

Fritid / rekreasjon:
Eiendommen har nærhet til flere flotte parker og grøntområder. Frognerparken med Vigelandsanlegget er et populært rekreasjonsområde med store grøntarealer, turstier og gode aktivitetsmuligheter. Her finner du også Frognerbadet, Frogner stadion og tennisanlegg.

I tillegg, ligger Stensparken og Uranienborgparken innen kort gangavstand, og gir gode muligheter for avslapning og rekreasjon i grønne omgivelser.

Like i nærheten finner du også Vestkanttorvet, kjent for sitt populære og tradisjonsrike lørdagsmarked. Her kan du gjøre gode funn blant antikviteter, bruktskatter og unike gjenstander – et hyggelig innslag i nærområdet som gir området særpreg og liv.

Det er flere treningssentre i området, blant annet SATS, EVO og Fresh Fitness, alle med kort vei fra boligen.

Offentlig transport:
Beliggenheten gir meget gode kollektivforbindelser. Majorstuen stasjon ligger i gangavstand, med tilgang til alle T-banens linjer, samt trikkelinjer som 11, 12 og 19 med hyppige avganger. Nærmeste stopp fra leiligheten er Frogner stadion, kun et par minutter gange. Det går også flere busslinjer fra området, inkludert 20-bussen mellom

Skøyen og Galgeberg.

Det er gode forhold for syklister med flere bysykkelstativer i området, og med kort vei til både sentrum og vestkanten ligger alt til rette for en enkel og fleksibel hverdag.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 14.02.1936. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Dagens rombruk/rombenevnelser avviker ikke med det som er byggemeldt/godkjent.

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

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

Boligen ligger i et regulert område til byggeområde for boliger. Nærliggende områder er regulert til fellesareal (lek og opphold), fortau, kollektivfelt, underjordisk garasjeanlegg, spesialområde-bevaring (boliger)

I henhold til kommuneplan ligger boligen i et område avsatt til bebyggelse og anlegg - eksisterende. Nærliggende områder er bebyggelse og anlegg - fremtidig, grønnstruktur - eksisterende, eksisterende kollektivknutepunkt.

Majorstuen stasjon:
Majorstuen T-banestasjon gjennomgår en omfattende oppgradering fra 2024 til 2028, med mål om å gjøre stasjonen mer moderne, effektiv og brukervennlig. Formålet er å øke kapasiteten i T-banenettet ved å redusere stasjonsopphold og legge til rette for flere avganger gjennom sentrumstunnelen. Dette gir rom for den nye Fornebubanen, som planlegges ferdigstilt i 2029, samt hyppigere avganger til blant annet Vestli og Kolsås.

Oppgraderingen vil ikke bare styrke kollektivtilbudet, men også forbedre området rundt stasjonen. En ny gang- og sykkelbru vil gjøre det enklere å bevege seg mellom Sørkedalsveien og Slemdalsveien, og bidra til bedre tilgjengelighet og flyt i nærområdet.

For mer informasjon om prosjektet, se:
https://www.sporveien.no/prosjekter-og-arbeid/oppgradering-av-majorstuen-stasjon/

Plansaker:
Frognerparken - Bestilling av oppstartsmøte - Forprosjekt med reguleringsplan for Frognerparken
Saksnummer 202461838 - Reguleringssak
Mottatt sak 14.11.2024
Med bakgrunn i vedtatt Plan for sykkelveinett i Oslo (Bystyrevedtak 2018), planlegger Bymiljøetaten å opparbeide strekningen mellom Monolitveien og Middelthuns gate i Frognerparken, delvis med et eget sykkelanlegg. Strekningen er en forlengelse av Sørkedalsruten (rute 2), som i dag mangler et sammenhengende tilbud for syklister fra vest.
Dagens gang og sykkeltilrettelegging tilfredsstiller ikke krav og ønsker til standard og trafikksikkerhet for fotgjengere og syklister.
Hensikten med prosjektet er å minske konfliktpunktene mellom gående og syklende i parken ved å øke separasjonsgraden mellom trafikantgruppene der det er mulig, lede syklistene til egnet trasé, kryssinnstramning og fjerne gateparkering.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202461838

Byggesaker:
Middelthuns gate 12 D - oppføring av boligbygg i bakgård
Saksnummer 202600223
Mottatt sak: 07.01.2026
Siste bevegelse: Siste dok. 26.03.2026
Status: Under behandling
Kommunen har, i byggesak 202311711, vedtatt rammetillatelse for bruksendring av eksisterende bakgårdsbebyggelse til boligformål (2 boenheter). Det er ikke søkt om igangsettingstillatelse og fremfor å gjennomføre tiltaket, ønsker tiltakshaver nå å rive det eksisterende bakgårdsbygget og erstatte dette med et nytt boligbygg.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202600223

Reguleringskart, kommuneplan og temakart finnes på Oslo kommune sine nettsider:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/. Konferer gjerne megler vedrørende bruken av siden.

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

301/215/116/14:
27.08.1896 - Dokumentnr: 900702 - Bestemmelse om

bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:116
Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.1936 - Dokumentnr: 403888 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:116
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1936 - Dokumentnr: 404449 - Erklæring/avtale ang drennering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:116
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.1937 - Dokumentnr: 404707 - Erklæring/avtale ang feiing
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:116
Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.2020 - Dokumentnr: 2172622 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1985 - Dokumentnr: 35992 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 80/1575
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 31 SEKSJONER

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen.

Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 96 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 6 658,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 195 583,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 2. april 2026

Megler
Marius Enevoldsen, Eiendomsmegler
Tlf. 94845655

Megler 2
Linnea Marie Andersson, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 48198744

Meglerforetaket
Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

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

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

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

Jacob Aalls gate 7

Nabolaget Frogner stadion/Majorstuen sør - vurdert av 145 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	7 min 🚶 0.5 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	971 elever, 65 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	13 min 🚶 1.1 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	15 min 🚶 1.2 km

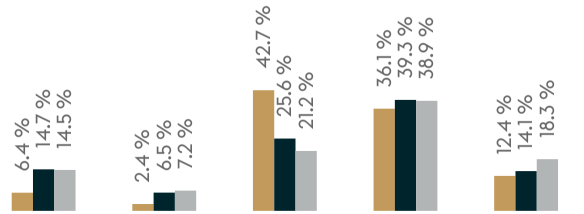
Offentlig transport

Frogner stadion	Linje 12N, 20	3 min 🚶 0.2 km
Frogner stadion	Linje 12	3 min 🚶 0.2 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 🚶 0.6 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	23 min 🚶 2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 🚗 5.2 km

Barnehager

Frogner barnehage (1-5 år)	66 barn	3 min 🚶 0.3 km
Julius barnehage (1-5 år)	48 barn	4 min 🚶 0.3 km
Hegdehaugen barnehage (1-5 år)	39 barn	4 min 🚶 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

Sport

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

«Sentralt og hyggelig, store grønne lunger»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Jacob Aalls gate 7
0368 Oslo

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1937
BRA:	81 m^2
BRA-i:	76 m^2
Rapportdato:	31.3.2026 (Gyldig til 31.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	6	14	1	0

Supertakst

GNR: 215 BNR: 116 SNR: 14

Trond-Robert Wilhelmsen
Tømrermester/Takstmann
Takst øst AS

rw@takstost.no
92035224

Jacob Aalls gate 7
0368 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41604

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannledninger	TG-3: kondens eller lekkasje knyttet til rørkobling i rørkasse mellom bad og wc/TG-2: alder på deler av vanninstallasjoner/rørkasser med manglende lekkasjesikring.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Elde/slitasje.
Vinduer og dører	Elde/slitasje/avvik ved åpne/lukkemekanisme (vinduer).
Etasjeskille og gulv på grunn	Skjevheter/ujevnheter/"knirk".
Ildsted/Skorstein	Pipeløpet er belagt med glassfiberstrie/kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv.
Kjøkken - Avtrekk	Kullfilter.
Toalettrom	Naturlig ventilasjon.
Avløpsrør	Alder på avløpsanlegg (byggeår).
Vannbåren varme	Alder på radiatorer og røropplegg.
Ventilasjon	Ventilasjon er ikke tilfredsstillende.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	Fuktmåling indikerer tegn til utettheter rundt rørgjennomføringer mot rørkasse ved gulv i dusjsonen.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Sanitærutstyr	Deler av folie tilknyttet baderomsinnredning har løsnet.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Ventilasjon	Mekanisk avtrekksvifte er montert inn i felles luftesjakt.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Fukt	Fuktmåling indikerer tegn til utettheter rundt rørgjennomføringer mot rørkasse ved gulv i dusjsonen.
Gulv	Bruksslitasje/oppsprekking.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.3.2026

Rapportdato
31.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Jan Andre Hagen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 27.03.2026.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Trond-Robert Wilhelmsen**	Telefon:	**92035224**
Firma:	**Takst øst AS**	Epost:	**rw@takstost.no**
Tittel:	**Tømrermester/Takstmann**	Adresse:	**Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Gjensidige**		

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller og felles loft.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Jacob Aalls gate 7, 0368 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**215**	Bruksnr:	**116**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**14**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1937** - Iflg. EDR.						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Betongkonstruksjon med pussede og malte flater. Flatt tak tekket med papp/membran. Felles trappegang med betongtrapp. Vinduer og balkongdører med isolerglass og trekarmer. Personheis i oppgang.

Tomtestørrelse: 700 m². Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	**3**	**0**	**3** Romfordeling: Loftsbod.	**0**	**0**
3. etasje	**76**	**76** Romfordeling: Entrè/gang, 2 soverom, wc, bad/vaskerom, stue og kjøkken. (Takhøyde ca. 240-265 cm).	**0**	**0**	**4**
Kjeller	**2**	**0**	**2** Romfordeling: Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**81**	**76**	**5**	**0**	**4**

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 2,2 m2 (nr. 14), samt en loftsbod på 2,8 m2 (nr. 27). Bodene ble påvist av eier og er tatt med i BRA-e. Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører sameiets fellesareal, og at bodene således ikke eies av den enkelte. Sameiet kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealene kan dermed opphøre.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong utført med støpt dekke, fundamentert til bygning. Rekkverk i stål. Dekke med malte flater. Størrelse: 4 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. TG-2 gis grunnet elde og slitasje.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og tofløyet balkongdør med 2-lags glass. Karmer utført i PVC. Finert entredør (B30/35db) med kikkehull og sikkerhetslås.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør er datert 1989. Entredør med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Vinduer og balkongdør er datert 1989. Entredør med ukjent alder. Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje. TG-2 gis grunnet elde og slitasje. Avvik ved åpne/lukkemekanisme (vinduer) gis TG-2. Entredør gis TG-1.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Vinduer er modne for utskifting.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Oppforet tregulv på betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. "Knirk", skjevheter og ujevnheter ble registrert. Lokalt avvik er målt opp til 11 mm. Totalt avvik er målt opp til 18 mm. "Knirk" og oppgitte skjevheter gis TG-2.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuelt legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.4 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Teglsteinspipe.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Åpen plassbygd peis.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2

Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Pipeløpet er belagt med glassfiberstrie. Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv. Oppgitte avvik gis TG-2.

Generelt: teglsteinspiper kan pusses, males eller kles med flis, dekorstein eller naturstein. Disse materialene må limes direkte på skorsteinens ytterflate uten plater eller lignende under (heller ikke gips).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fjerning av glassfiberstrie for å gjøre pipeløpet tilgjengelig for kontroll. Etablere ubrennbare plater på gulv foran ildstedet.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Norema kjøkkeninnredning med finerte fronter, laminat benkeplater, underlimt oppvaskkum, hetteventilator, fliser over benk, belysning under overskap, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, integrert stekeovn og induksjon platetopp.

Eier opplyser at ny kjøkkeninnredning ble montert i 2010.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Avtrekk med kullfiltervifte skal gis TG-2 i.h.t NorskStandard3600. Det er ikke tillatt å endre dette i blokkleiligheter.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

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

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Separat wc med toalett, baderomsinnredning med finert front og heldekkende servant.

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

Eier opplyser at toalettrommet ble pusset opp av fagfolk i 2012. Utførte arbeider med manglende dokumentasjon.

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Bad og wc ble pusset opp i 2012.

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

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader. Deler av avløpssystem/sluk er fra 2012.
Avløpsanlegg fra byggeår gis TG-2 grunnet alder. Avløpsanlegg fra 2012 gis TG-1 grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av wc/våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Bad og wc ble pusset opp i 2012.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-3

Kontrollen er avgrenset til innvendige forhold i leiligheten og avsluttes ved veggjennomføringer. Røranlegget er ikke vurdert, da dette krever særskilt utstyr og kompetanse.
Adkomst til vanninstallasjoner og stoppekraner er via luke i vegg på wc. Det ble observert kondens eller mulig lekkasje ved en rørkobling på befaringsdagen. Skjulte feil og mangler kan derfor ikke utelukkes.
Kondens eller lekkasje knyttet til rørkobling i rørkasse mellom bad og wc gis TG-3.
Vanninstallasjoner fra byggeår gis TG-2 grunnet alder. Manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenk samt rørkasse mellom bad og wc gis TG-2. Vanninstallasjoner fra 2012 gis TG-1 grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser og utbedring av avvik tilknyttet kondens/lekkasje knyttet til rørkobling i rørkasse mellom bad og wc. Ytterligere utbedringskostnader er påregnelig.
Etablere lekkasjesikring i rørkasse på kjøkken, samt mellom bad og wc.
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av wc/våtrom/kjøkken.

(Det skal kun settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten).

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

Utførte arbeider i 2012 m/dokumentasjon: modernisering av baderom.

Fremlagt dokument opplyser at det ble utført periodisk kontroll av boliginstallasjon 19.04.2022. Dato for retting er 27.02.2022.

6.11 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
Radiatorer og røropplegg gis TG-2 grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eier opplyser om brudd i fellesrør/stigeledning fra sentralvarmen. Dette medførte at det ikke var varme på 1 av 5 radiatorer i leiligheten, ingen lekkasje. Dette blir utbedret i regi av sameiet: "Det viser seg at det er et rørbrudd inne i veggen og derfor måtte denne tilførselen stenges. Reparasjonen er omfattende og inngripende mellom tre etasjer og kan av praktiske årsaker ikke gjennomføres før fyringssesongen er over til våren.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu/balkongdør.
Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedring av ventilasjon.

6.13 Våtrom: Bad/Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier opplyser at baderommet ble pusset opp av fagfolk i 2012.

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

Oppsummering av overflater	**TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

2 sluk er etablert i rommet.

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det er synlig klemt membranløsning i hovedsluk. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen. TG-1 gis grunnet alder.
Fuktmåling indikerer tegn til utettheter rundt rørgjennomføringer mot rørkasse ved gulv i dusjsonen. Påvist avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å dusje i et lukket kabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle feil/mangler. Utbedringer må påregnes. Dette krever inngrep som faller utenfor denne rapportens mandat.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Bad/vaskerom med dusjdører/vegg i herdet glass, opplegg for vaskemaskin, speilskap med integrert belysning, baderomsinnredning med folierte fronter og heldekkende servant.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.
Deler av folie tilknyttet baderomsinnredning har løsnet. Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Oppgraderinger må påregnes.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Mekanisk avtrekksvifte er montert inn i felles luftesjakt som er beregnet for naturlig ventilasjon. Oppgitt avvik gis TG-2.

Sensor i baderomsvifte virker ikke, kun manuelt av/på. Opplyst av eier.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Demontere mekanisk avtrekksvifte og montere ventil.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-2**

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Fuktmåling indikerer tegn til utettheter rundt rørgjennomføringer mot rørkasse ved gulv i dusjsonen. Påvist avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å dusje i et lukket kabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Dokumentasjon på utførte arbeider foreligger.

6.14 Gulv

Beskrivelse

Overflater: tregulv, parkett og fliser (wc).

Oppsummering **TG-2**

Tregulv og parkett med bruksslitasje, samt er oppsprukket flere steder.
Oppgitte avvik gis TG-2. Gulv gis TG-1 og TG-2.

6.15 Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte flater og malt strie.

Oppsummering **TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.16 Himling

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering	TG-1
Overflater med normal elde og slitasje.	

6.17 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte profilerte innerdører.

Eier opplyser at nye innerdører ble montert i 2013.

Oppsummering	TG-1
Innerdører med normal elde og slitasje.	

6.18 Elvarme

Beskrivelse

Eier opplyser om gulvvarme på bad/vaskerom og kjøkken.
Installasjonene er ikke funksjonstestet eller vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.19 Annet fast inventar

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med speildører.
Plassbygd garderobeskap.

Eier opplyser at ny skyvedørsgarderobe ble montert i 2010.

Oppsummering	TG-1
Inventar med normal elde og slitasje.	

6.20 Belysning

Beskrivelse

Downlights og spotlys.
Installasjonene er ikke funksjonstestet eller vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.21 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jan Andre Hagen	9578-5990-4-1676092	2026-03-27 11:36:52

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
27. mars 2026

Oppdragsnummer
60-0135/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jacob Aalls gate 7, 0368 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Jan Hagen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. januar 2010

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 80138991
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø-Experten AS Total renovering av bad, 16.10.2012

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø-Experten AS Total renovering av bad, 16.10.2012

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø-Experten AS Total renovering av bad, 16.10.2012

---

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: Tak og fasade arbeider er utført i regi av sameiet.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering er utført i regi av sameiet.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Oslo Vest Elektro Byttet sikringer med jordfeil bryter og overspenningsvern 24.05.2022 Har etterspurt Oslo Vest Elektro om samsvarserklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 19.04.2022

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø-Experten AS - renovering av bad 16.10.2012. Rørlegger-Sentralen AS - renovering av kjøkken 15.07.2010

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Sensor i baderomsvifte virker ikke, kun manuelt av/på.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det har vært vanninntrenging i kjeller tidligere. Dette er utbedret i regi av sameiet.

---

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

Ja

Beskriv: Flass på fasaden trolig der stigeledning fra sentralvarmen går. Se pkt 19

---

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?

Ja

Beskriv: Brudd i fellesrør/stigeledning fra sentralvarmen. Dette medførte at det ikke var varme på 1 av 5 radiatorer i leiligheten, ingen lekkasje. Dette blir utbedret i regi av sameiet: "Det viser seg at det er et rørbrudd inne i veggen og derfor måtte denne tilførselen stenges. Reparasjonen er omfattende og inngripende mellom tre etasjer og kan av praktiske årsaker ikke gjennomføres før fyringssesongen er over til våren."

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Forslag om 10-15% økning i felleskostnader i budsjettet for 2026.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 60-0135/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jan Andre Hagen	**2026-03-27**

Identifikasjon

Jan Andre Hagen

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Jacob Aalls gate 7, 0368 OSLO**	
Dato for energimerking **19.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-272624**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80521723**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **116**
Seksjonsnummer **14**	Bruksenhetsnummer **H0303**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1937**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **76,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **76,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **173,55 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **173,55 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **26 433 kWh**



Jacob Aalls gate 7, 0368 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Jacob Aalls gate 7, 0368 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 13: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Landstads gate 57
2000LILLESTRØM

Deres ref.: 60-0135/26
Vår ref.: 582-1-14/9606
Dato: 23.03.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Jacob Aalls Gate 7.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Sameiet Jacob Aalls Gate 7**
Organisasjonsnummer:	971277343
Gårds- og bruksnummer:	215 / 116
Seksjons-/andelsnummer:	14
Adresse:	Jacob Aalls gate 7, 0368 OSLO
Eier/medeier:	Andre Hagen, Jan

FELLESKOSTNADER

Kabel-TV	531.00
Felleskostnader	6 564.00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 7 095.00**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	**kr. 9 544**
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 17 117

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver: Handelsbanken
Lånenummer: 8398.71.90224
Rest lånebeløp: 1 163 119.97
Innfrielsedato: 30.03.2035
Rente type: 6.95%

Långiver: Oslo Handelsbanken
Lånenummer: 8398.72.43867
Rest lånebeløp: 1 746 073.70
Innfrielsedato: 31.07.2044
Rente type: 6.95%

Långiver:
Lånenummer: 8398.72.55679
Rest lånebeløp: 862 267.00
Innfrielsedato: 30.11.2044
Rente type: 6.95%

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	8398.71.90224
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	6.95%, Flytende rente
Restsaldo:	**kr 0.00**
Innfrielseslån:	30.03.2035

Bank:	Oslo Handelsbanken
Lånenummer:	8398.72.43867
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	6.95%, Flytende rente
Restsaldo:	**kr 0.00**
Innfrielseslån:	31.07.2044

Bank:	
Lånenummer:	8398.72.55679
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	6.95%, Flytende rente
Restsaldo:	**kr 0.00**
Innfrielseslån:	30.11.2044

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Nei.
Styregodkjenning:	Nei. Melding til styret og forretningsfører.
Utleie:	Melding til styret med navn og kontaktinformasjon.
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 80138991
Dyrehold:	Ja, men se pkt. 7 i Husordensreglene.
Parkering:	Nei, gateparkering.
Internett/TV:	Sameiet har inngått kollektiv avtale om TV/internett med Telia.
Oppvarming:	Felles varme - sameiet får leveret fjernvarme fra Fortum Varme Oslo.
Sikringsordning:	Nei.

Vedlikeholdshistorikk:	- 2020, vår: Sameiet har drenert rundt bygningen pga tiltagende vanninnsig i kjeller og samtidig etablert nedgravde avfallsanlegg til en kostnad på kr. 900.000. Finansiert ved opptak felleslån (samt refinansiert tidl. lån – fasade og heis). - 2019, høst: Oppussing fasader, balkonger og nye nedløp til en kostnad på kr. 1.220.000, finansiering ved lån (og refinansiering av tidligere lån til heis). - 2019, jan-mars: Oppgradert heis etter store problemer med stabil drift til en kostnad på kr. 640.000, finansiert ved felleslån. - 2015/2016: Installert nytt inngangsparti (dører), pusset opp oppgang og byttet alle lamper i oppgang til LED. - Aug. 2016: Vedlikehold øvre tak + 2 nedre tak over terrasser. Finansiert av oppsparte midler. - Des. 2016: Ny vaskemaskin og tørketrommel i fellesvaskeri. -2010: Byttet ut fossilt basert oljefyr til fjernvarme. -2024: Gjennomgått en rørfornyelse av Proline Norge AS som er godkjent av SINTEF.
Nøkler:	Bestilling kan gjøres til styret.
Skilt:	Bestilles av styret.

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 23.03.2026:	kr. 0.00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - ink. .mva (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Jens Emil Rynning
Epost:	

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10.Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET JACOB AALLS GATE 7

I OSLO KOMMUNE

§1

Sameiet Jacob Aalls gate 7 er et administrasjonsorgan stiftet av og for eierne av leiligheter i gnr 215, bnr 116 i eiendommen Jacob Aalls gate 7, Oslo, med formål å ivareta medlemmenes felles interesser.

Sameiet ble opprettet 19. Juni 1985 og består av 31 boligseksjoner

§2

Eiere av leiligheter har plikt til å være medlem av sameiet og betale de beløp som av styret fastsettes til dekning av fellesutgifter. Fellesutgifter omfatter blant annet eiendomsskatt, vannavgift, feieravgift, renholds avgift, forsikringspremie, elektrisk strøm til ganger og fellesrom og lignende godtgjørelse til forretningsfører, vaktmester og vaskehjelp samt utvendige vedlikeholdsutgifter.

§2a

Unnlatelse med å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold etter lov om eierseksjoner.

Ved mislighold kan sameiet pålegge sameier med hjemmel i Loven om eierseksjoner, §§26,27 m.fl. å flytte og selge seksjonen.

§2b

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

§2c

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjons-sameie.

§2d

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

§2e

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.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

§2f

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Ved kortidsutleie skal styret informeres skriftlig om navn på leietager og leieperiodens start og slutt. Melding gis per e-post til jacobaallsgate7@outlook.com.

§3

Foreningen skal ha et styre som velges på årsmøtet og skal bestå av 3 medlemmer, samt en varamann. Sameiet velger et av medlemmene i styret som formann.

Funksjonstiden for styret med varamenn er 2 år, således at halve styret inkl. varamann er på valg hvert år. Første periode sitter ett styremedlem og varamann ett år. Gjenvalg er tillatt.

Styret forestår kontakten med forretningsfører og sørger sammen med denne for forsvarlig regnskapsførsel.

Regnskapet revideres av registrert/statsautorisert revisor.

Styret ansetter eventuelt vaktmester, vaskehjelp eller lignende. Styret bestemmer deres lønn.

§4

Årsmøtet holdes hvert år innen utgangen av april måned med minst 8 høyst 20 dagers skriftlig varsel. Samtidig sender styret medlemmene årsberetning med revidert regnskap for det forløpne kalenderår, samt forslag til driftsbudsjett og saksliste.

Årsmøte behandler bl.a.:

1.Årsberetning

2. Regnskap og budsjett

3.Valg av styremedlem og varamann

4. Ansettelse av revisor

§5

Øvrige møter for sameiets medlemmer holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 medlemmer med minst1/10 av stemmene krever dette og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet. Innkallelse skjer med minst 3 og høyst 20 dagers frist, skriftlig med oppgitt saksliste.

§6

For hver seksjon kan avgis en stemme. Møte kan skje ved fullmektig.

§7

De antatte fellesutgifter fordeles på sameierne etter leilighetstype med et fast beløp som betales forskuddsvis den første i hver måned. Beløpet fastsettes på grunnlag av driftsbudsjettet ved hvert års begynnelse med eventuell justering ved årets slutt.

§8

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter §10. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

§9

Medlemmet har anledning til å overdra sine rettigheter med tilhørende forpliktelser, men melding om salg skal dog sendes styret for registrering. Samme regler gjelder ved utleie/fremleie.

§10

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

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.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

§11

Det forbeholdes sameiet panterett tilsvarende to ganger folketrygdens grunnbeløp i hver seksjon, til sikkerhet for seksjonseiernes forpliktelse overfor sameiet, så som dekning av fellesutgifter, erstatning for manglende indre vedlikehold og for foretatte innvendige eller utvendige endringer i strid med nærværende bestemmelser.

Panteretten skal for snr.1,4,5,9,10,14,15,19,20 og 24 ha prioritet etter kr 300.000,- og for snr. 2,3,6,7,8,11,12,13,16,17,18,21,22,23,25,26,27,28,29,30 og 31prioritet etter kr 100.000,-.

Sameiet forplikter seg til å vike prioritet med inntil 90% av lånetakst avholdt etter forskriftsmessige regler.

Se også lov om eierseksjoner, §25.

§12

Endringer av sameiets vedtekter kan kun skje på årsmøtet med 2/3 flertall av fremmøtte avgitte stemmer.

Det er styrets oppgave 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.

§13

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på disse anses som brudd på sameiers forpliktelser overfor sameiet.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de

tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§14

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, nr. 65

Oslo, 22. juni 2020.

Sist endret i sameiermøte 22. juni 2020

Protokoll for ordinært årsmøte 2025
i Sameiet Jacob Aalls Gate 7 org.nr. 971277343

Møtedato:	onsdag, 26. mars 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 17.00
Møtested:	Vaskekjelleren i Jacob Aalls gate 7
Tilstede fra forretningsfører:	Ørjan Lund Størksen
Møtet ble åpnet av:	Forretningsfører

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Ørjan Lund Størksen foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Ørjan Lund Størksen foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Catharina Vogt foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
4 seksjonseiere
2 fullmakter
Totalt 6 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

---

2. Styrets årsrapport for 2024
Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Årsmøte ønsker protokollført: I forbindelse med prosjektene i gården har styret gitt god infoformasjon underveis, styret har vært godt tilgjengelig og fulgt opp prosjektene på en god måte.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2024
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

4. Budsjett for 2025
Styret orienterte om budsjettet for 2025. Det ble foreslått tatt til orientering.

Document ID: c7d00a0d-06e7-4d38-9c8c-ec4e5c91ce6a

Styret får fullmakt til å kalle inn ekstra driftsmidler ved behov. Fasaden skal pusses opp for rundt kr. 500.000,-, og det er omtrent det samme som sameiet hadde på konto ved årsskifte.

Styret/forretningsfører undersøker om det er mulig å få en bedre rente på lånet.

Vedtak: Tatt til orientering

---

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 25.000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt etter hvor mye man har bidratt. Styrehonoraret kan også fordeles til varamedlemmer.

Årsmøte mente at styreleder burde få dekket sine kostnader for bl.a. avbestilte flybilletter og andre kostnader relatert til styrearbeidet.

Vedtak: Godkjent

---

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Jens Emil Rynning	På valg: 2026
Styremedlem	Mads Aamodt Jansen	På valg: 2025
Styremedlem	Dag Edvard Eri Sønstevold	På valg: 2026
Varamedlem	Lisbeth M. Jakobsen Dore	På valg: 2025
Varamedlem	Astrid Rynning Rasch	På valg: 2025

Valg:
Som kandidat til verv som styremedlem stilte Mads Aamodt Jansen til gjenvalg.
Mads Aamodt Jansen ble gjenvalgt til styremedlem for to år, ved akklamasjon.

Som kandidat til verv som varamedlem stilte Lisbeth M. Jakobsen Dore og Astrid Rynning Rasch til gjenvalg.
Lisbeth M. Jakobsen Dore ble gjenvalgt til varamedlem for to år, ved akklamasjon.
Astrid Rynning Rasch ble gjenvalgt til varamedlem for to år, ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Jens Emil Rynning	På valg: 2026
Styremedlem:	Mads Aamodt Jansen	På valg: 2027
Styremedlem:	Dag Edvard Eri Sønstevold	På valg: 2026
Varamedlem:	Lisbeth M. Jakobsen Dore	På valg: 2027
Varamedlem:	Astrid Rynning Rasch	På valg: 2027

Vedtak: Godkjent. Etter møtet ble det diskutert om man kan utvide antall styremedlem og at ett varamedlem blir styremedlem, men det står i vedtektene at styret skal bestå av tre medlemmer.

Document ID: c7d00a0d-06e7-4d38-9c8c-ec4e5c91ce6a

7. Innkomne saker

Til orientering fra styret.

Utleiere må melde fra til forvaltningen /styret hvem som flytter inn i sameiet Jacob Aallsgate 7. Utleiere må besørge skilt til postkasse og ringeklokke. Dersom utleier befinner seg utenbys eller i utlandet må utleier kunne vise til en kontaktperson som styret kan kontakte.
Leietagere må bli gjort kjent med husordensreglene.

Vaskeriet må holdes rent og ryddig etter bruk. Gulvet må feies om nødvendig og søppelbøtten må tømmes etter behov.

Kjellergangene må ikke benyttes som lagringsplass.

Årsmøte mente man burde høre med selskapet som utfører renhold, om de kan ta inn i avtalen at de går over vaskeriet.

Dugnad: Det blir avholdt dugnad lørdag 5. april.

Møtet ble avsluttet klokken 18.20. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Navn: Ørjan Lund Størksen	Navn: Catharina Vogt

Document ID: c7d00a0d-06e7-4d38-9c8c-ec4e5c91ce6a

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: c7d00a0d-06e7-4d38-9c8c-ec4e5c91ce6a

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2025-04-02 07:43:08 UTC+00:00

Ørjan Lund Størksen

bankID

NO BankID - 6e32c129-2402-4f95-8988-73accbc6caeb

2025-04-02 07:57:25 UTC+00:00

Catharina Vogt

bankID

NO BankID - 445657c3-0a58-44df-bd92-1623f6dd3a4a

Document ID: c7d00a0d-06e7-4d38-9c8c-ec4e5c91ce6a

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET JACOB AALLSGATE 7

1. Innledning

Husordensreglene er satt opp for å sikre beboerne i gården orden, ro og hygge i deres hjem.

2. Ro og orden

Enhver beboer er forpliktet til å utvise ro og orden slik at andre beboere ikke sjeneres, og husets omdømme ikke nedsettes.

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 må det vises særlig hensyn overfor naboene ved å unngå støy i leilighetene og i gården. Se til at dører lukkes varsomt.

Sang og musikk er ikke tillatt mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 dersom dette sjenerer andre.

Radio, TV, stereoanlegg og andre musikkinstrumenter må benyttes hensynsfullt og avdempet.

Støyende arbeid i forbindelse med oppussing av leiligheter må skje i størst mulig utstrekning innenfor normal arbeidstid.

3. Fellesrom

Uvedkommende gjenstander må ikke settes i korridorer, på gårdsplass eller i fellesrom.

Parkering av sykler i inngangen, i gangene, utenfor leilighetsdør eller i øvrige fellesrom er ikke tillatt. Det henvises til eget rom i kjeller eller egen bod.

4. Søppel

Søppel må pakkes forsvarlig inn og posene knytes godt sammen før de legges i container på vår avfallsstasjon.

Gjenstander som ikke går inn under vanlig husholdningsavfall, må den enkelte beboer selv sørge for å fa brakt bort.

Ved hensetning av gjenstander/søppel har styret fullmakt til å fjerne dette for eiers regning.

Aviser og papir samles i egen container på vår avfallsstasjon.

5. Felles vaskeri

Regler for bruk av vaskeriet er gitt særskilt og finnes ved oppslag i vaskeriet og som vedlegg til disse husordensreglene.

Det er ikke tillatt å bruke vaskeriet på søn- og helligdager. Det samme gjelder tørkeplass i bakhagen.

6. Skilting

Regler og standard for skilting finnes som oppslag i vestibylen og i "praktiske opplysninger" utgitt av styret. Beboer plikter å skilte postkasse og ringetavle etter fastsatt standard. Tilsvarende gjelder for seksjonseiere for merking av navnetavle.

7. Husdyrhold

Husdyr er tillatt, men må meldes til styret. Det er ikke tillatt å lufte husdyr i bakhagen.

8 Utleie og salg

Ved utleie av seksjonen plikter eier å gjøre leietaker kjent med disse husordensreglene og annen praktisk informasjon utgitt av styret eller forretningsfører. Utleie og salg av seksjoner skal meldes styret for registrering.

8. Generelt

Leiligheter og eiendommen for øvrig må behandles omsorgsfullt. Særlig heisdørene er ømfintlige. Ved punkter ikke spesifisert i disse husordensreglene gjelder Huseiernes Landsforbunds "Standard Husordensregler" for sameiet.

Sist endret i sameiermøte 15. mai 2018.

Øvrige tilgjengelige dokumenter:

Vedtekter

Praktiske opplysninger

Regler for bruk av vaskeriet

Sameiet Jacob Aalls gate 7

2025

Document ID: 9abe0aea-3afe-42e9-9ed3-25828d9549aa

Årsregnskap for Sameiet Jacob Aalls gate 7

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter		1 961 403	1 671 529	2 194 414	2 210 812
Andre inntekter		354 500	199 998	199 998	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**2 315 903**	**1 871 527**	**2 394 412**	**2 210 812**
Lønn og personalkostnader	2	28 525	74 165	28 525	74 165
Vaktmestertjeneste		70 581	63 875	66 500	73 200
Renhold		66 853	61 696	61 696	65 500
Kabel-TV/Bredbånd		218 353	205 344	213 600	245 250
Kommunale avgifter		306 649	284 504	306 900	315 600
Strøm og nettleie		31 501	32 213	37 400	30 000
Fjernvarme og fyring		289 978	327 373	364 000	300 000
Andre driftskostnader	3	11 012	10 964	12 500	12 100
Reparasjon og vedlikehold	3	816 423	3 440 253	513 200	246 250
Eksterne tjenester	3	120 792	114 082	110 800	121 600
Serviceavtaler	3	22 490	28 876	19 800	34 100
Forsikringer		212 629	177 245	193 100	238 200
Andre kostnader	3	24 806	22 366	15 700	19 650
SUM DRIFTSKOSTNADER		**2 220 592**	**4 842 956**	**1 943 721**	**1 775 615**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**95 311**	**-2 971 429**	**450 691**	**435 197**
Innbetaling av IN-lån		1 343 337	0	0	0
DRIFTSRESULTAT:		**1 438 647**	**-2 971 429**	**450 691**	**435 197**
Finansinntekter		20 096	36 123	0	0
Finanskostnader		325 046	237 520	410 890	261 018
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-304 950**	**-201 397**	**-410 890**	**-261 018**
ÅRSRESULTAT		**1 133 697**	**-3 172 826**	**39 801**	**174 179**
Resultat		**1 133 697**	**-3 172 826**	**39 801**	**174 179**
Overført annen egenkapital		**1 133 697**	**-3 172 826**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**1 133 697**	**-3 172 826**	**0**	**0**

Document ID: 9abe0aea-3afe-42e9-9ed3-25828d9549aa

Balanse

Sameiet Jacob Aalls gate 7

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Kundefordringer		13 133	70
Forskuddsbetalte kostnader		62 261	44 035
Sum fordringer		**75 394**	**44 105**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	281 390	542 126
SUM OMLØPSMIDLER		**356 784**	**586 231**
SUM EIENDELER		**356 784**	**586 231**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital		-3 665 435	-4 799 133
Sum opptjent egenkapital		**-3 665 435**	**-4 799 133**
SUM EGENKAPITAL	**5**	**-3 665 435**	**-4 799 133**
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	3 813 062	5 333 146
Sum annen langsiktig gjeld		**3 813 062**	**5 333 146**
Leverandørgjeld		182 024	33 743
Annen kortsiktig gjeld		27 134	18 475
Sum kortsiktig gjeld		**209 158**	**52 218**
SUM GJELD		**4 022 220**	**5 385 364**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**356 784**	**586 231**

OSLO,
Sameiet Jacob Aalls gate 7

Jens Emil Rynning Styrets leder	Dag Edvard Eri Sønstevold Styremedlem	Mads Aamodt Jansen Styremedlem

Document ID: 9abe0aea-3afe-42e9-9ed3-25828d9549aa

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Foretakets virksomhet består av eiendomsforvaltning og drift av fast eiendom.
Foretaket drives i Oslo, Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: 9abe0aea-3afe-42e9-9ed3-25828d9549aa

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2025
Fakturerte felleskostnader	1 347 693
Fakturert renter og avdrag	416 178
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	197 532
Andre inntekter	4 500
Ekstra driftstilskudd fordelt etter eierbrøk	350 000
Sum driftsinntekter	**2 315 903**

Note 2 Lønnskostnader

	2025	2024
Styrehonorar	25 000	65 000
Arbeidsgiveravgift	3 525	9 165
Sum lønnskostnader	**28 525**	**74 165**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2025
Andre driftskostnader eiendom	1 503
Utlegg – sagblad	1 540
Utlegg – dekkbark til uteområdet	1 387
Leie container – Franzefoss Gjennvinning AS	6 582
Sum andre driftskostnader	**11 012**

Document ID: 9abe0aea-3afe-42e9-9ed3-25828d9549aa

Reparasjon og vedlikehold

	2025
Rep. og vedlikehold bygning	51 272
Arbeider fasade front – Malercompagniet Oslo AS	511 938
Murarbeid – Malercompagniet Oslo AS	34 981
Heis andre kostnader	77 716
Bytting av hastighetsregulator og wire – KONE AS	84 390
Heis servicearbeid – KONE AS	44 126
Egenandel forsikring	12 000
Sum reparasjon og vedlikehold	**816 423**

Eksterne tjenester

	2025
Honorar for revisjon – BDO AS	17 411
Andre konsulenthonorarer	18 581
Forretningsførsel og regnskap	72 900
Tredjepartsopplysninger	7 650
Sammenstillingsoppgave	1 750
Lovpålagt kundekontroll og internrevisjon	2 500
Sum eksterne tjenester	**120 792**

Serviceavtaler

	2025
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	2 098
Heis serviceavtale – Avarn Security AS	10 047
Heis serviceavtale – KONE AS	10 345
Sum serviceavtaler	**22 490**

Document ID: 9abe0aea-3afe-42e9-9ed3-25828d9549aa

Andre kostnader

	2025
Lisens og systemkostnader	13 360
Kontingent	2 017
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 625
Bank- og kortgebyrer	3 531
Annen kostnad	273
Sum andre kostnader	**24 806**

Note 4 Drift- og bundne midler

	2025
Driftskonto	261 030
Plasseringskonto	20 360
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**281 390**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr 0,-

Note 5 Negativ egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	-4 799 132
Årsresultat	1 133 697
Saldo 31.12	**-3 665 435**

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak. I eierseksjonssameier fores 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 fores i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom feiles låneopptak i sameiet, fremkommer låne- opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er negativ egenkapital reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

Document ID: 9abe0aea-3afe-42e9-9ed3-25828d9549aa

Note 6 Langsiktig gjeld

Handelsbanken Lån 8398.71.90224	2025
Opprinnelig lånesum	2 502 154
Restlån per 01.01.	1 707 732
Nedbetalt avdrag i år	98 920
Ekstra ordinær nedbetaling	422 203
Restsaldo per 31.12.	**1 186 603**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2035
Renter: 6,95%

Handelsbanken Lån 8398.72.43867	
Opprinnelig lånesum	2 450 000
Restlån per 01.01.	2 427 718
Nedbetalt avdrag i år	48 162
Ekstra ordinær nedbetaling	621 232
Restsaldo per 31.12.	**1 758 326**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2044
Renter: 6,95%

Document ID: 9abe0aea-3afe-42e9-9ed3-25828d9549aa

Handelsbanken Lån 8398.72.55679

Opprinnelig lånesum	1 200 000
Restlån per 01.01.	1 197 696
Nedbetalt avdrag i år	23 013
Ekstra ordinær nedbetaling	306 550
Restsaldo per 31.12.	**868 133**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2044
Renter: 6,95%

Innbetalinger på IN-lån er ikke sikret med inntredelsesrett i lånet (banken tilbyr ikke dette for eierseksjonssameier), og det følger derfor en risiko for seksjonseier som har innbetalt IN-lån ved at man fortsatt er solidarisk ansvarlig for hele lånet.

Sameiet hadde per 31.12.2025 gjeld på kr. 3 813 062,- til kredittinstitusjoner, derav kr. 2 860 565,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Document ID: 9abe0aea-3afe-42e9-9ed3-25828d9549aa

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: 9abe0aea-3afe-42e9-9ed3-25828d9549aa

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2026-03-12 12:45:54 UTC+00:00

Jens Emil Rynning

bankID

NO BankID - 20406520-bec9-4567-8646-be7950e4d446

2026-03-12 12:53:42 UTC+00:00

Dag Edvard Eri Sønstevold

bankID

NO BankID - f881a2dd-55d4-4819-9acf-974c80c3a4a5

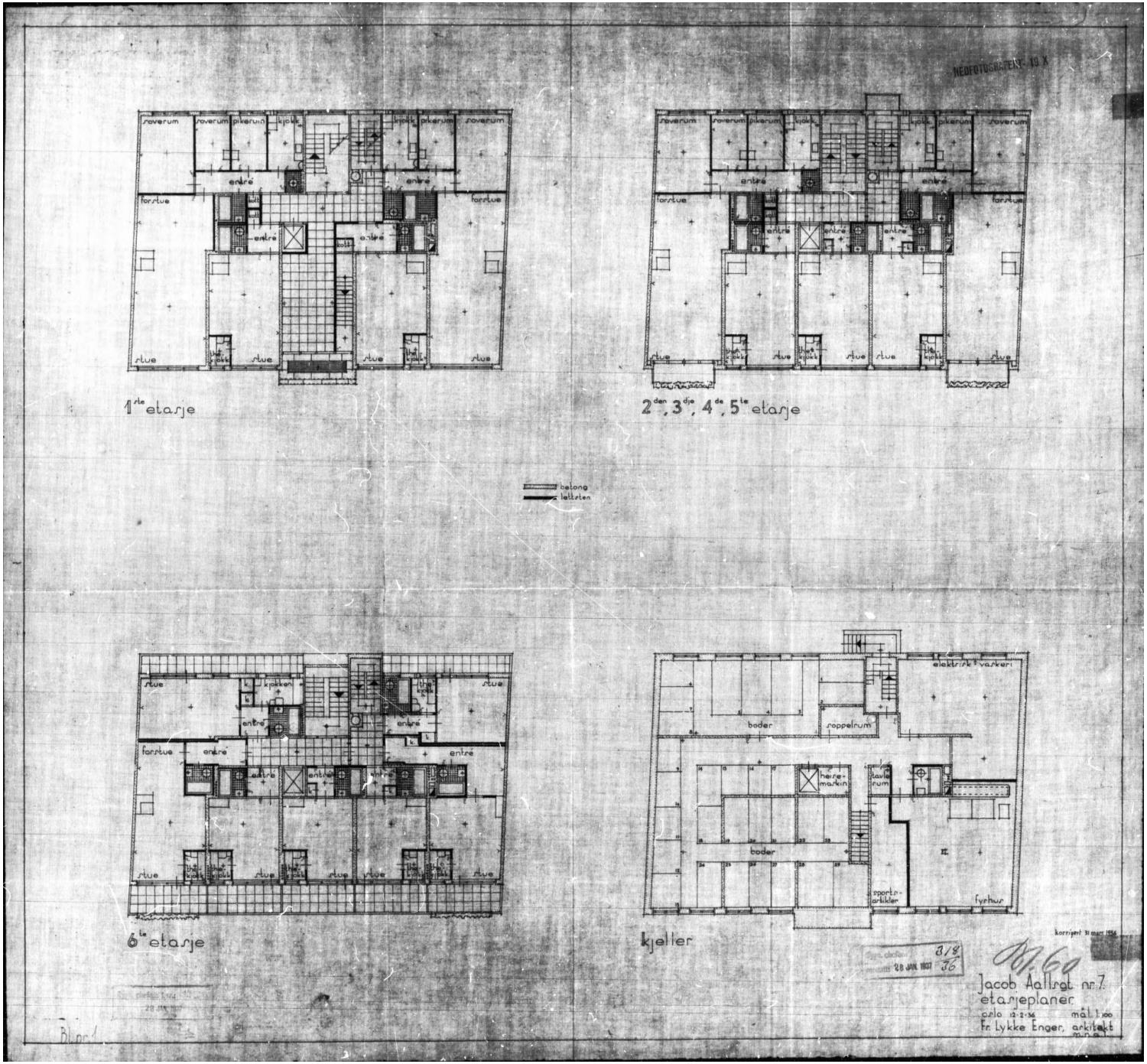
2026-03-12 19:24:20 UTC+00:00

Mads Aamodt Jansen

bankID

NO BankID - 3982744b-bea5-4de0-be5f-b12aa62cfdcd

Document ID: 9abe0aea-3afe-42e9-9ed3-25828d9549aa


soverum
pikerom
kjøkk.
entrè
forstue
stue
1ste etasje
2den, 3dje, 4de, 5te etasje
betong
lettbten
6te etasje
elektrisk vaskeri
boder
soppelrum
heise-
maskin
tavle
rum
sport-
artikler
fyrhus
kjeller
Jacob Aallsgt nr. 7
etasjeplaner
oslo 12-2-36
mål 1:100
Fr. Lykke Enger, arkitekt
m.n.a.

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	206591
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 3. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	20.03.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	JACOB AALLS GATE 7
Postadresse:	0368 OSLO
Matrikkel:	0301-215/116

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 206591

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	206591
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	20.03.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	JACOB AALLS GATE 7
Postadresse:	0368 OSLO
Matrikkel:	0301-215/116

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 206591

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

A 2 M 1 1 2 4 4 1. V.D. 220/36

2 gl. regninger.

Duplikat å sende grannekontr.
" 22 " Helgerud.

Ekspedisjons-Dokument

angående Ventilasjon

på matr.nr. " Jacob Aalls gate

Innlevert 14.febr.1936. Attest 20/4-36

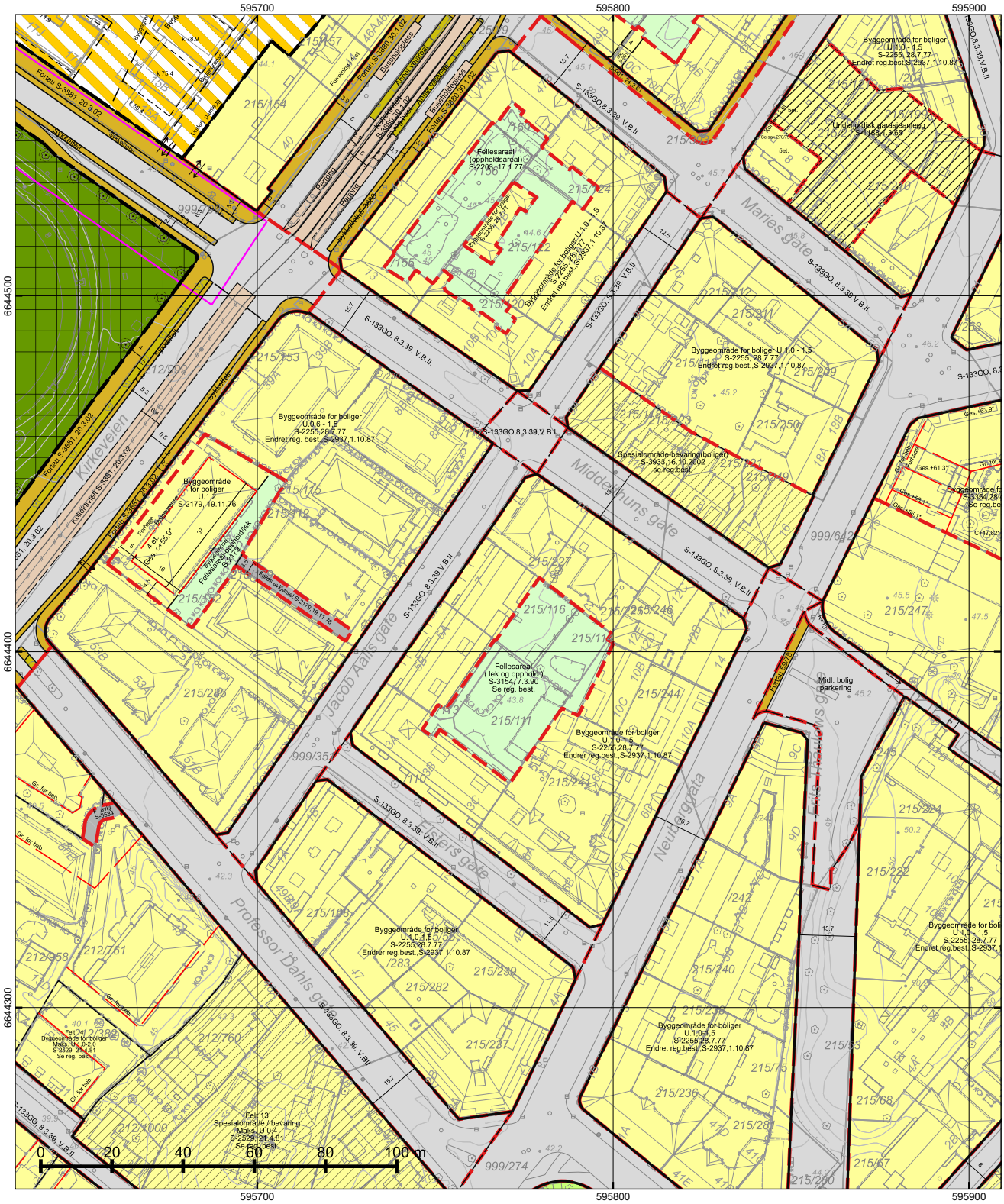
Undertegnede kr. oppmålingschefen til erklæring angående grunnens størrelse og nabolaghold, kr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påtrykte servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 138 omhandlede bestemmelser, kr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 18.febr.1936.

Se der kr. reguleringssjefens
Grunnen vurdert godkjent av vedk. grunneier
på vedlagte plan. Bl. 1

Oslo 19/2-1936
Stadsarkitekten

Attest



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

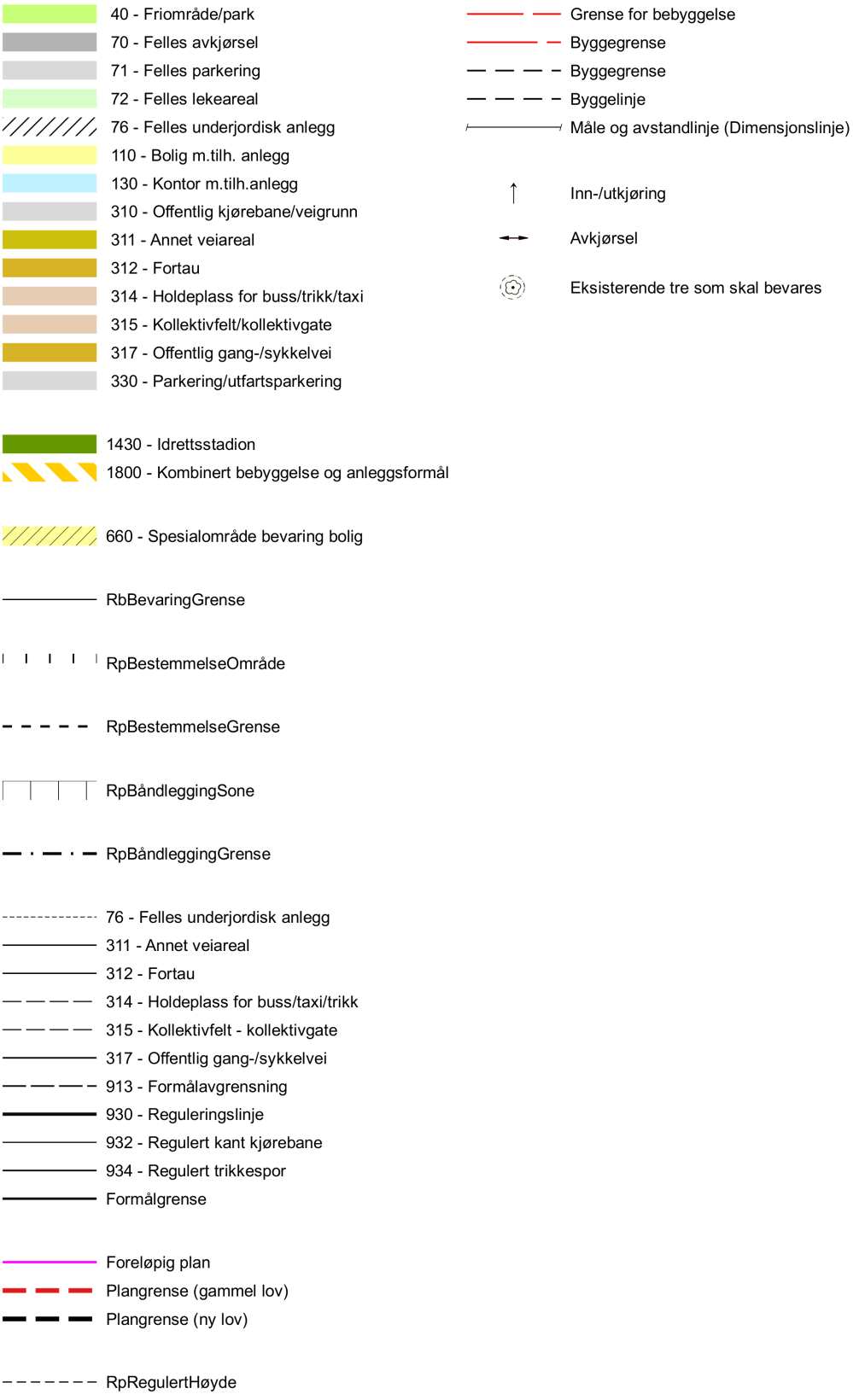
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

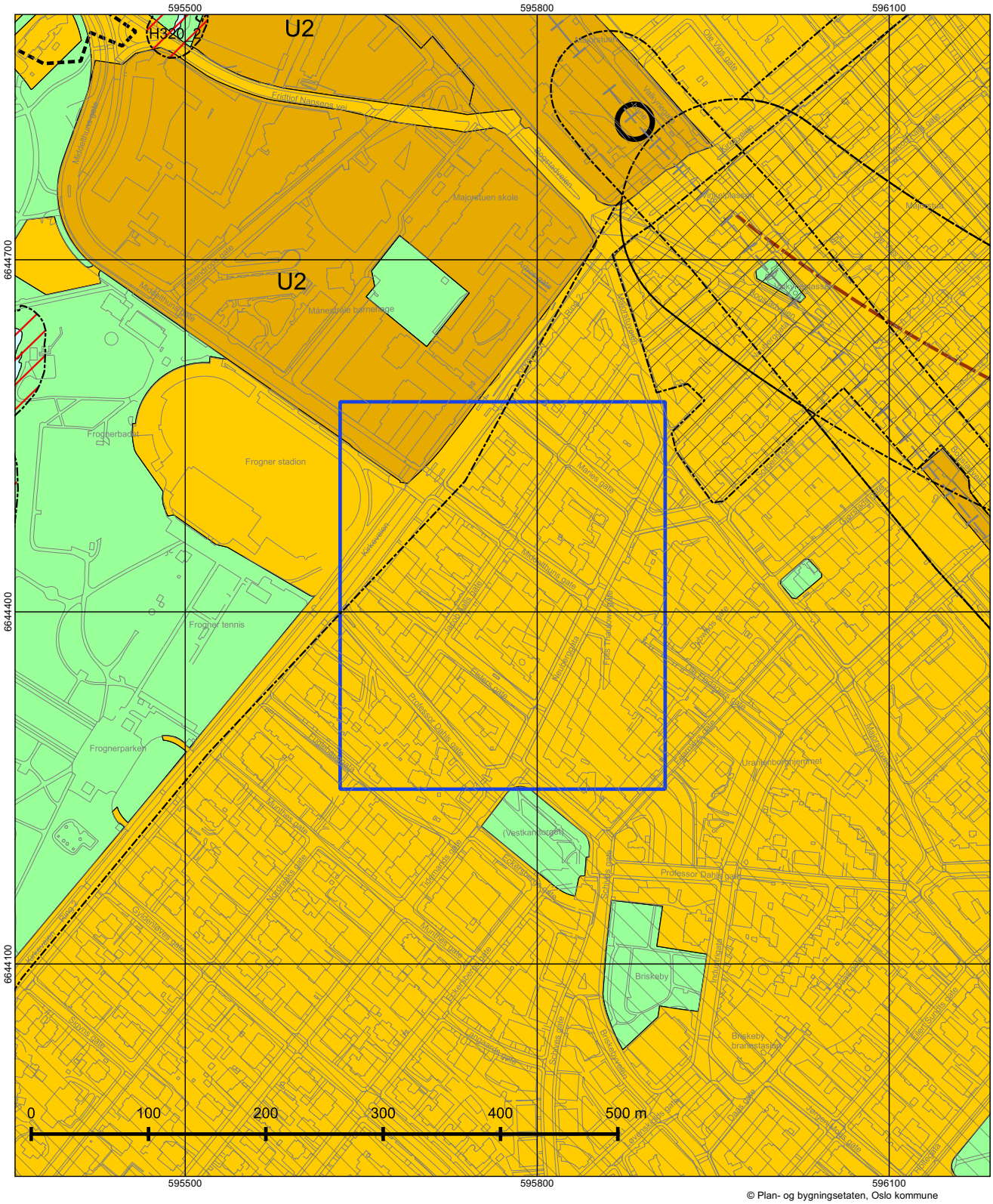
PlottID/Best.nr: 154848/ 86529005
Deres ref.:
Adresse: Jacob Aalls gate 7
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/116

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154848/86529005
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Linnea Marie Andersson
JACOB AALLS GATE 7

Dato: 20.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529005
9072199

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 116

Vi viser til bestilling av 20260319 for JACOB AALLS GATE 7.

GNR. 215 BNR. 116

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.08.1896.

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

698 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

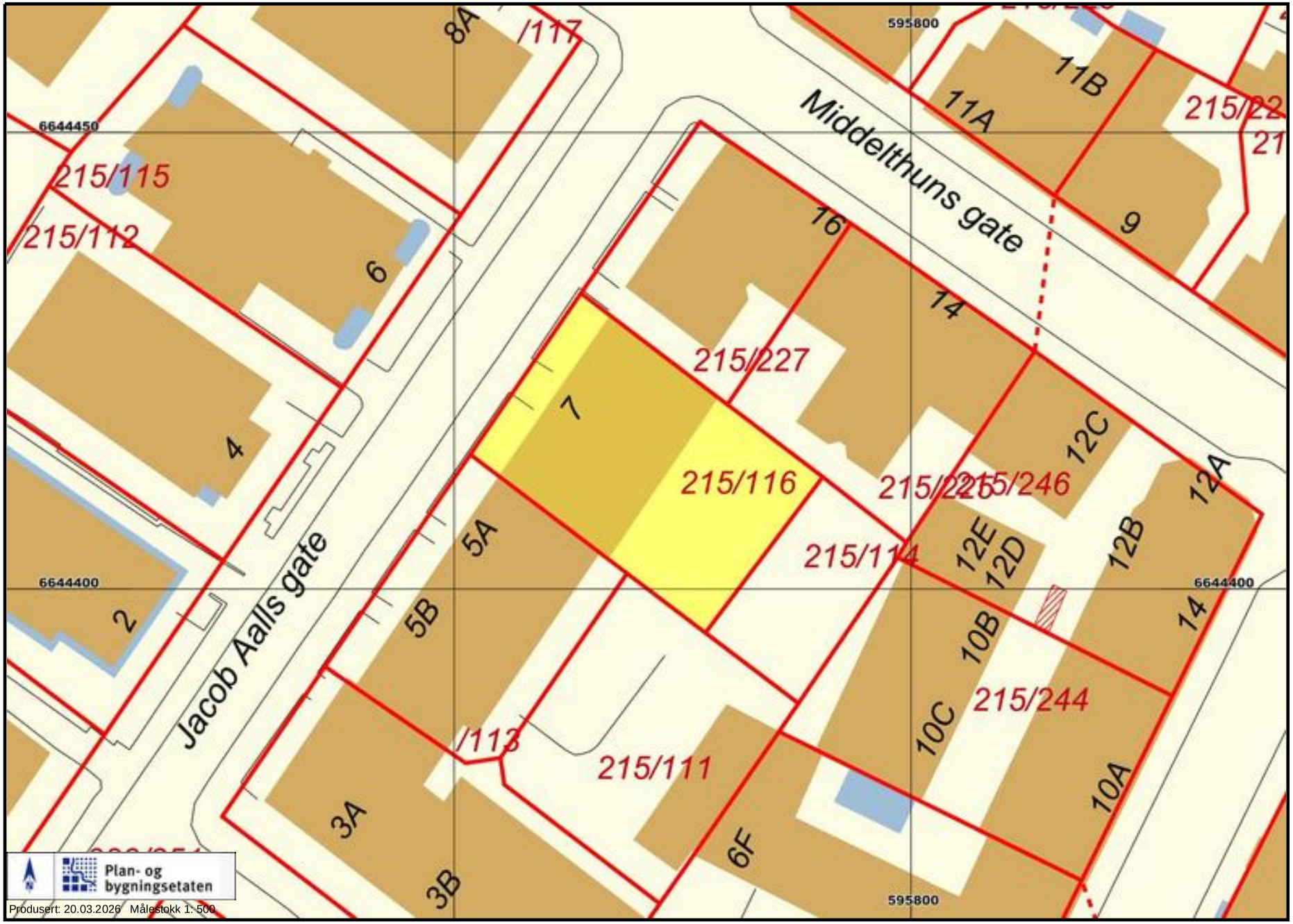
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

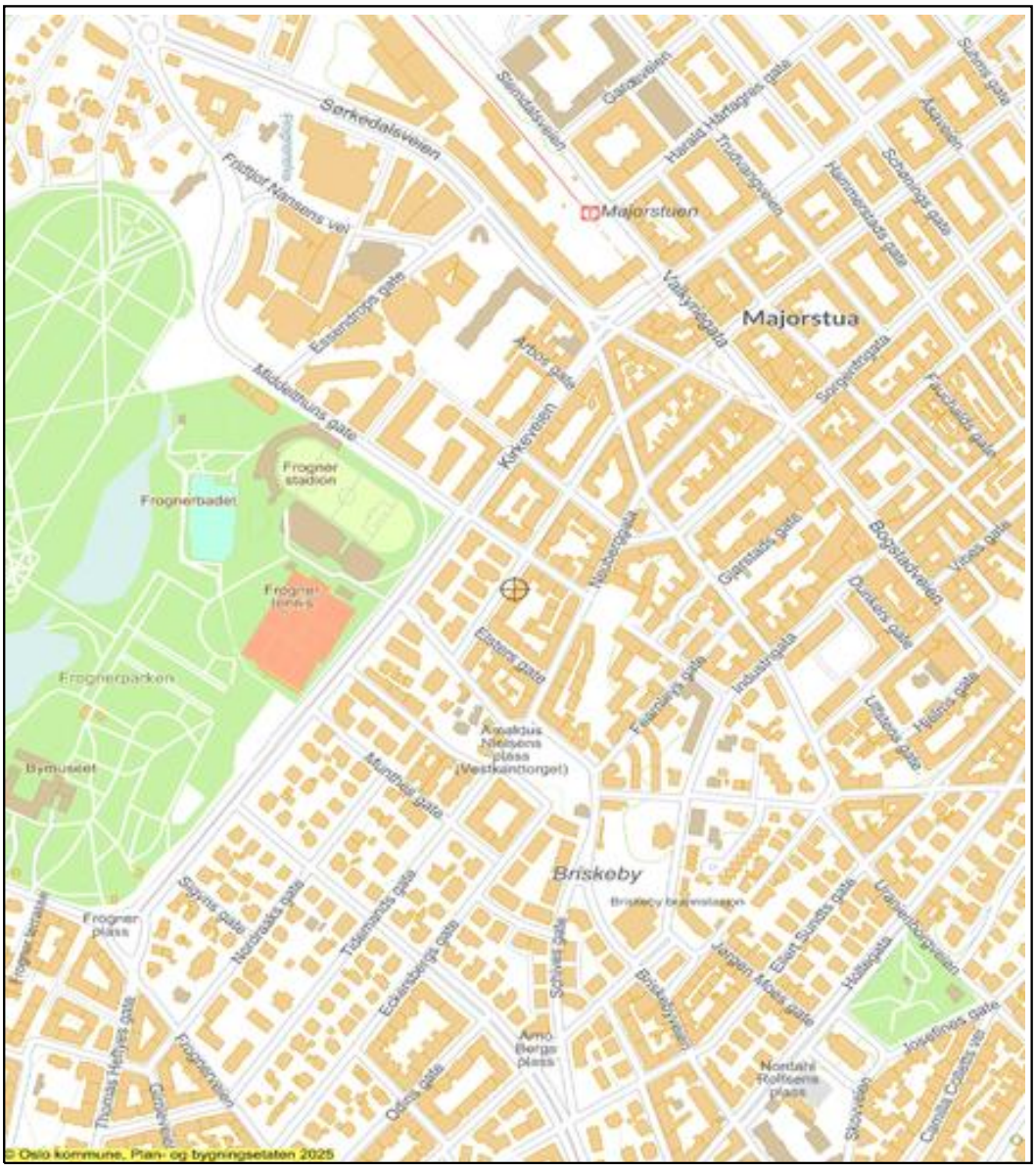
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


Middelthuns gate
Jacob Aalls gate
215/115
215/112
215/227
215/116
215/111
215/244
215/246
6644450
6644400
595800
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 20.03.2026 Målestokk 1: 500

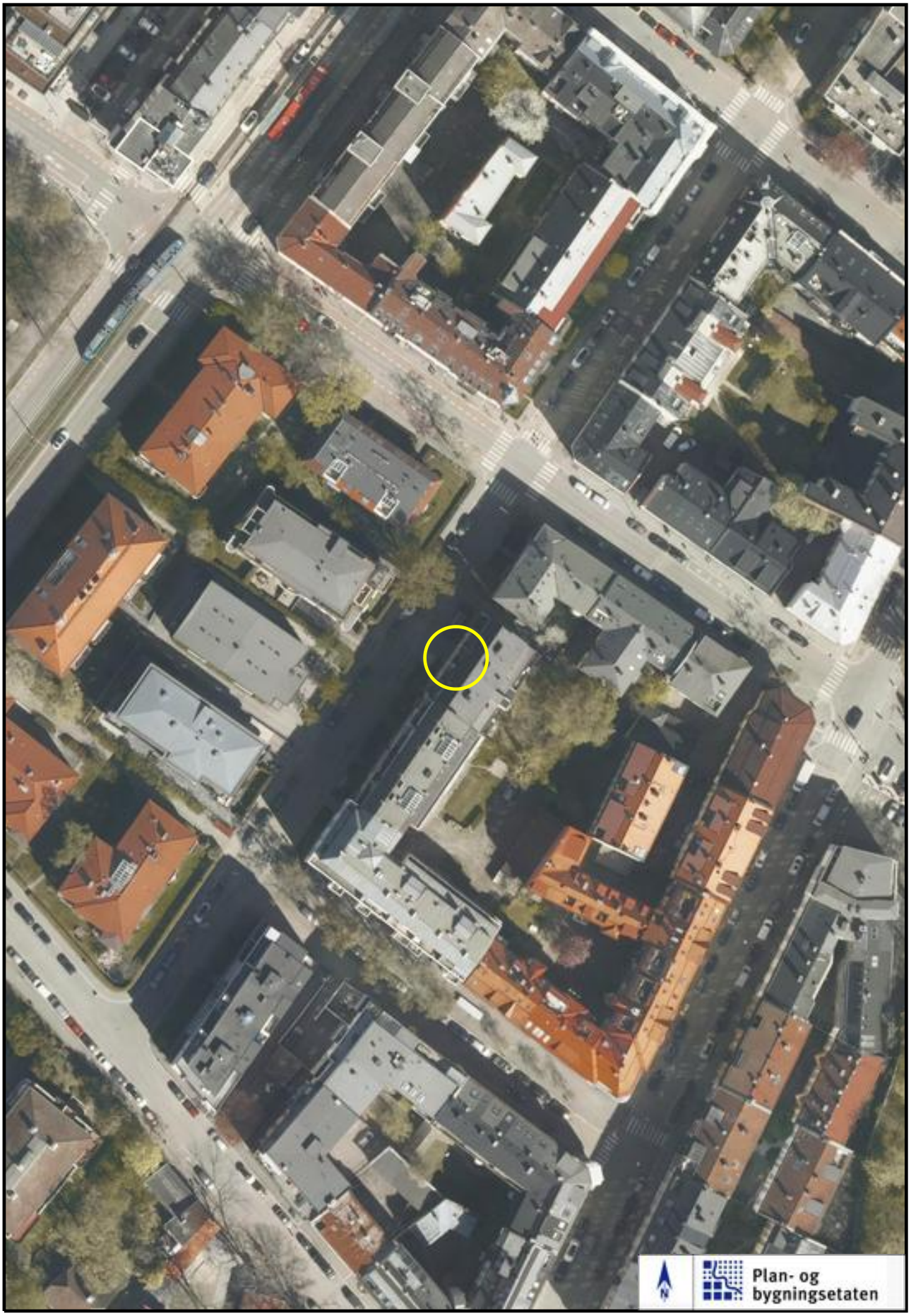
Oversiktskart

Adr.:	Jacob Aalls gate 7	**Bydel :**	FROGNER
Gnr bnr :	215 / 116	**Skolekrets (2020/2021):**	Majorstua



Dato: 20.03.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Jacob Aalls gate 7 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 20.03.2026

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

S-3154

Endret reguleringsplan for deler av Jacob Aalls gate 3, 5, 7 m.f. , som omreguleres fra byggeområde for boliger til fellesareal (lek/opphold).

Vedtaksdato: 07.03.1990
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198850268
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DELER AV JACOB AALLS GT. 3, 5, 7 MFL., OSLO

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til: fellesareal (lek/opphold)

§ 3. Fellesarealet skal være felles for følgende eiendommer: Jacob Aalls gt. 3, 5, 7 og Neuberggt. 10. Fellesarealet skal ha atkomst over Jacob Aalls gt. 3.

Plan- og bygningsetaten

Sist endret: 26.05.2023

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

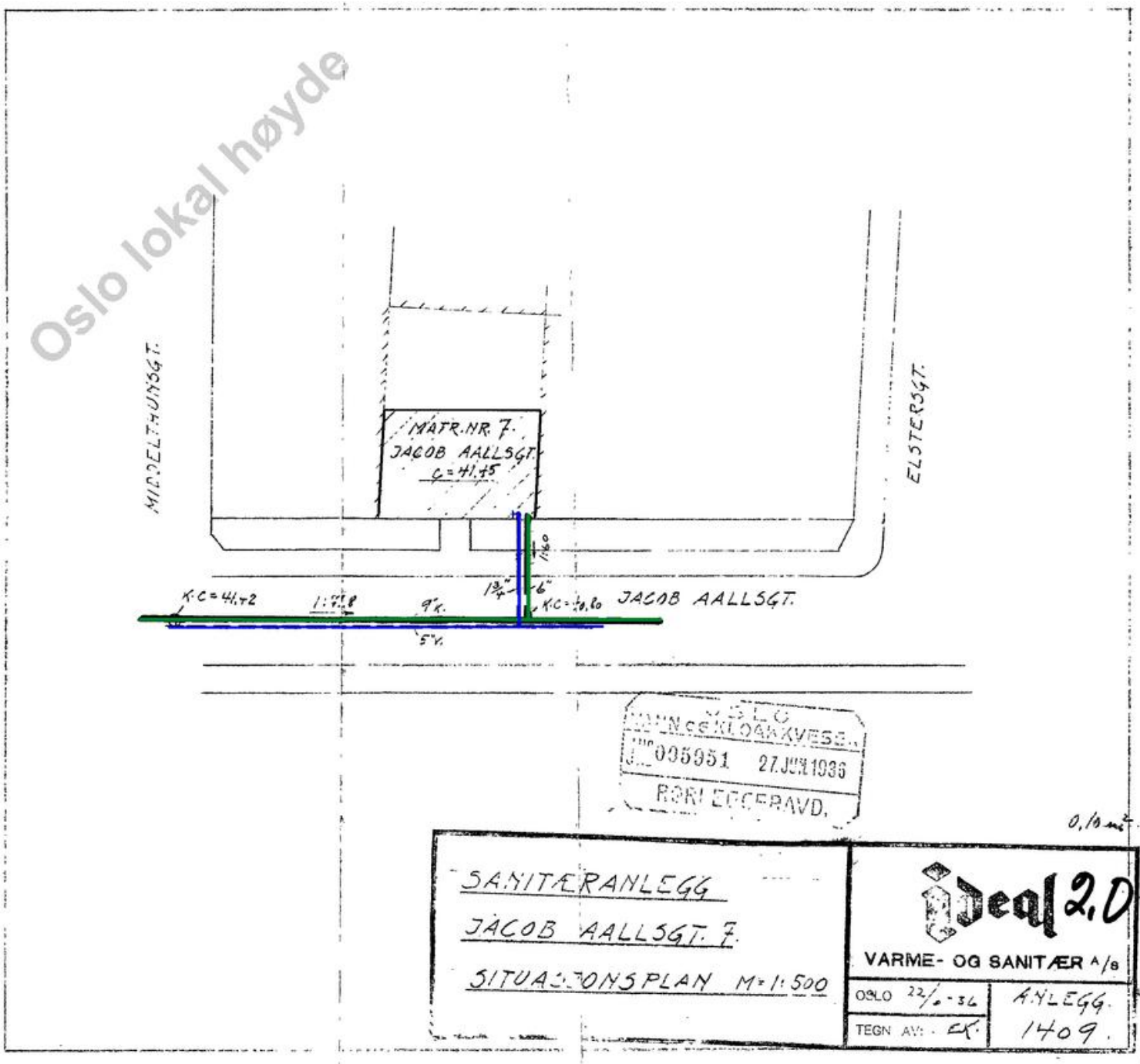
Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823


Oslo lokal høyde
MIDDELTHUNSGT.
ELSTERSGT.
MATR.NR. 7.
JACOB AALLSGT.
C = 41,15
K.C = 41,72
1:7,8
9"K.
5"K.
1¾"
6"
K.C = 40,80
JACOB AALLSGT.
OSLO
KOMMUNENS KLOAKKVESEN
J.nr. 005951 27.JUN.1936
RØRLEGGERAVD.
0,10 m².
SANITÆRANLEGG
JACOB AALLSGT. 7.
SITUASJONSPLAN M = 1:500
Ideal 2,0
VARME- OG SANITÆR A/S
OSLO 22/6-36
TEGN AV: EK.
ANLEGG.
1409.

Oslo

Utskriftsdato: 19.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 19.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-215/116 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Jacob Aalls gate 7 0368 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 316 455,06
Fakturamottaker:	Sameiet Jacob Aalls Gate 7 v/ Ecit Norian As, Postboks 1095 Sentrum 0104 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Jacob Aalls Gate 7 Sameiet	Totalt	NOK 316 455,06

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	1	**78 639,93**	**0,00**	26030000063048028	11962977	05.03.2026	25.03.2026
Totalt å betale			**78 639,93**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	7 584,00
Renovasjonsgebyr	138 359,30
Vann- og avløpsgebyr	170 511,76
Totale avgifter	**316 455,06**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 19.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-215/116/0/14 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Jacob Aalls gate 7 0368 OSLO
Fakturamottaker:	Hagen Jan Andre Jacob Aalls Gate 7 0368 OSLO
Eiernavn:	Hagen Jan Andre

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 1 589,00
Totalt	NOK 1 589,00

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	1	**397,25**	**0,00**	26030000176591013	11956170	05.03.2026	25.03.2026
Totalt å betale			**397,25**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	1 589,00
Totale avgifter	**1 589,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: CGK9257
Matrikkel: 301-215/116/0/14
Bruksenhet: H0303
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Jan Andre Hagen



Adresse:
Jacob Aalls Gate 7,
0368 OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 2 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
5S Kursfortegnelse	OSLO VEST ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2022-05-25
Rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon (NEK405)	OSLO VEST ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2022-05-25

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

Doknr: 2172622 Tinglyst: 02.03.2020
STATENS KARTVERK

Fødselsnr./Org.nr. 971277343

(Innsenders opplysninger)

Erklæring

vedrørende

Eiendom: **Gnr 215 Bnr 116**
Jacob Aalls gate 7 i Oslo

Saksnummer : **201920528**

Type byggverk: **Avfallsbrønner**

Tiltakshaver: **Sameiet Jacob Aalls gate 7**

Direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo har i henhold til Plan- og bygningsloven § 19-2 meddelt midlertidig unntak fra veglovens § 29 i anledning avfallsbrønnenes avstand til vei slik at de kan plasseres 7 meter fra midt regulert Jacob Aalls gate jf. reguleringskart datert 21.11.2019.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggverk uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, org. nr. 958 935 420.

Oslo, den 26.02.20

For Sameiet Jacob Aalls gate 7, 0368 Oslo

Organisasjonsnummer: 971277343

Jan Andre Hagen	Katrine Boge	Vetle Nordstoga
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem
F.nr.170168[redacted]	fnr 280170[redacted]	160393[redacted]

DAGBOKFØRT

19. JUNI 85 035992

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Avskrift/kopi bekreftes

BYSKRIVEREN I OSLO

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Johan Norlie A/S	Pb. 7177-Homansbyen 0307 OSLO 3	44 55 10

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	215	116		Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn: Johan Norlie A/S — Fødselsnummer:

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som 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).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[x] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. 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 seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag Sem & Stenersen A/S Oslo 11.83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 1.575	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	93	21	B	35
2	B	35	22	B	33
3	B	38	23	B	35
4	B	80	24	B	80
5	B	93	25	B	37
6	B	35	26	B	39
7	B	33	27	B	27
8	B	35	28	B	27
9	B	80	29	B	27
10	B	93	30	B	40
11	B	35	31	B	28
12	B	33	32		
13	B	35	33		
14	B	80	34		
15	B	93	35		
16	B	35	36		
17	B	33	37		
18	B	35	38		
19	B	80	39		
20	B	93	40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		1.575

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

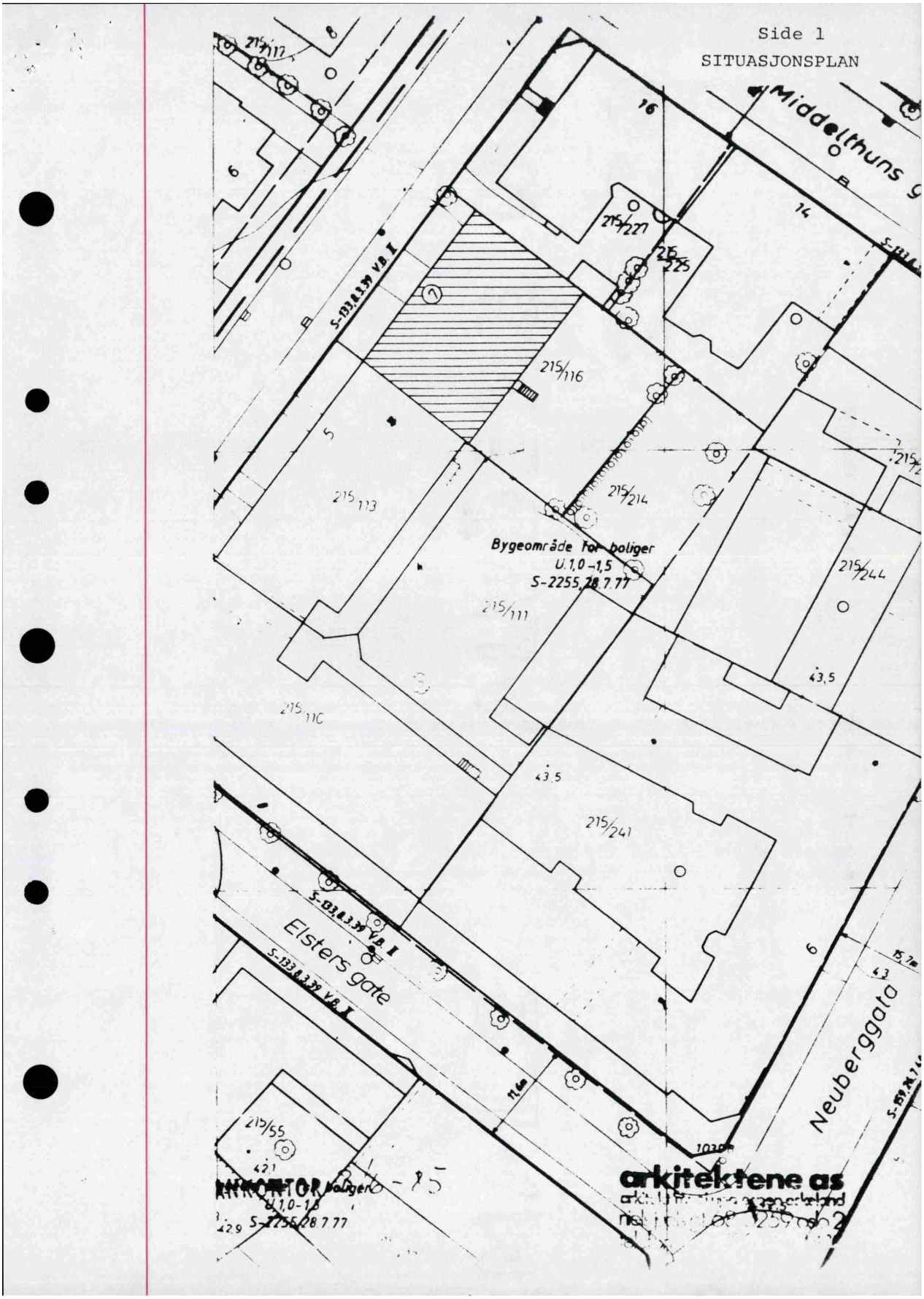
Sameiet har panterett kr. 20.000,- tyvetusenkroner i hver seksjon. For Snr. 1, 4, 5, 9, 10, 14, 15, 19, 20 og 24 prioritert etter kr. 300.000,- trehundretusenkroner. For Snr. 2, 3, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30 og 31 prioritert etter kr. 100.000,- etthundretusenkroner. Sameiet er til enhver tid forpliktet til å vike prioritet inntil 90% av lånetakst avholdt etter forsikringsrådets regler.

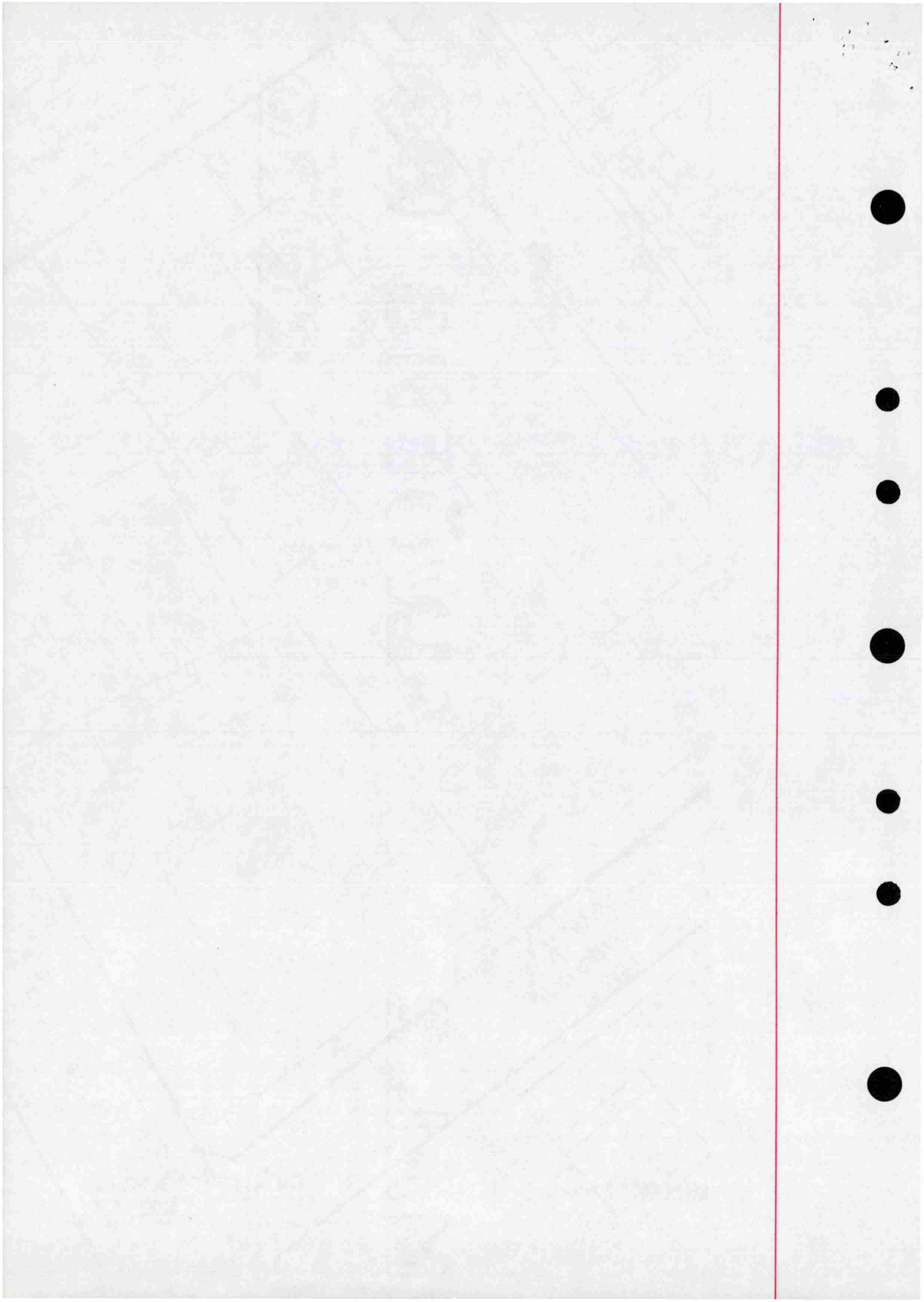
Dato: 14/6- 1985

Sted: Oslo

Hjemmelshaver(ne)s underskrift: JOHAN NORLIE % Stein Haugbro

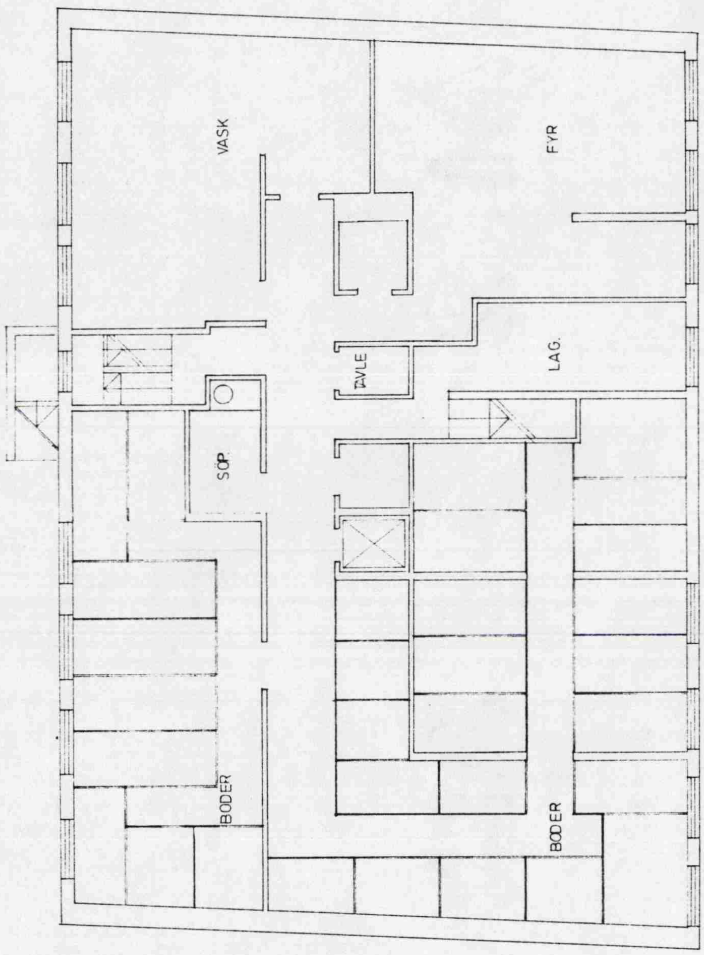
Tinglysingsstempel


Side 1
SITUASJONSPLAN
Middelthuns g
Elstersgate
Neubergsgata
215/117
215/116
215/227
215/225
215/214
215/113
215/111
215/110
215/244
215/241
215/55
Bygeområde for boliger
U:1,0-1,5
S-2255,28.7.77
arkitektene as



Side 2

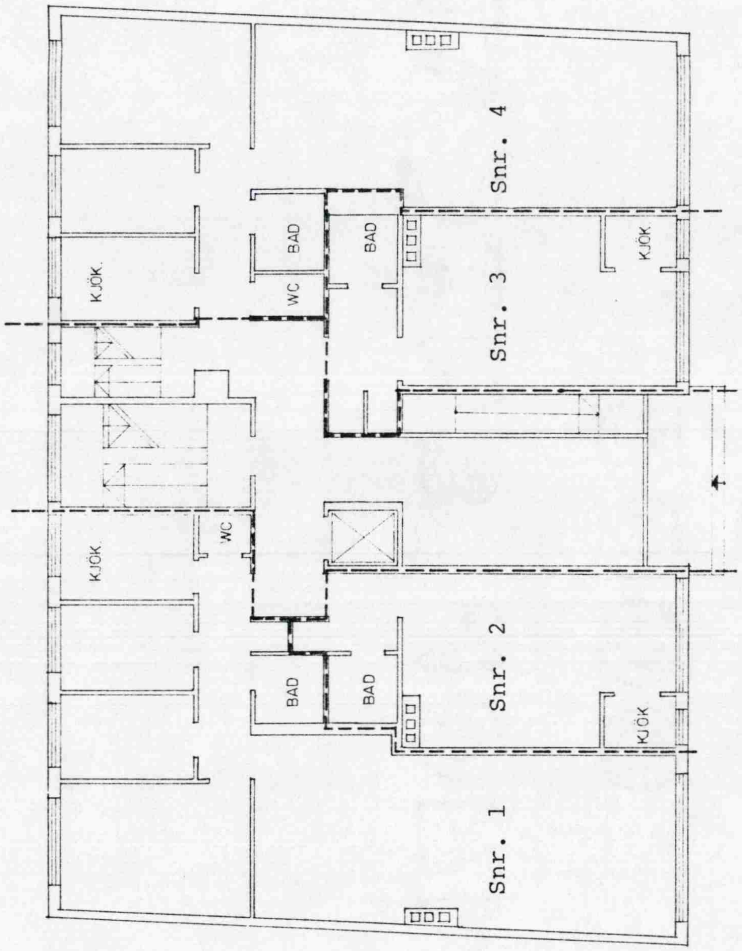
KJELLER



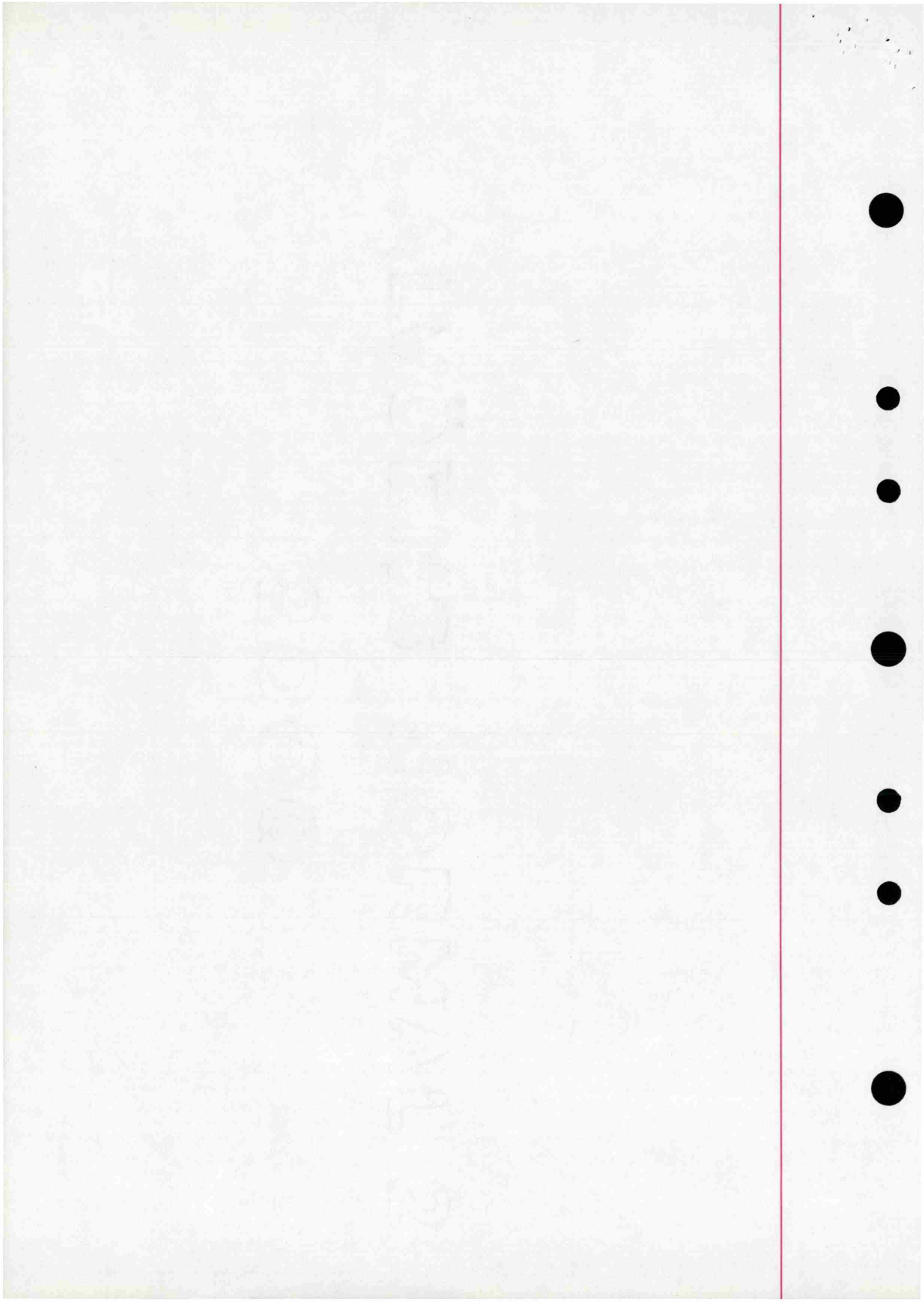
Plan kjeller, gnr. 215, bnr. 116, Jacob Aallsgt. 7, Oslo

Side 3

1.ETASJE

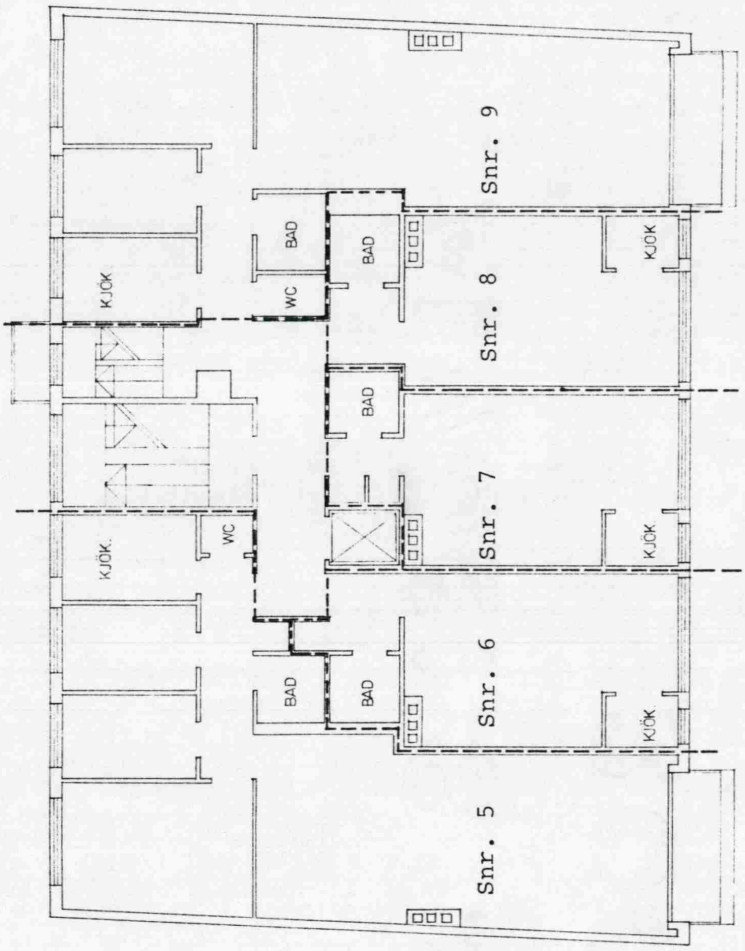


Plan 1.etasje, gnr. 215, bnr. 116, Jacob Aallsgt. 7, Oslo



Side 4

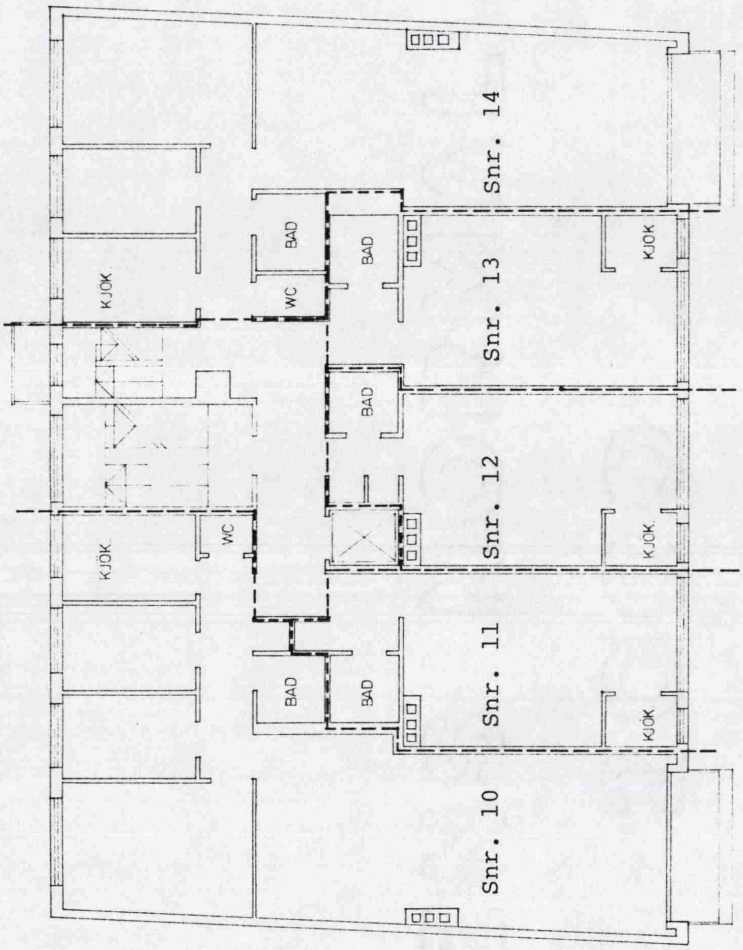
2.ETASJE



Plan 2.etasje, gnr. 215, bnr. 116, Jacob Aallsgt. 7, Oslo

Side 5

3.ETASJE

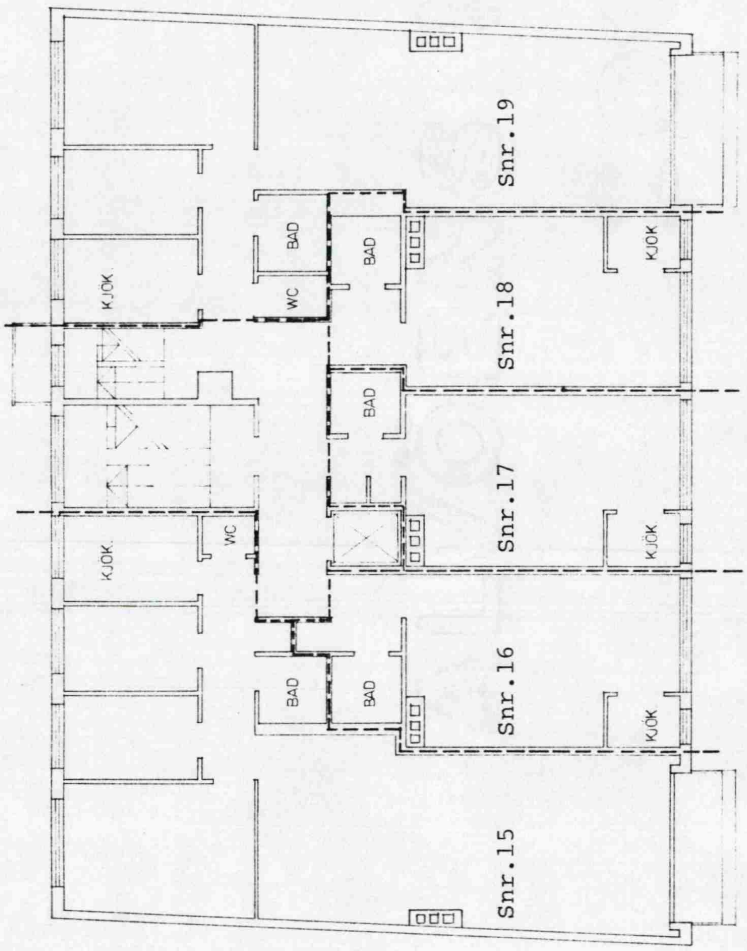


Plan 3.etasje, gnr. 215, bnr. 116, Jacob Aallsgt. 7, Oslo

3

Side 6

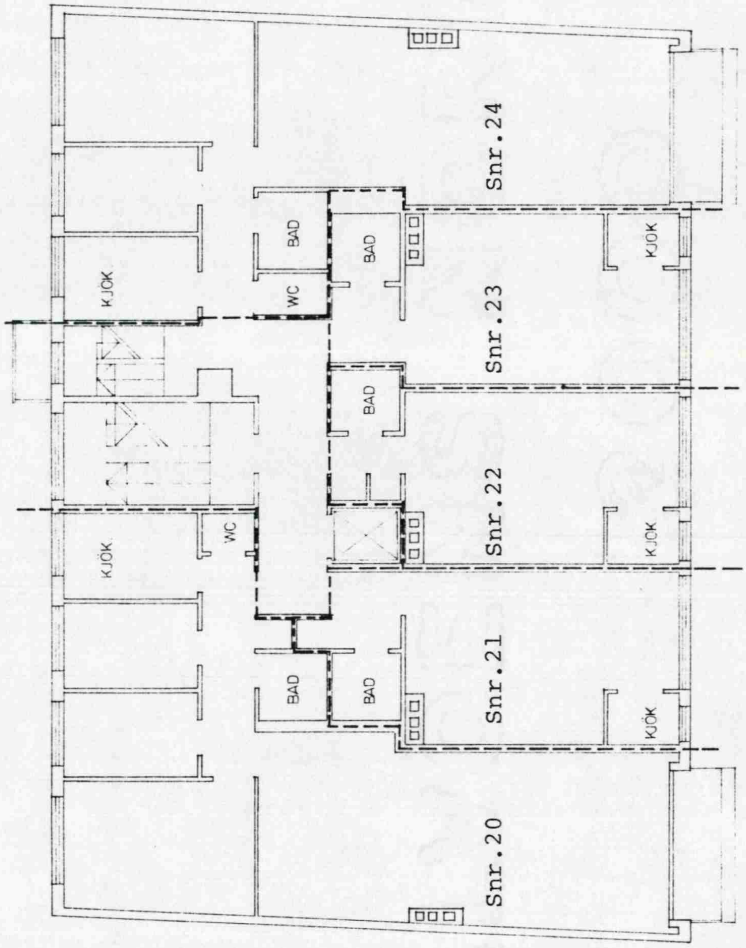
4.ETASJE



Plan 4.etasje, gnr. 215, bnr. 116, Jacob Aallsgt. 7, Oslo

Side 7

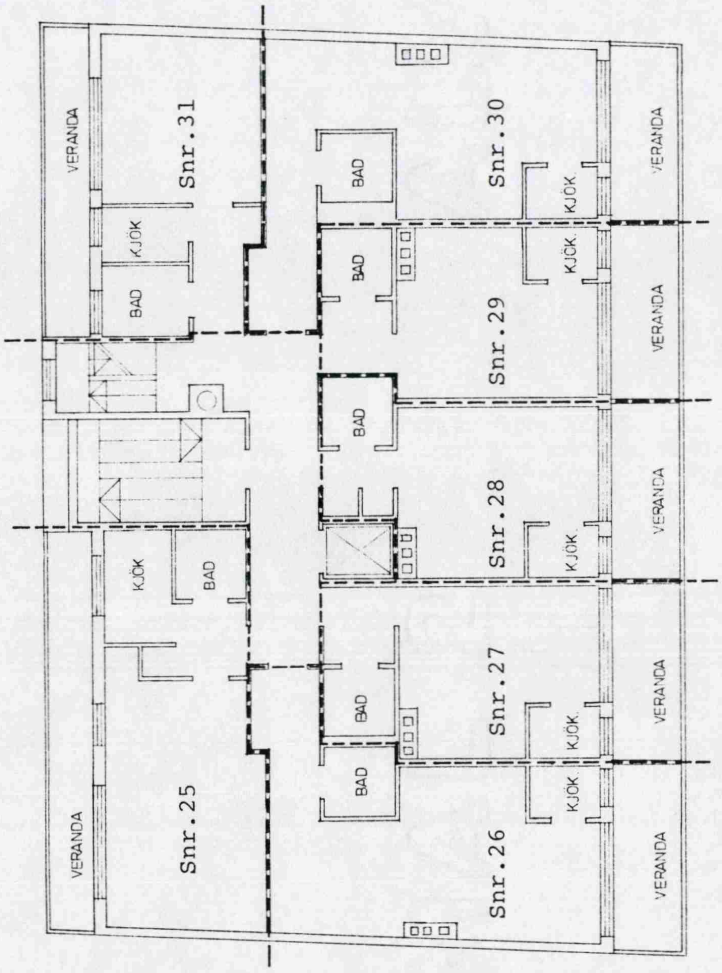
5.ETASJE



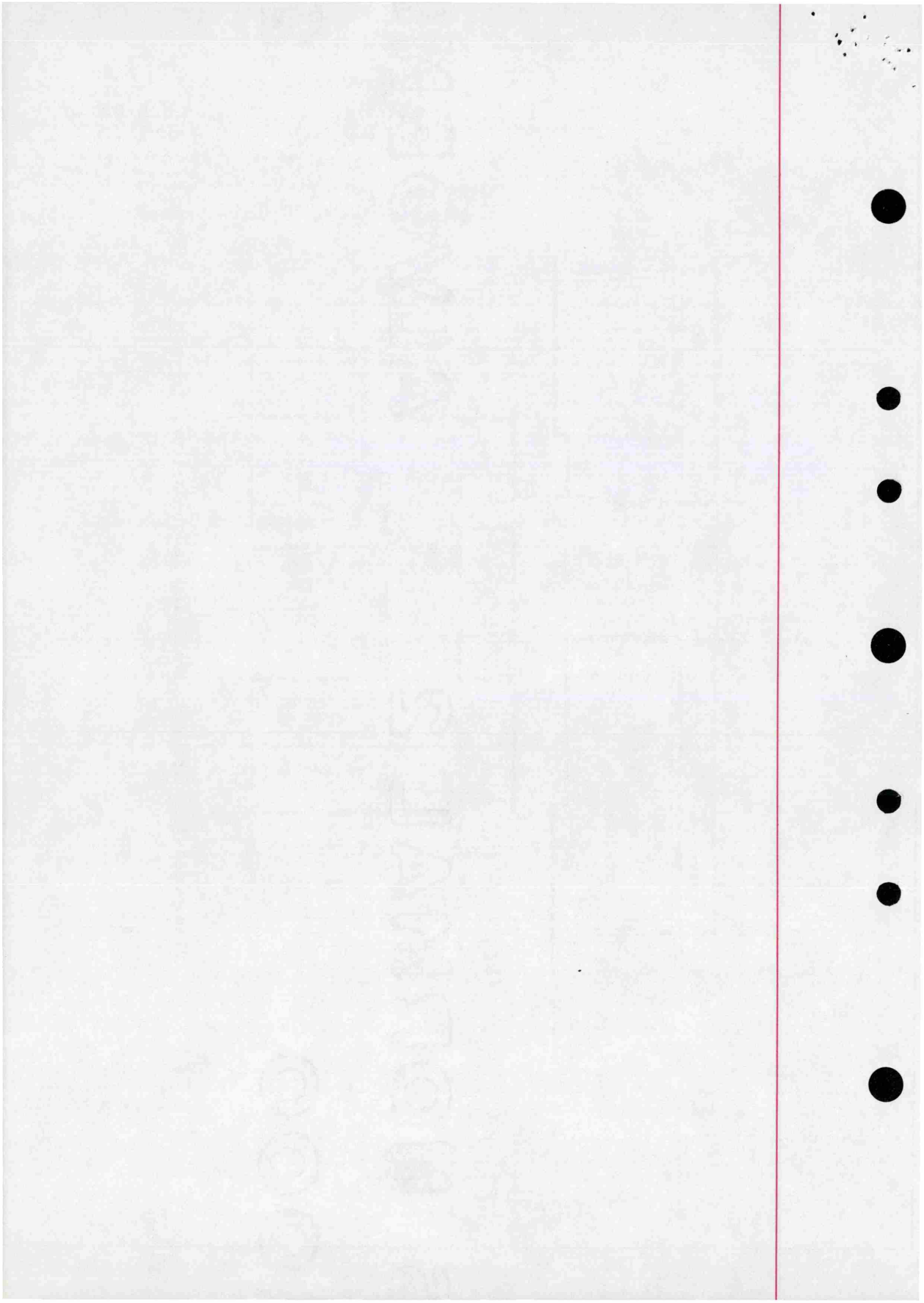
Plan 5.etasje, gnr. 215, bnr. 116, Jacob Aallsgt. 7, Oslo

Side 8

6.ETASJE

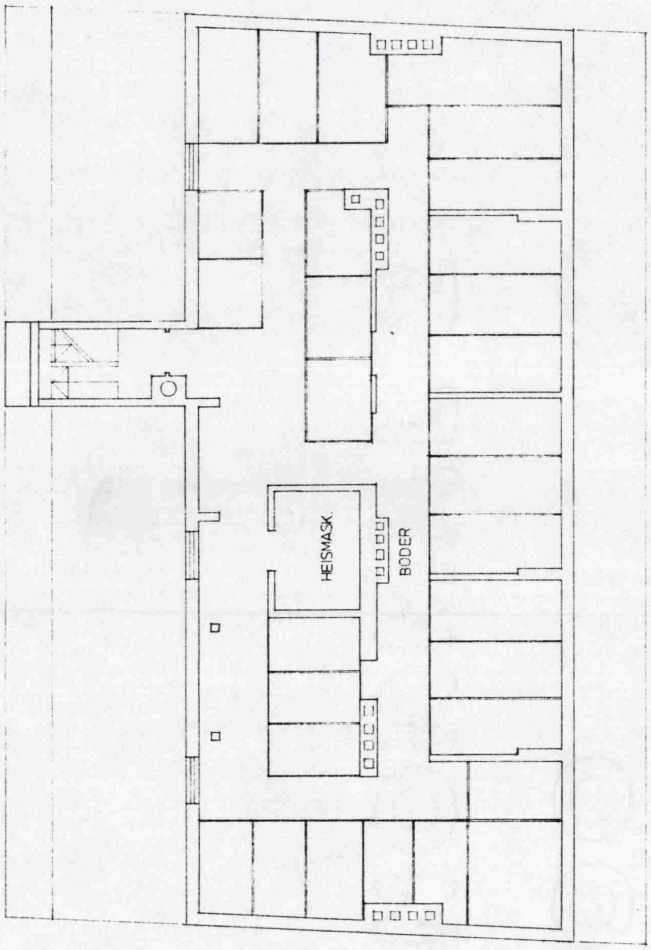


Plan 6.etasje, gnr. 215, bnr. 116, Jacob Aallsgt. 7, Oslo



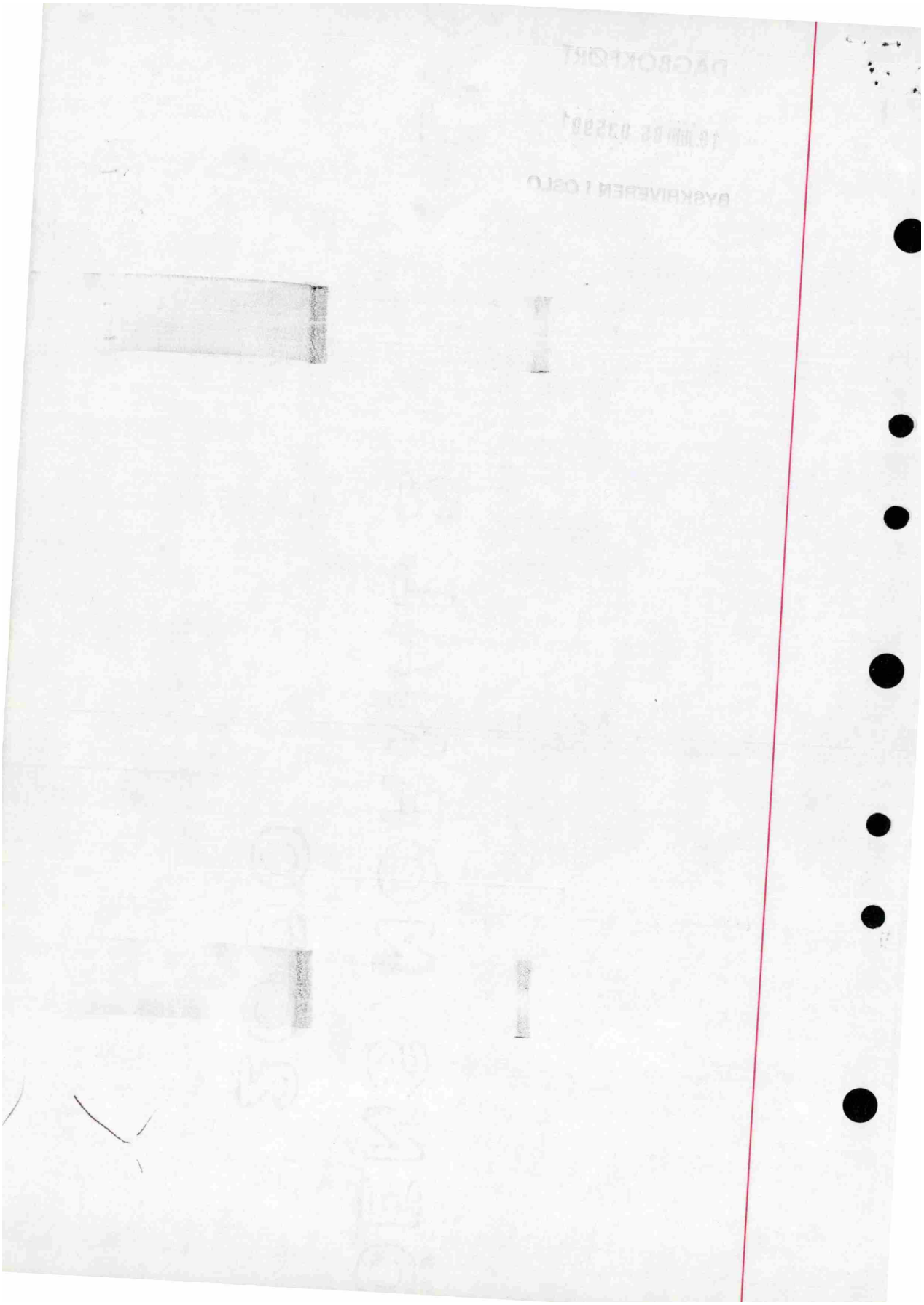
Side 9

LOFT



Plan loft, gnr. 215, bnr. 116, Jacob Aallsgt. 7, Oslo

7




7

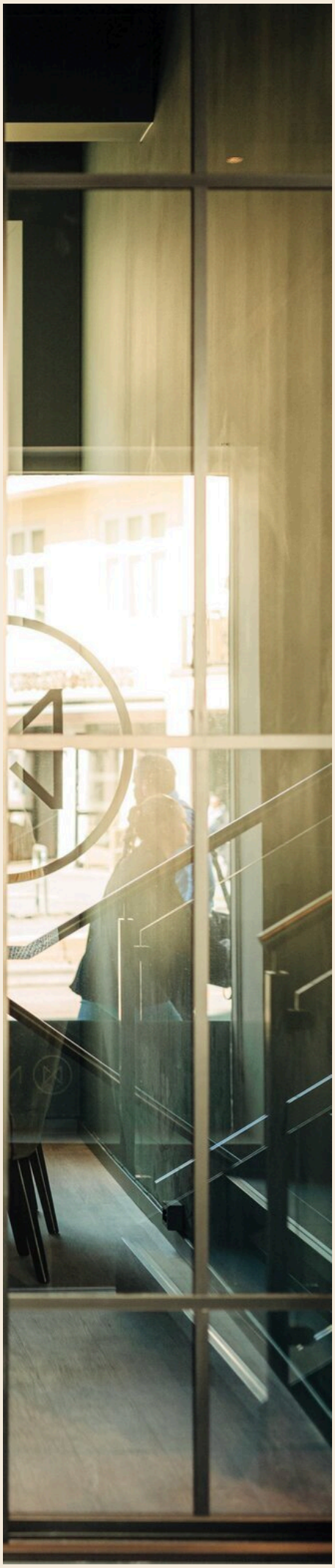
Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Nordvik Lillestrøm 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 Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker 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 boligene vi har for salg.



Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0135/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Jacob Aalls gate 7 0368 OSLO
Matrikkel: Gnr 215, bnr 116, snr 14 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Marius Enevoldsen
Eiendomsmegler
Nordvik Lillestrøm
m.enevoldsen@nordvikbolig.no
948 45 655



Linnea Marie Andersson
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Lillestrøm
l.andersson@nordvikbolig.no
481 98 744

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: