NORDVIK

Jacob Aalls gate 18

1 soverom | 35 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Jacob Aalls gate 18

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
33	Om boligen
45	Nabolagsprofil
46	Tilstandsrapport
60	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
221	Kontaktinfo
224	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
227	Forbrukerinformasjon om budgivning
228	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.05.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og tiltalende 2-roms med høy standard. Supersentral beliggenhet. V.vann og internett inkl. Heis. Parkeringsleie*

Prisantydning	**4 490 000,-**
Omkostninger	**113 650,-**
Totalpris	**4 604 949,-**
Fellesgjeld	**1 299,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 627,-**
BRA-i	**35 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1970**
Eierform	**Eierseksjon**

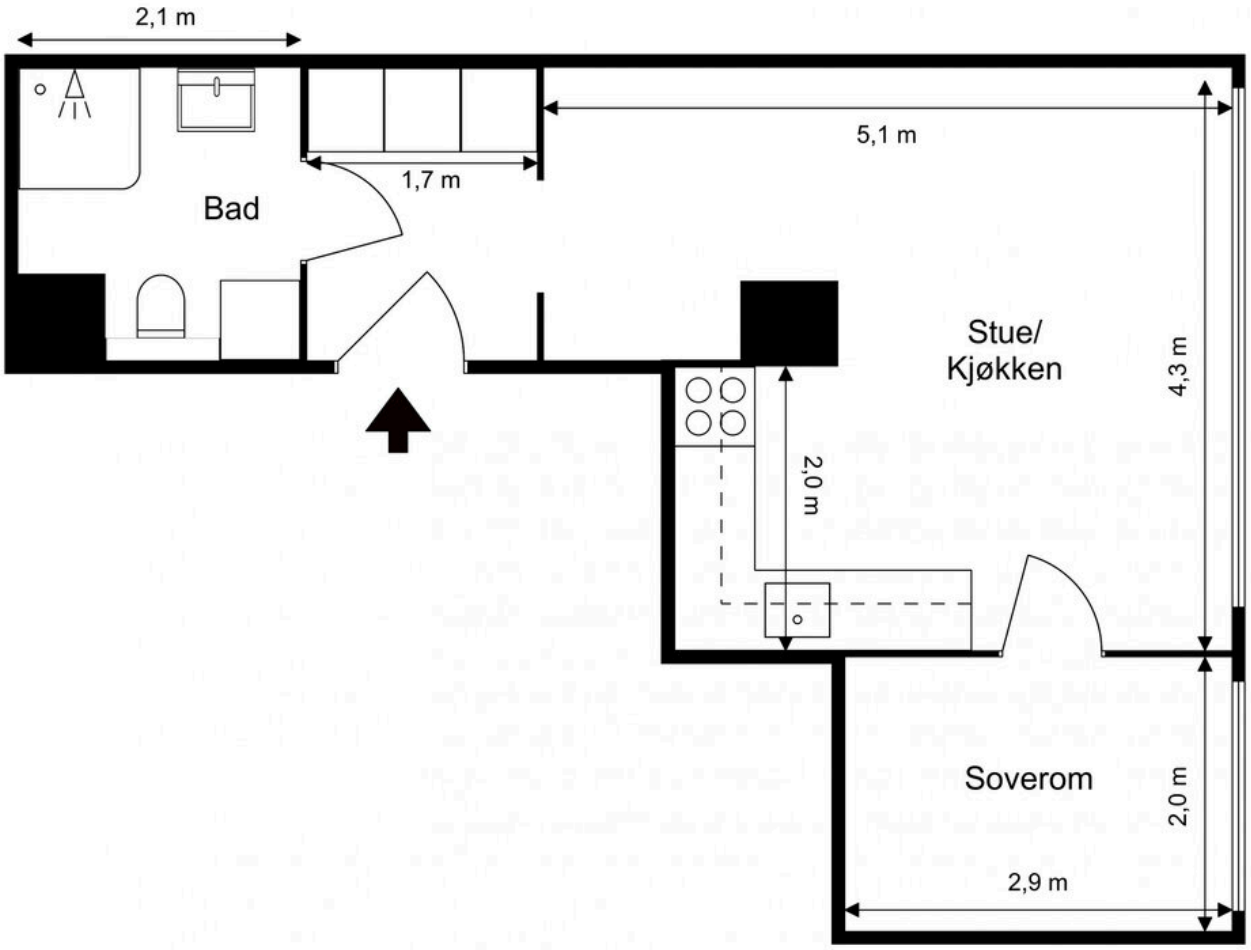
Kort fortalt

En lys og arealsmart selveier med sentral samtidig tilbaketrukket beliggenhet midt på Majorstuen. Her bor du midt i smørøyet med vakre Frognerparken et par minutter unna og kun 200 m fra Majorstuen stasjon med T-bane, buss og trikk.

Leiligheten ligger i 2. etasje med heis i bygget, og vender ut mot enveiskjørt gate. Her kombineres høy standard hvor leilighetens overflater ble pusset opp i 2024 sammen med en effektiv planløsning med gode oppbevaringsmuligheter, store vindusflater, åpen kjøkken/stue-løsning og bad med opplegg for vaskemaskin. Perfekt førstegangsleilighet, pendlerbolig eller til utleie.

-Varmtvann og internett inkludert
-Kjøkken komplett m/hvitevarer
-Malte flater og slipte gulv (2024)
-Mye oppbevaringsplass
-Kjellerbod
-Heis
-Parkeringsmulighet* leie etter venteliste

Jacob Aalls gt 18
1. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.




































SANZ

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
39-0127/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Jacob Aalls gate 18, 0368 OSLO
Gnr 215, bnr 128, snr 21 i Oslo kommune

Selger
Mathias Johansen

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)
1 299,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 491 299,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
112 270,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
113 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
126 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 604 949,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 617 949,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1970

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 35 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 36 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Entre, stue/kjøkken, soverom og bad
Total BRA: 35 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 1 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 1 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Innhold
2 etasje: Entre, stue/kjøkken, soverom og bad

Standard
Entre
Velkommen inn til en hyggelig entré med plass til klær og sko. Det er fliser på gulv og malte overflater på veggene.

Stue/kjøkken
Det er i dag åpen stue og kjøkken løsning. Store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys.
Lys kjøkkeninnredning fra Ikea med slette fronter og laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har ettgreps blandebatteri.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er plass til sofa, spisebord og TV-møbel.

Soverom
Her er det soverom med plass til seng og oppbevaring.

Bad

Lyst bad med fliser på gulv med gulvvarme og fliser og malte flater på veggene.
Innredning med servant, veggmontert wc, dusjnisje og det er opplegg for vaskemaskin. I dag har selger tørketrommel stående over vaskemaskinen.

Kjellerbod
Praktisk bod for oppbevaring.

Parkering
Selger leier i dag en parkeringsplass til kr 950,- pr. mnd. Det foreligger en venteliste og om ny kjøper ønsker, kan enn sette seg på denne listen.

Det er også beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
Informasjon fra selger:
Stort sett hele leiligheten er overflate oppusset kort tid etter min overtakelse.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Om eierskapet
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. mars 2024
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: 3819808-1.1
Forsikret i: Protector forsikring

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

Eventuell kommentar: Kun maling/overflate

Bygningssakkyndig
Rodeløkka Takst AS

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:

Byggemåte:
Leiligheten ligger i 2. etasje i et bygg på 5 etasjer pluss loft, underetasje og to kjellerplan. Bygningen fra 1970, er oppført med bærende konstruksjoner i betong/mur. Antatt fundamentert på komprimerte / faste masser. Dreneringen til bygget er ukjent for bygningssakkyndig. Yttervegger er forblendet med teglstein og noe pusset/malt flate. Frittbærende dekker / etasjeskiller i armert betong. I hovedsak tilnærmet flatt tak tekket med papp/folie. Delvis valmet. Trapper og repos i oppgang i betong. Det er heis i bygget. Leiligheten har malte trevinduer med to-lags glass fra 1969. Nyere brann og lydklassifisert inngangsdør i malt utførelse med dørkikkert. B30/db35

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer og dører
Beskrivelse
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 1969.
Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35.
Formpressede innerdører.
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?
Nei
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? Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Nei

Oppsummering av vinduer og dører TG-2
Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Karmer er værslitte.
TG 2 er satt med bakgrunn i isolerglassenes alder. Vinduer med isolerglass har begrenset levetid, og ved høy alder øker risikoen for at glassene punkterer (kondens mellom glasslag).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det er i dag ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vinduer. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Nedsatt resterende brukstid kan forekomme. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.
Dette må avklares med sameiet først.

Kjøkken
Avtrekk
Type avtrekk Omluftsvifte (kullfilter)
Kullfiltervifte over stekesonen
Oppsummering av avtrekk TG-2
TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.

Anbefalte tiltak avtrekk
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Avløpsrør
Type avløpsrør Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja
Innvendige avløpsrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.
Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested? Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av avløpsrør TG-2
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Avløpsrørene har passert mer enn halvparten av forventet levetid for skjulte røranlegg. På denne bakgrunn er TG 2 satt, selv om det ikke er registrert lekkasjer ved befaring

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det er per i dag ingen tegn til funksjonssvikt i avløpsrørene. Rørene er likevel av eldre type med begrenset restlevetid, og det må påregnes økt risiko for fremtidige feil. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør

Vannledninger
Type anlegg Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja
Innvendige vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.
Er det etablert fordelerskap? Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Ja

Oppsummering av vannledninger TG2
TG2: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
TG2: Det er registrert to inspeksjonsluker på badet som ikke lot seg åpne ved befaring. Lukene er tildekket med maling/lim og er låst, og nøkkel foreligger ikke. Røropplegg og eventuelle stoppekraner bak lukene er derfor ikke inspisert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Manglende tilgang til inspeksjonsluker medfører at skjulte installasjoner ikke er kontrollert.
Eventuelle feil, lekkasjer eller mangelfull utførelse kan derfor ikke avdekkes. Det kan ikke utelukkes at vann har trengt inn i konstruksjonene, med risiko for skjulte fuktskader.
Det anbefales å åpne lukene for å muliggjøre inspeksjon av røropplegg og konstruksjoner.
Eventuelle låse- og overflatehindringer må fjernes. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare tilstand og eventuell fuktpåvirkning.

Våtrom
Overflater
Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg. Enkelte malte flater.
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja
Overflatene på badet er oppgradert i ukjent år. Sluket er fra opprinnelig byggeår
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)? Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på

overflater eller skadedyr? Ja
Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater TG2
TG2: Enkelte flis er skadet / sprukket.
TG2: Borehull i vegg i dusjsone og i gulv ved toalett etter tidligere installasjoner. Det er fare for at
det er oppstått skade/utetthet i membranen
Høydeforskjell (30 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.
Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt.
Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.
TG2: Det svelleskader nederst på dørblad

Anbefalte tiltak overflater
Misfarget silikonfuge indikerer at fugen er utsatt for fukt og biologisk vekst. Dette svekker det estetiske inntrykket og kan over tid redusere fugens elastisitet og tetthet. Det anbefales å fjerne og erstatte silikonfugen for å opprettholde god hygiene og tetthet i våtsonen.
For øvrige avvik vurderes ikke utbedring som nødvendig før en eventuell renovering.

Sanitærutstyr
Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og fast dusjvegger.
Er det skader på utstyr og innredning? Ja
Er det innebygd sisterne til klosett? Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-2
TG2: Dusjveggen er løs i feste mot gulvet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Dusjvegg bør festes bedre.

Ventilasjon
Type ventilering Naturlig
Det er tilluft under dør og naturlig avtrekk fra rommet.
Oppsummering av ventilasjon
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Membran, tettesjikt og sluk
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei
Type sluk Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Ja
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? Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-3
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.
Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Ved fortsatt bruk anbefales det bruk av tett dusjkabinett og etablere et lekkasjesikringssystem, f.eks. med fuktsensor og automatisk avstengningsventil, for å redusere risiko for fuktskader ved en eventuell lekkasje. Dette påvirker ikke rommets tettesjikt og endrer ikke tilstandsgrad. Vær varsom
ved fortsatt bruk- spesielt ved økt/endret belastning.
Kostnadsestimat på 300 000kr er utifra en nøktern standard.
Kostnadsestimat membran, tettesjikt og sluk 200 000 - 500 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Varmtvannsbereder
Oppsummering av varmtvannsbereder
TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert

Fuktmåling
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Nei
Oppsummering av fukt
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.
Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på tilgjengelige veggflater i og mot våtrommet. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre indikasjoner på fuktskader ved befaringen. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at slike målinger kun gjelder tilgjengelige flater, og at resultatene ikke utelukker forekomst av fukt i utilgjengelige konstruksjoner

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger handelen: Komfyr og kjøleskap.
Følgende hvitevarer medfølger ikke: Vaskemaskin og tørketrommel.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-TV

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Elektrisk.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7 854 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 627,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

Felleskostnader kr 2.398,-
Internett kr 299,-

Felleskostnader:
Varmtvann, drift, vedlikehold, kommunale avgifter (eiendomsskatt, renovasjon, abonnement og forbruk vann og avløp), trappevask, strøm fellesarealer, felles bygningsforsikring m.m

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven. Det må forventes økning av felleskostnaden ifbm. arbeider som skal gjøres, se pkt. "Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger"

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 064 504,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 258 016,- 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
Internett dekkes via felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Jacob Aalls Gate 18, orgnr. 975419975

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

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

Forretningsfører
Alle Tall AS

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.
Fra vedtektene:
Med de unntak som måtte følge av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon og kan fritt pantsette, selge og bortleie seksjonen.
Salg og bortleie skal meldes til styret eller sameiets

forretningsfører for registrering.

Styregodkjennelse
Det praktiseres ikke styregodkjennelse i sameiet.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 1 299,-pr. 31.12.2025

Bank: Handelsbanken
Lånenr.: 8398.71.62565
Lånebeskrivelse: Handelsbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 0,00%
Andel av saldo: 6 751,04

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

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjonseier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.
For utfyllende informasjon se innkalling og protokoll fra årsmøte.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 5 840,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Ifølge innkallingen og protokollen fra årsmøte 29.04.2026 ble det fremmet og vedtatt at vinduer og balkongdører skal byttes ut. Vedtak A - ble bestemt, som betyr at det er sameiet som organiserer arbeidet. Arbeidet finansieres ved kontantoverføring fra seksjonseierne. Pr. i dag vet vi ikke når dette arbeidet skal settes i gang og når betalingen skal gjennomføres. Det har blitt vedtatt ett budsjett på opp til 8 000 000,- . Kostnaden er en fellesutgift og fordeles etter sameiebrøken.
Forretningsfører vil bistå sameiet mht den økonomiske innbetalingen.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Se vedtekter og husordensregler for informasjon mht til beboers forpliktelser.

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

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 1439502-5.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 623 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger. Åpner du annonsen på hjem.no eller nordvikbolig.no, finnes kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til reiserute fra din starts destinasjon til boligen. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Offentlig kommunikasjon
Majorstuen - linje 2B - ca. 1 minutt i gåavstand.
Majorstuen i Bogstadveien - linje 11, 12, 19 - ca. 3 minutter i gåavstand.
Majorstuen - linje 1, 2, 3, 4 og 5 - ca. 5 minutter i gåavstand.
Nationaltheatret stasjon - totalt 10 ulike linjer - ca. 24 minutter i gåavstand.
Oslo S - totalt 24 ulike linje - ca. 13 minutter i kjøreavstand.

Skoler og barnehager
Barnehager
Julius barnehage (1-5 år) - 5 minutter i gåavstand.
Frogner barnehage (1-5 år) - 6 minutter i gåavstand.
Hegdehaugen barnehage (1-5 år) - 7 minutter i gåavstand.

Skoler
Majorstuen skole (1-10 kl.) - 5 minutter i gåavstand.
Uranienborg skole (1-10 kl.) - ca. 13 minutter i gåavstand.
Marienlyst skole (1-10 kl.) -- 15 minutter i gåavstand.
Kristelig gymnasium grunnskole - ca. 15 minutter i gåavstand.
Fagerborg skole (8-10 kl.) - ca. 15 minutter i gåavstand.
Kristelig gymnasium - ca. 15 minutter i gåavstand.
Hartvig Nissens skole - ca. 15 minutter i gåavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen for hybelblokk med garasjer, datert 10.11.1972.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Dert foreligger ferdigattest fra 27.10.1989 for balkong i loftetasje.
Det foreligger ferdigattest innvendig leiligheter på loft, datert 25.06.1980 og lofts utbygging datert 10.04.2002.
Det foreligger ferdigattest for brannalarm, datert 30.04.2019.
Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra garasje til minilager datert 25.08.2022.

Ifølge tegninger fra kommunen er dagens romløsning forskjellig fra det som har vært byggesøkt.

2. etasje:
Sovenisjen er i dag i bruk som soverom og det er satt inn en dør mot kjøkken/stue.
Døren mellom stue/kjøkken og gangen er i dag tatt bort.
Det er satt opp en dør fra badet og ut mot gangen.

Endring fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig.
Endringer fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.
Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg/søknader som følger av dette.

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen (S-2255 og 3- 2203) som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262.

Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg samt felles lekeareal. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

KDP-17 - Kommunedelplan for torg og møteplasser. Kontakt meglerkontoret for kopi.

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

Byggesaker
Jacob Aalls gate 11 - oppføring av ny bygård med parkeringsetasje
Saksnummer 2025/19490 - Byggesak
Status Under behandling

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

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

301/215/128/21:
28.05.1891 - Dokumentnr: 954174 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten lot seg ikke fremskaffe.

21.05.1965 - Dokumentnr: 508208 - Skjønn
Bestemmelse om veg
Overført fra Jacob Aallsgt.20.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Rettsbok om med bestemmelse om veg og refusjon.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

21.05.1965 - Dokumentnr: 990281 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten lot seg ikke fremskaffe.

18.02.1969 - Dokumentnr: 403317 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Kirkevn 51
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Gir rettighetshaver rett til å leie 17 garasjeplasser på Jacob Aalls gate 18.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

12.11.1971 - Dokumentnr: 516862 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Majorstuvn 36
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Gir rettighetshaver adkomstrett.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

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

Diverse påtegning
Korrekt dagboknummer er 516863.
Betyr: Gir rettighetshaver adkomstrett.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

12.11.1971 - Dokumentnr: 516864 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Jacob Aalsgt 24
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Gir rettighetshaver adkomstrett.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

12.11.1971 - Dokumentnr: 516865 - Bruksrett
Rettighetshaver: Kirkevn 51
vedr. kjeller
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Overlater til rettighetshaver ett areal i kjelleren som vist på tegning med vedlikehold ansvar.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

30.08.1972 - Dokumentnr: 512432 - Bruksrett
Rettighetshaver: Majorstuvn 36
Bestemmelse om tilfluktsrom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Gir rettighetshaver rett til 27 stk. plasser i tilfluktsrommet til Jacob Aalls gate 18.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

02.04.1974 - Dokumentnr: 506099 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Kirkevn 51
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Gir adkomstrett for Kirkeveien 51 over Jacob Aalls gate 18 eiendom.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

16.01.1975 - Dokumentnr: 500916 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Kirkevn 57
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Gir adkomstrett for Kirkeveien 57 til sin kjeller over grunnen til Jacob Allsgate 18, mot å delta i fellesutgifter forbundet med dette.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

09.09.1980 - Dokumentnr: 516334 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET
ETTER 90% AV DEN TIL ENHVER TID GJELDENDE LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Begjærer eiendommen oppdelt i 72 eierseksjoner med panterett.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

06.05.2026 - Dokumentnr: 501061 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt
Betyr: Sikring.

09.09.1980 - Dokumentnr: 516334 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 79/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 72 SEKSJONER
Betyr: Søknad om å dele opp et større bygg i flere enheter.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

10.05.2002 - Dokumentnr: 30067 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 73
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 142/10142
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 79/10000
Betyr: Søknad om å dele opp et større bygg i flere enheter.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

10.05.2002 - Dokumentnr: 30067 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 21

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 79/10142
Betyr: Endring av tidligere seksjonering.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

02.06.2004 - Dokumentnr: 36743 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:128 Snr:1
vederlagsfri rett til sykkelparkering for 15 sykler.
Betyr: Erklæring med vedlikeholdsplikt for snr. 1, 2, 3 og 5 for nedkjørselen til garasjen fra bakkeplan tom garasjeport. Snr. 5 gir rett til sykkelparkering for seksjonsnummer: 11 tom 73 på seksjonen for 15 sykler.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at grunnboken er endret, slik at det ikke lenger er mulig for kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant der hvor det er tinglyste heftelser, som ikke skal slettes for selgers regning. Eiendommen blir overdratt fri for rene pengeheftelser med mindre annet er oppgitt.

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.

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

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.

Ifølge vedtektene har Majorstuveien 36 vederlagsfri rett til å benytte vaskeriet i Jacob Aalls gate 18.
Sameierne er kjent med de tinglyste erklæringer på eiendommen om rett og plikt for Kirkeveien 51 til å leie 17 garasjeplasser, adkomstrett m.v., plikt til utleie av 24 garasjeplasser til Eckersbergs gate 30/32, adkomstrett over eiendommen for Majorstuveien 36 og Kirkeveien 57 m.v. De tinglyste erklæringer kan ikke endres.

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.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,15% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 649,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - max 4 betalte kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 915,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 900,-
Utlegg tilstandsrapport - faktures direkte kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 133 389,- 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. 3 625,-.

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 15. mai 2026

Ansvarlig megler
Kristoffer Eastwood, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 48502050

Megler
Renate Finnanger Fløan, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90215515

Meglerforetaket
Nordvik Arendal
Kirkegaten 5
4836 ARENDAL
Juridisk navn: Arendal Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932433192

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). Arendal Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Jacob Aalls gate 18

Nabolaget Frogner stadion/Majorstuen sør - vurdert av 145 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	5 min 0.4 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	13 min 1.1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	15 min 1.2 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	15 min 1.3 km

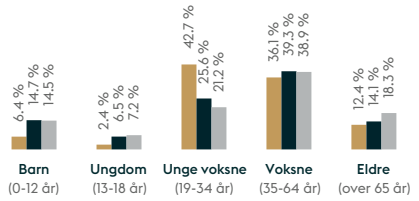
Offentlig transport

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

Barnehager

Julius barnehage (1-5 år) 48 barn	5 min 0.4 km
Frogner barnehage (1-5 år) 66 barn	6 min 0.5 km
Hegdehaugen barnehage (1-5 år) 39 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

Sport

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

«Sentralt og hyggelig, store grønne lunger»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Jacob Aalls gate 18
0368 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1970
BRA:	36 m^2
BRA-i:	35 m^2
Rapportdato:	9.5.2026 (Gyldig til 9.5.2027)



Samlet vurdering

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

Supertakst
GNR: 215 BNR: 128 SNR: 21
Christian Omre
Fidens as
rodelokkatakst@gmail.com
93060672
Jacob Aalls gate 18
0368 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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/42826

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.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- grunnet våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- grunnet alder og slitasje.
Kjøkken - Avtrekk	- grunnet kullfiltervifte
Avløpsrør	_ grunnet alder
Vannledninger	- grunnet alder og manglende tilkomst til røropplegg.
Våtrom - Overflater	- grunnet enkelte flis er skadet / sprukket, svelleskader nederst på dørblad samt borehull i vegg i dusjsone og i gulv ved toalett etter tidligere installasjoner
Våtrom - Sanitærutstyr	- grunnet løs dusjvegg
Våtrom - Ventilasjon	- grunnet naturlig avtrekk.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
Våtrom - Fukt	Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
7.5.2026	**9.5.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Mathias Johansen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Christian Omre**	Telefon:	**93060672**
Firma:	**Fidens as**	Epost:	**rodelokkatakst@gmail.com**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Rodeløkka Takst AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Rodeløkka Takst AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er satt anslag for utbedringskostnader på alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG 3. Kostnadene er et forsiktig overslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og anbefalte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, materialpriser og tjenesteytere. Det kan også foreligge forhold som ikke kommer frem i rapporten.

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser, der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner.

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 benyttes også på bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for kontroll når disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er særskilt beskrevet i rapporten.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. Årlige driftskostnader for eiendommen er ikke vurdert.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapport for leiligheter, slik dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke selvstendig vurdert om objektet skulle vært klassifisert som leilighet eller bolig. Bygningsdeler som normalt ville vært vurdert i en boligtakst, som yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur/fundamenter, kjeller og loft, er derfor ikke undersøkt.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Jacob Aalls gate 18, 0368 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**215**	Bruksnr:	**128**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**21**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1970**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten ligger i 2. etasje i et bygg på 5 etasjer pluss loft, underetasje og to kjellerplan. Bygningen fra 1970, er oppført med bærende konstruksjoner i betong/mur. Antatt fundamentert på komprimerte / faste masser. Dreneringen til bygget er ukjent for bygningssakkyndig. Yttervegger er forblendet med teglstein og noe pusset/malt flate. Frittbærende dekker / etasjeskiller i armert betong. I hovedsak tilnærmet flatt tak tekket med papp/folie. Delvis valmet. Trapper og repos i oppgang i betong. Det er heis i bygget. Leiligheten har malte trevinduer med to-lags glass fra 1969. Nyere brann og lydklassifisert inngangsdør i malt utførelse med dørkikkert. B30/db35.

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)
2. etasje	**35**	**35** Romfordeling: Entre, stue/kjøkken, soverom, bad.	**0**	**0**	**0**
Kjeller	**1**	**0**	**1** Romfordeling: Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**36**	**35**	**1**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 1969. Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35. Formpressede innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur. Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Karmer er værslitte. TG 2 er satt med bakgrunn i isolerglassenes alder. Vinduer med isolerglass har begrenset levetid, og ved høy alder øker risikoen for at glassene punkterer (kondens mellom glasslag).	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det er i dag ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vinduer. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Nedsatt resterende brukstid kan forekomme. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først.

6.2 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

Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning fra ikea med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri. Etablert i 2019, opplyst i tidligere salgsoppgave.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Kullfiltervifte over stekesonen.

Oppsummering av avtrekk	TG-2

TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.3 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

Takhøyder er målt til:
Stue: 2,61 m.

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?	Ikke relevant/finnes ikke
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

6.4 Avløpsrør

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

Innvendige avløpsrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Avløpsrørene har passert mer enn halvparten av forventet levetid for skjulte røranlegg. På denne bakgrunn er TG 2 satt, selv om det ikke er registrert lekkasjer ved befaring

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er per i dag ingen tegn til funksjonssvikt i avløpsrørene. Rørene er likevel av eldre type med begrenset restlevetid, og det må påregnes økt risiko for fremtidige feil. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.5 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger	TG-2

TG2: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

TG2: Det er registrert to inspeksjonsluker på badet som ikke lot seg åpne ved befaring. Lukene er tildekket med maling/lim og er låst, og nøkkel foreligger ikke. Røropplegg og eventuelle stoppekraner bak lukene er derfor ikke inspisert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Manglende tilgang til inspeksjonsluker medfører at skjulte installasjoner ikke er kontrollert. Eventuelle feil, lekkasjer eller mangelfull utførelse kan derfor ikke avdekkes. Det kan ikke utelukkes at vann har trengt inn i konstruksjonene, med risiko for skjulte fuktskader.

Det anbefales å åpne lukene for å muliggjøre inspeksjon av røropplegg og konstruksjoner. Eventuelle låse- og overflatehindringer må fjernes. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare tilstand og eventuell fuktpåvirkning.

6.6 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Sikringsskap plassert i felles oppgang på felles tavle.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk
Det registreres dårlig innfesting på kabler over siringskapet. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.7 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**
TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.	

6.8 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og avtrekk på våtrom.	

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.9 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg. Enkelte malte flater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Overflatene på badet er oppgradert i ukjent år. Sluket er fra opprinnelig byggeår.	
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)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	**TG-2**

TG2: Enkelte flis er skadet / sprukket.

TG2: Borehull i vegg i dusjsone og i gulv ved toalett etter tidligere installasjoner. Det er fare for at det er oppstått skade/utetthet i membranen

Høydeforskjell (30 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt.

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.

TG2: Det svelleskader nederst på dørblad.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget silikonfuge indikerer at fugen er utsatt for fukt og biologisk vekst. Dette svekker det estetiske inntrykket og kan over tid redusere fugens elastisitet og tetthet. Det anbefales å fjerne og erstatte silikonfugen for å opprettholde god hygiene og tetthet i våtsonen.

For øvrige avvik vurderes ikke utbedring som nødvendig før en eventuell renovering.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja

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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-3**

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Ved fortsatt bruk anbefales det bruk av tett dusjkabinett og etablere et lekkasjesikringssystem, f.eks. med fuktsensor og automatisk avstengningsventil, for å redusere risiko for fuktskader ved en eventuell lekkasje. Dette påvirker ikke rommets tettesjikt og endrer ikke tilstandsgrad. Vær varsom ved fortsatt bruk- spesielt ved økt/endret belastning.

Kostnadsestimat på 300 000kr er utifra en nøktern standard.

Kostnadsestimat membran, tettesjikt og sluk	**200 000 - 500 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og fast dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

TG2: Dusjveggen er løs i feste mot gulvet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dusjvegg bør festes bedre.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er tilluft under dør og naturlig avtrekk fra rommet.	

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

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

Anbefalte tiltak ventilasjon
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-IU
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på tilgjengelige veggflater i og mot våtrommet. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre indikasjoner på fuktskader ved befaringen. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at slike målinger kun gjelder tilgjengelige flater, og at resultatene ikke utelukker forekomst av fukt i utilgjengelige konstruksjoner	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.10 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mathias Johansen	9578-5993-4-3738801	2026-05-06 10:36:33

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
6. mai 2026

Oppdragsnummer
39-0127/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jacob Aalls gate 18, 0368 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Mathias Johansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. mars 2024

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: 3819808-1.1
Forsikret i: Protector forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Kun maling/overflate

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 39-0127/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Mathias Johansen	**2026-05-06**

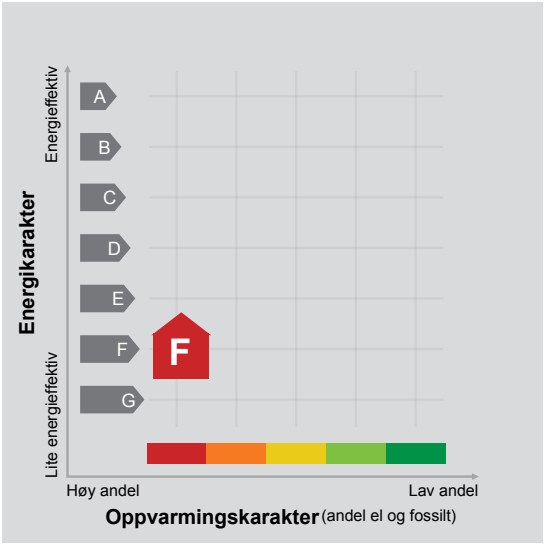
Identifikasjon

Mathias Johansen

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

ENERGIATTEST

Adresse	Jacob Aalls gate 18
Postnummer	0368
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	128
Seksjonsnummer	21
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80654650
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	e898f9aa-b3af-4332-bedc-e1b0acbbf886
Dato	09.02.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1970
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	36
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Husordensregler
For
Sameiet Jacob Aallsgt. 18A

Generelt:

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

§ 1. FORMÅL

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

§2. BEBOERNES PLIKT

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

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

§3. OVERHOLDELSE AV HUSORDENSREGLER

Medlemmer av styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes. Henvendelser til styret om husorden skal skje skriftlig.

§3. RO

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

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

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

§4. FELLESAREALER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET JACOB AALLS GATE 18

Sist endret på sameiermøtet 24 april 2006.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

På sameiermøtet gir hver seksjon en stemme.

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

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

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

3.3.
På ordinært sameiermøte behandles:

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

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

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

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

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

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

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

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

Alle utbedrings- og vedlikeholdsarbeider vedtas med alminnelig flertall.

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

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

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

Disse forhold kan ikke endres.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ALLE TALL

Innkalling til Ordinært årsmøte

Sameiet Jacob Aalls gate 18

Tid: 29.04.2026 kl 17:30
Sted: Digitalt på Teams

Vedlegg 1	Regnskap for 2025, budsjett 2026 og revisors beretning
Vedlegg 2	Endring av vedtektene og de originale vedtektene
Vedlegg 3	Utskiftning av vinduer og fordeling av vinduskostnad

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

Sak nr:	Saksspesifikasjoner	Ansvar
0.1.	**GENERELT**	
0.1.1.	**Gjennomføring av møte** Fullmakt kan benyttes. Dersom ønskelig kan fullmakt og instruksjon på stemmegivning gis til William Wong på william@boligforvalterne.no	
1	**SAKER TIL BEHANDLING**	
1.1	**Konstituering**	

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

B. Godkjenning av innkalling
Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

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

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

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

1.2 Godkjennelse av årsregnskap og revisors beretning

Årsregnskapet gås igjennom.

Forslag til vedtak:
Årsregnskap og revisors beretning foreslås vedtatt.

1.3 Fastsetting av styrehonorar

Styrehonoraret for styrearbeid utført i 2025 skal fastsettes:

Forlag til vedtak:
Styret honoreres 70 000,-

1.4 Styret

Styret har i 2025 har bestått av:
Styreleder: Jan Fritsch
Styremedlem: Katrine Viknes
Styremedlem: Tobias Laundal

Styret velges for to år av gangen. Katrine Viknes har valgt å trekke seg grunnet utflytting. Ett verv er derfor på valg.

1.5 Endring i vedtekter

Forslagstiller: Ceulon Invest AS, Snr. 4

Se vedlegg 2

Forslag til vedtak: Vedtektene endres til slik det står i vedlegget

1.6 Bilder

Forslagsstiller: Morten Hodt, snr. 53

«Henge opp noen bilder i gangen mellom leilighetene. Det behøver ikke være mellom hver dør, men kanskje mellom annenhver dør eller der det er lengre avstand mellom leilighetsdørene. Dette gjøres i hver etasje så det er likt. Dette er for å unngå at veggene blir så nakne og litt vekk med den «land ufreshe»/fengsels følelsen»

Forslag til vedtak: Finne noen sort hvitt bilder (passer med den hvite veggen) på Desenio eller liknende billige nettsider som selger plakater. Jeg tenker str. 50x70cm på bildene fordi det er lettest å få tak i. Hvert bilde plakat koster et sted mellom 100-200kr og en ramme på Ikea koster 119kr. Ca. 300kr per og man trenger kanskje 6 bilder per gang, hvis man skal ha på begge sider. Eventuelt kan man ha på kun en side. Da blir investeringen på 3-4 bilder x 5 etasjer x 300kr = 6000kr (evt 12 000kr hvis man skal ha på begge sider) Fordelt på alle beboerne.
Man kan evt lage en kalkyle fordi de som bor helt i starten av gangen har mindre insentiv for å investere i dette enn de som bor lengst inn i gangen.

1.7 Vindusutskiftning

Forslagsstiller: Styre

Sameiet plikter å gjennomføre nødvendig utskiftning av dysfunksjonelle vinduer og balkongdører som er over forventet levealder. Dette gjelder opptil en tredjedel av vinduene i bygget. Kostnaden er fellesutgift og må derfor dekkes av sameiet i fellesskap. Uten annet vedtak, kan seksjonseiere med slike vinduer i dag kreve utskiftning for sameiets regning.
Styret foreslår derfor total utskiftning av vinduer og balkongdører. Dette vil maksimere verdien for denne pålagte kostnaden, og samtidig fremme byggets utseende, øke bokvaliteten, senke strømutgifter og øke verdien av seksjonene.
Vedtakene krever 2/3-flertall.

Se vedlegg 3

Forslag til vedtak A: Styret skal organisere **utskiftning av alle vinduer og balkongdører** i bygget, med et budsjett på opp til 8 000 000 kr. Kostnaden er en fellesutgift og fordeles etter sameiebrøken. **Arbeidet finansieres ved kontantoverføringer fra seksjonseierne**. Seksjonseiere kan velge å selv ta på seg ansvaret for utskiftning, men må da fortsatt være med å finansiere resten av fellesutskiftningen.

Forslag til vedtak B: **Forslag til vedtak (Alternativ B):** Styret skal organisere **utskiftning av alle vinduer og balkongdører** i bygget, med et budsjett på opp til 8 000 000 kr. Kostnaden er en fellesutgift og fordeles etter sameiebrøken. **Arbeidet finansieres ved at sameiet tar opp mer lån**. Seksjonseiere kan velge å selv ta på seg ansvaret for utskiftning, men må da fortsatt være med å finansiere resten av fellesutskiftningen.

1.8 **Budsjett 2026**

Vedlagt budsjett gjennomgås.

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

Vedlegg 1



Årsregnskap for 2025

Sameiet Jacob Aalls Gate 18

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Electronically signed | Sähköisesti allekirjoitettu | Elektronisk signert | Elektronisk signeret | Elektronisk undertecknat

visma sign

Resultatregnskap for 2025
Sameiet Jacob Aalls Gate 18

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Felleskostnader		2 246 016	2 246 016	2 245 980	2 245 861
Internett		0	0	0	173 124
Parkering		71 250	61 321	68 400	67 375
Parkeringsleie eksternt		31 500	36 000	36 000	36 000
Bodleie		30 800	31 200	33 600	28 800
Vaskeripenger		0	15 900	0	0
Annen inntekt	3	74 761	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 454 327**	**2 390 437**	**2 383 980**	**2 551 160**
DRIFTSKOSTNADER:					
Godtgjørelse til styre	4	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Arbeidsgiveravgift	4	-9 870	-9 870	-9 870	-9 870
Strøm/lys/varme fellesarealer	5	-288 225	-440 708	-450 000	-350 000
Tv - internett		-14 427	0	0	-173 124
Kommunale avgifter		-517 811	-472 990	-540 000	-600 000
Løpende vedlikehold, rep	6	-99 177	-89 279	-100 000	-100 000
Utearealer, hage, gårdsplass		-2 311	-47 529	-5 000	-5 000
Rep vedlikehold heiser	7	-52 708	-114 045	-55 000	-65 000
Rep vedlikehold vaskeri		0	-6 911	-10 000	-10 000
Vaktmestertjenester		-179 400	-175 226	-179 400	-180 000
Renhold	8	-109 096	-106 162	-98 805	-100 000
Ekstraord vedlikehold, rep	9	-341 594	-50 200	0	0
Revisjonshonorar	10	-19 000	-20 000	-11 500	-20 000
Honorar forretningsfører		-124 140	-162 750	-124 140	-130 000
Tilleggshonorar forr.førsel	11	-28 219	-27 344	-20 000	-20 000
Forsikringspremie		-326 502	-296 590	-326 000	-360 000
Egenandel forsikring		-30 000	0	-60 000	-30 000
Bank- og systemkostnad		-16 060	-15 532	-15 000	-15 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 228 559**	**-2 105 136**	**-2 074 715**	**-2 237 994**
DRIFTSRESULTAT FØR FINANSPOSTER		**225 768**	**285 301**	**309 265**	**313 166**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER:					
Annen renteinntekt		0	22 416	0	0
Renteinntekter	12	20 811	657	1 500	1 500
Annen rentekostnad		-89	-356	-400	-400
Rentekostnader lån.62565	13	-33 432	-68 901	-60 000	-4 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-12 710**	**-46 184**	**-58 900**	**-2 900**
ÅRSRESULTAT		**213 058**	**239 117**	**250 365**	**310 266**

Overføringer:

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk undertecknad

visma sign

Resultatregnskap for 2025

Sameiet Jacob Aalls Gate 18

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Til opptjent egenkapital		**213 058**	**239 117**	**0**	**0**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signeret / Elektronisk signert / Elektronisk undertecknad

visma sign

Balanse 31.12.2025

Sameiet Jacob Aalls Gate 18

	Note	2025	2024
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER:			
OMLØPSMIDLER:			
Kundefordringer		33 977	21 612
Andre kunde fordringer		0	15 900
Periodisering	14	367 076	350 411
Bank drift.06495		369 703	410 134
Bank spar.40551		494 366	673 772
SUM OMLØPSMIDLER		**1 265 121**	**1 471 829**
SUM EIENDELER		**1 265 121**	**1 471 829**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signeret / Elektronisk signert / Elektronisk undertecknat

visma sign

Balanse 31.12.2025

Sameiet Jacob Aalls Gate 18

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital		583 050	369 992
SUM EGENKAPITAL		**583 050**	**369 992**
LANGSIKTIG GJELD:			
Langsiktig lån.62565	13	166 738	642 628
SUM LANGSIKTIG GJELD		**166 738**	**642 628**
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		455 136	431 108
Forskuddsbetalte felleskostnader		60 198	28 031
Purregebyr innkrevd		0	70
SUM KORTSIKITG GJELD		**515 333**	**459 210**
SUM GJELD		**682 071**	**1 101 838**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 265 121**	**1 471 829**

OSLO, 09.04.2026
Årsregnskap 2025 Sameiet Jacob Aalls Gate 18

Jan Fritsch	Tobias Laundal	Katrine Vikenes
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
visma sign

1 Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

Forvaltning av fellesarealer og drift av seksjonssameie i henhold til eierseksjonsloven.
Sameiet har adresse i Oslo, Norge

2 Regnskapsprinsipper

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

Inntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi nå verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

3 Annen inntekt

Støtte fra Enova	kr	66 440
Viderefakturert beboer for arbeid ifm søppelhåndtering	kr	8 321
Sum andre inntekter	**kr**	**74 761**

4 Personalkostnader

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

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året.

5 Strøm, lys, varme fellesarealer

Fortum strøm - desember 2024	kr	26 035
Fortum strøm 2025	kr	260 675
Eneas services - honorar for tjenesten samkjøp av kraft	kr	1 514
Sum	**kr**	**288 225**

6 Vedlikehold og reprasjon

Løpende vedlikehold, rep	kr	44 771
Drift, vedlikehold nøkkler og ringeklokke	kr	28 347
Drift, vedlikehold søppelhåndtering	kr	21 660
Drift, vedlikehold tak, pipe, dør,vindu	kr	3 321
Løpende vedlikehold elektrisk anlegg	kr	1 078
Sum	**kr**	**99 177**

7 Rep vedlikehold heiser

Kone - feilsøk, bytte bateri ol	kr	24 111
Kone -kontrakt 2025	kr	23 909
Oslo Kommune Plan- Og Bygningsetaten - sikkerhetskontroll	kr	4 688
Sum	**kr**	**52 708**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniski signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
visma sign

8 Renhold

Fast renhold	kr	98 805
Matter	kr	10 291
Sum	**kr**	**109 096**

9 Ekstraord vedlikehold, rep

Ekstraord vedlikehold, rep - Tb takk og fasade	kr	179 875
Ekstraord vedlikehold - Elektroarbeid	kr	126 391
Ekstraord vedlikehold, rep - Norva24 Gravco	kr	35 328
Sum	**kr**	**341 594**

10 Revisjonshonorar

Revisjon 2024	kr	10 500
Interimrevisjon 2025	kr	8 500
Sum	**kr**	**19 000**

11 Tilleggshonorar forr.førsel

Håndtering av av p-plass, utleie av bod, overtagelser, nye leietaker og oppsigelser, internetavtale ol	**kr**	**28 219**
Sum	**kr**	**28 219**

12 Renteinntekter

Renter plasserringskonto	kr	20 599
Andre renteinntekter	kr	211
Sum	**kr**	**20 811**

13 Langsiktig gjeld

Handelsbanken .62565	kr	642 628
Betalt avdrag	-kr	475 890
Sum	**kr**	**166 738**

Renter og gebyr pr. 31.12.2025 utgjør kr. 33 432,-
Lånet forfaller i sinn helhet 2026.

14 Forskuddsbetalte kostnader

Kone Aksjeselskap tom desmber 2026	kr	25 105
Protector Forsikring tom desember 2026	kr	341 971
Sum	**kr**	**367 076**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
visma sign

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

Til årsmøtet i

Sameiet Jacob Aalls gate 18

Oslo, 14. april 2026

15111 13028

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2025

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Sameiet Jacob Aalls gate 18 som viser et overskudd på NOK 213.058.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo, 14. april 2026



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

Vedlegg 2

Hei,

VI ønsker vi å fremme forslag om endring i sameiets vedtekter når det gjelder beregningsgrunnlaget for felleskostnader for næringen.

Formålet er å sikre en mest mulig korrekt og rettferdig fordeling av kostnadene mellom næringsseksjoner og boligseksjoner. Vi legger derfor ved et forslag til endring som klart og tydelig skiller mellom hva næringsseksjonene skal dekke, hva boligseksjonene skal dekke, og hvilke kostnader som skal anses som felles. Dette kun som et mal :

Forslag til nytt vedtektsinnhold:

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtekter.
(2) Næringsseksjonene xx og xx (næring, handel og servering) skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:
Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, overflatevedlikehold av «egen fasade» utskifting av vinduer og dører i/til næringsseksjonene, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener næringsseksjonene og øvrige kostnader hvor næringsseksjonene har enerett til bruk, jf. vedtektenes pkt. 3-2.
(4) Boligseksjonene skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:
Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.), strøm i «egne» fellesarealer, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner, herunder heis, tv/bredbånd, takterrasse og boder som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjonene og øvrige kostnader hvor boligseksjonene har enerett til bruk, jf. vedtektenes pkt. 3-2. Kostnadene skal fordeles etter innbyrdes sameierbrøk.
Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.
Bodseksjonene skal kun dekke faktiske kostnader som kan knyttes til drift og vedlikehold av bodene på lik linje med de øvrige bodene som er seksjonert som tilleggsdeler. Teller i sameiebrøken til disse skal ikke medregnes og trekkes fra nevner når felleskostnader som fordeles etter brøk beregnes.
(6) Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøk for samtlige seksjoner:
- Generell skadedyrbekjempelse
- Bygningsforsikring
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre og/eller konstruksjonsmessig vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 6.1.(2) (3) eller (4) herunder bla. alle tak, fasader og øvrige bygningskonstruksjoner, felles teknisk anlegg og utstyr, herunder felles sprinkling, felles brannvarslingsløsninger, membranløsninger og adkomstveier rundt bebyggelsen og øvrige fellesarealer, så langt plikten til utføre vedlikehold og/eller kostnadsdekning ikke påhviler enkelte seksjonseiere etter disse vedtekter.
(7) Følgende kostnader skal fordeles likt for samtlige seksjoner:

9

- Kostnader til forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til energiavregning, telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver og andre fremmede tjenester.
- Honorar til tillitsvalgte, med arbeidsgiveravgift

(9) Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende sameier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i denne bestemmelse skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.
(10) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
(11) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).
(12) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

Vi ber om at dette tas opp som sak i sameiet for behandling på neste årsmøte, og at endringsforslaget innarbeides i vedtektene dersom det oppnår tilstrekkelig tilslutning.

VH
Lucas V. S.
Ceylon Invest AS

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET JACOB AALLS GATE 18

Sist endret på sameiermøtet 24 april 2006.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

På sameiermøtet gir hver seksjon en stemme.

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

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

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

3.3.
På ordinært sameiermøte behandles:

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

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

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

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

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

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

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

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

Alle utbedrings- og vedlikeholdsarbeider vedtas med alminnelig flertall.

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

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

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

Disse forhold kan ikke endres.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg 3

Utskiftning av vinduer

Sameiet plikter å gjennomføre nødvendig utskiftning av dysfunksjonelle vinduer og balkongdører som er over forventet levealder. Dette gjelder opp til en tredjedel av vinduene i bygget. Kostnaden er fellesutgift og må derfor dekkes av sameiet i fellesskap. Uten annet vedtak, kan seksjonseiere med slike vinduer i dag kreve utskiftning for sameiets regning.

Styret foreslår derfor total utskiftning av vinduer og balkongdører. Dette vil maksimere verdien for denne pålagte kostnaden, og samtidig fremme byggets utseende, øke bokvaliteten, senke strømutgifter og øke verdien av seksjonene.

Vedtakene krever 2/3-flertall.

Forslag til vedtak (Alternativ A): Styret skal organisere utskiftning av alle vinduer og balkongdører i bygget, med et budsjett på opp til 8 000 000 kr. Kostnaden fordeles som en fellesutgift etter sameiebrøken. **Arbeidet finansieres ved kontantoverføringer fra seksjonseierne.**

Forslag til vedtak (Alternativ B): Styret skal organisere utskiftning av alle vinduer og balkongdører i bygget, med et budsjett på opp til 8 000 000 kr. Kostnaden fordeles som en fellesutgift etter sameiebrøken. **Arbeidet finansieres ved at sameiet tar opp mer lån (økte månedlige fellesutgifter).**

Bakgrunn

Jacob Aalls gate 18 ble oppført i 1970. Flere av vinduene i bygget er fra byggeåret, og er derfor godt over forventet levetid. Mange av disse fungerer ikke tilfredsstillende og kan for eksempel ikke lukkes ordentlig eller har begynt å få sprekker. Dette gjelder både vinduer i fellesarealer og i seksjonene. Flere seksjonseiere har tatt kontakt med styret om dette.

Gjennomføring

Dersom et av alternativene blir vedtatt, vil styret jobbe med de eksisterende tilbudene og hente inn nye tilbud. Deretter blir det beste tilbudet innenfor budsjettrammen valgt basert på kvalitet og pris. Om mulig, legges det opp til at seksjonseiere selv kan velge å oppgradere til dyrere løsninger (for eksempel lydvinduer) mot at de betaler prisforskjellen. For balkongdører skal også seksjonseiere få medbestemmelse i slagretning på dørene.

Ved vedtak, kan seksjonseiere velge å beholde sine eksisterende vinduer/balkongdører, men dette fritar dem ikke fra felleskostnaden for utskiftning av vinduer. Dette vil ikke være økonomisk hensiktsmessig for seksjonseieren. Skulle dette behovet likevel oppstå, mister disse seksjonseierne retten til at sameiet skal betale for senere utskiftning av disse vinduene.

Dersom ingen av alternativene blir vedtatt, må styret likevel gjennomføre nødvendig utskiftning av dysfunksjonelle vinduer og balkongdører over forventet levealder. Seksjonseiere må da rapportere inn vinduer med behov for utskiftning og styret må gjøre en vurdering om hvert vindu er dysfunksjonelt eller ikke.

Ved kun slik nødvendig utskiftning av vinduer er det naturlig at styret undersøker muligheten for å la seksjonseiere selv betale for å skifte ut ikke-dysfunksjonelle vinduer for egen kostnad gjennom det samme prosjektet. Som nevnt under, gir dette mye bedre priser enn utskiftning av ett og ett vindu, og påfører ikke resten av sameiet noen større kostnad.

Tilstand på vinduer

Sameiet har aldri organisert utskiftning av vinduer. Flere seksjoner har likevel byttet vinduer på eget initiativ og for egen regning. Dette gjør at tilstanden på vinduene og balkongdørene varierer mye mellom seksjonene.

Styret sendte i januar 2025 ut en epost til alle seksjonseiere med spørsmål om tilstand på vinduer. Det kom inn 19 svar, hvorav 8 rapporterte behov for utskiftning, og 4 var usikre. En visuell gjennomgang av fasaden gir også at omtrent en tredjedel av vinduene kan være originale fra byggeåret.

I tillegg til vinduer med behov for utskiftning, fremstår fasaden i dag ikke som helt enhetlig. Det er noe variasjon på fargenyanse i vinduskarmene, betydelig variasjon i farge på vannbrettene og variasjon i om vinduene har luftespalte eller ikke.

Styret har også fått gjennomført en energianalyse av bygget, som viser at overgang til energieffektive vinduer kan spare sameiet totalt 210 MWh i året på oppvarming. Med 0,50 kr/kWh i strømpris og nettleie på 0,50 kr/kWh, gir dette en årlig innsparing på 210 000 kr i strømutgifter totalt for alle seksjonene i sameiet.

Ansvar for utskiftning

Sameiets vedtekter presiserer i avsnitt 4.1 at vinduer skal vedlikeholdes av seksjonene selv:

> *Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig ved like. Sameierne er **solidarisk ansvarlige etter sameiebrøken** for alt utvendig vedlikehold og vedlikehold av fellesarealer, **dog gjelder dette ikke vedlikehold av vinduer, vindusrammer** og balkongdører.*

Styret har vært i kontakt med Huseiernes landsforbund for å høre om dette også må tolkes som at det gjelder utskiftning av vinduer. Huseierne har vært tydelige på at med disse vedtektene, er **sameiet fortsatt solidarisk ansvarlig for nødvendig utskiftning av vinduer** som er over forventet levetid.

At sameiet er ansvarlig i fellesskap for utskiftning av vinduer følger også av Eierseksjonsloven § 32. Seksjonseiernes plikt til å vedlikeholde bruksenheten, i ledd første, andre og femte ledd:

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. [...]

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
[...]
i. vinduer og ytterdører.
[...]

*(5) 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.*

Styrets tolkning er derfor at sameiet plikter å skifte ut alle vinduer som er over forventet levetid og ikke lenger fungerer tilfredsstillende.

Dette betyr at alle seksjonseiere i dag som har originale vinduer som ikke fungerer tilfredsstillende, **kan kreve at sameiet bytter disse for sameiets regning.**

Kostnad for utskiftning

Styret har hentet inn 6 tilbud på utskiftning av vinduer i sameiet. Disse har tatt utgangspunkt i fullstendig utskiftning av alle vinduer. Det har vært skriftlig dialog med flere av disse, og én leverandør har vært på befaring.

Det tilbudet styret vurderer som mest seriøst var på rett over 7 000 000 kr. Andre tilbud var fra 5 til 8 000 000 kr. Uavhengig energirådgiver estimerte pris på utskiftning av vinduer til 11 900 000 kr. Beløpene er inklusive MVA.

På befaring kom det frem at prosjektet kan halveres mot omtrent en halvering i pris – altså blir det ikke drastisk dyrere per vindu ved færre vinduer. Seksjonseiere som har hentet inn pris på utskiftning av ett og ett vindu har fått langt høyere priser. Disse tilbudene har vært dobbelt så dyre per vindu sammenlignet med tilbudene styret nå har hentet inn. Dersom det kun blir utskiftning av dysfunksjonelle vinduer, risikerer vi derfor høyere enhetspris.

Støtteordninger

Styret har i 2025 engasjert energirådgiver for å skaffe dokumentasjon med tanke på mulig søknad til Enova. Enova støtter prosjekter i sameier som tilstrekkelig forbedrer energieffektiviteten i bygget, med opp til 25 % av utbedringskostnaden. Energianalyse av bygget viser at utskiftning av alle vinduer til nye energieffektive vinduer ville gitt en reduksjonsgrad på 27,5 % av sameiets energibruk – 210 MWh per år.

Enova prioriterer prosjekter etter kostnad i forhold til energireduksjon, og sameiet kan derfor mest sannsynlig ikke få fulle 25 % støtte for vindusutskiftning. Støtte vil uansett kun være aktuelt om alle vinduene byttes. Oslo kommune har en lignende ordning som dekker inntil 20% av innkjøpsprisen på energieffektive vinduer. Men etter nylige endringer i vilkår kan ikke disse ordningene lengre brukes samtidig.

Det er en utfordring med energieffektive vinduer i bygget, fordi glassflatene er store. Ved energieffektive glass vil totalvekten bli så høy at denne type vinduer normalt sett kun leveres som fastkarm (kan ikke åpnes). Dette er et problem for kjøkken/soveromsvinduer i bygget som det da ikke vil være mulig å komme til for å vaske utenfra. Det må her undersøkes videre om det finnes alternative løsninger.

Finansiering og fordeling av kostnad som fellesutgift

Sameiet i fellesskap er ansvarlig for nødvendig utskiftning av dysfunksjonelle vinduer. Dette er en felleskostnad som skal fordeles på alle seksjoner i sameiet. I vedtektenes avsnitt 4.2 står det beskrevet hvordan felleskostnader skal fordeles. Sameiebrøken er førende, men seksjonsnummer 1, 2, 3 og 5 (parkeringskjeller) skal stå for 3 % av felleskostnadene (ikke totalt 41 % som sameiebrøken tilsier).

Fullstendig utskiftning av vinduer og balkongdører går utover vedlikeholdsplikten til sameiet. Vedtaksforslagene innebærer likevel at kostnaden fordeles som fellesutgifter. Dette fordi forslagene bygger på det nødvendige vedlikeholdet, i helhet kan ses som preventivt vedlikehold, og ellers kommer sameiet som helhet til gode.

De to alternative vedtaksforslagene har forskjellig finansiering. Alternativ A gjelder kontantoverføring fra seksjonene til sameiet, og medfører at sameiet vil kreve inn kostnaden for prosjektet direkte som en engangsbetaling fra hver av seksjonseierne. Alternativ B gjelder finansiering over ekstra lån til sameiet, som medfører økte månedlige fellesutgifter. Styret har vært i dialog med Handelsbanken, hvor sameiet allerede har lån, for å bekrefte at det er mulig å få lån til dette prosjektet.

Vedlagt ligger et regneark med kostnad per seksjon ved kontantoverføring og ved lån. Det er tatt utgangspunkt i 7% rente over 15 år.

Flertallskrav for vedtak

Sameiets vedtekter spesifiserer i avsnitt 4.1 at «*Alle utbedrings- og vedlikeholdsarbeider vedtas med alminnelig flertall*». Samtidig krever avsnitt 3.2 at «*Vedtektsendringer krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer [...] Det samme gjelder for avgjørelser hvor gjennomføringen er forbundet med betydelige utgifter.*» Altså er det konflikt i vedtektene på hva flertallskravet er.

Eierseksjonsloven § 49 (andre ledd) slår imidlertid fast at: «*Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven*». Kommunal- og distriktsdepartementet har i tolkningsuttalelse av 16.03.2023 bekreftet at «*Vedtektene kan bare fastsette lempeligere flertallskrav – ikke strengere.*» Altså kan vedtektenes krav om kvalifisert flertall kun gjelde om dette kravet også fremkommer i loven.

Eierseksjonsloven § 49 presiserer at «***Det kreves et flertall på minst to tredjedeler*** *av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om: a. ombygging, påbygging eller andre* ***endringer av bebyggelsen*** *eller tomten* ***som går ut over*** *vanlig forvaltning og* ***vedlikehold.***»

Vedtaksforslagene gjelder utskiftning av alle vinduer, ikke bare dysfunksjonelle vinduer, og kan derfor sies å «*gå ut over vanlig [...] vedlikehold.*» Siden det er snakk om en

betydelig utgift, gjøres vedtakene derfor med kvalifisert flertall på to tredjedeler av de avgitte stemmene.

Eksempel på fordeling av kostnad for utskiftning av vinduer og balkongdører

Totalbeløp	kr	8 000 000,00
Lånedurasjon [år]	kr	15,00
Lånerente		7 %

Serienummer	Eierbrøk	Betaler 3%	Omtrent areal [m2]	Forholdstall	Kontantkostnad	Avdrag
SNR 01	1954/10142	SANN	977	86,87 kr	112 703,68	kr 1 013,01
SNR 02	89/10142	SANN	44,5	3,96 kr	5 133,38	kr 46,14
SNR 03	1838/10142	SANN	919	81,71 kr	106 012,98	kr 952,87
SNR 04	164/10142	USANN	82	164,00 kr	212 780,47	kr 1 912,53
SNR 05	280/10142	SANN	140	12,45 kr	16 149,96	kr 145,16
SNR 06	287/10142	USANN	143,5	287,00 kr	372 365,83	kr 3 346,93
SNR 07	107/10142	USANN	53,5	107,00 kr	138 826,28	kr 1 247,81
SNR 08	97/10142	USANN	48,5	97,00 kr	125 851,86	kr 1 131,19
SNR 09	122/10142	USANN	61	122,00 kr	158 287,91	kr 1 422,74
SNR 10	114/10142	USANN	57	114,00 kr	147 908,38	kr 1 329,44
SNR 11	73/10142	USANN	36,5	73,00 kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 12	73/10142	USANN	36,5	73,00 kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 13	73/10142	USANN	36,5	73,00 kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 14	73/10142	USANN	36,5	73,00 kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 15	73/10142	USANN	36,5	73,00 kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 16	73/10142	USANN	36,5	73,00 kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 17	73/10142	USANN	36,5	73,00 kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 18	73/10142	USANN	36,5	73,00 kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 19	73/10142	USANN	36,5	73,00 kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 20	73/10142	USANN	36,5	73,00 kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 21	79/10142	USANN	39,5	79,00 kr	102 497,91	kr 921,28
SNR 22	73/10142	USANN	36,5	73,00 kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 23	73/10142	USANN	36,5	73,00 kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 24	73/10142	USANN	36,5	73,00 kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 25	73/10142	USANN	36,5	73,00 kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 26	73/10142	USANN	36,5	73,00 kr	94 713,26	kr 851,31

SNR 27	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 28	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 29	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 30	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 31	87/10142	USANN	43,5	87,00	kr	112 877,45	kr 1 014,57
SNR 32	100/10142	USANN	50	100,00	kr	129 744,19	kr 1 166,18
SNR 33	69/10142	USANN	34,5	69,00	kr	89 523,49	kr 804,66
SNR 34	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 35	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 36	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 37	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 38	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 39	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 40	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 41	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 42	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 43	87/10142	USANN	43,5	87,00	kr	112 877,45	kr 1 014,57
SNR 44	100/10142	USANN	50	100,00	kr	129 744,19	kr 1 166,18
SNR 45	69/10142	USANN	34,5	69,00	kr	89 523,49	kr 804,66
SNR 46	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 47	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 48	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 49	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 50	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 51	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 52	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 53	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 54	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 55	87/10142	USANN	43,5	87,00	kr	112 877,45	kr 1 014,57
SNR 56	100/10142	USANN	50	100,00	kr	129 744,19	kr 1 166,18
SNR 57	69/10142	USANN	34,5	69,00	kr	89 523,49	kr 804,66
SNR 58	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 59	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 60	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31

SNR 61	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 62	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 63	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 64	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 65	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 66	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 67	87/10142	USANN	43,5	87,00	kr	112 877,45	kr 1 014,57
SNR 68	181/10142	USANN	90,5	181,00	kr	234 836,98	kr 2 110,78
SNR 69	109/10142	USANN	54,5	109,00	kr	141 421,17	kr 1 271,13
SNR 70	131/10142	USANN	65,5	131,00	kr	169 964,89	kr 1 527,69
SNR 71	116/10142	USANN	58	116,00	kr	150 503,26	kr 1 352,77
SNR 72	119/10142	USANN	59,5	119,00	kr	154 395,59	kr 1 387,75
SNR 73	142/10142	USANN	71	142,00	kr	184 236,75	kr 1 655,97
Totalt				6165,98	kr	8 000 000,00	

ALLE TALL

Protokoll til Ordinært årsmøte

Sameiet Jacob Aalls gate 18

Tid: 29.04.2026 kl 17:30
Sted: Digitalt på Teams

Vedlegg 1	Regnskap for 2025, budsjett 2026 og revisors beretning
Vedlegg 2	Endring av vedtektene og de originale vedtektene
Vedlegg 3	Utskiftning av vinduer og fordeling av vinduskostnad

Til stede: Jacob Aalls Parkeringshus AS (snr. 1), Jan Fritsch (snr. 6), Elin Eikeland (snr. 13), Kåre-Gunnar Bergstøl og Målfrid Toeneiet (Snr. 29), Sander Johnsen (snr. 31), Nadja Grozdanic (snr. 34), Mette Hauge Nilsen (snr. 37), Tea Eskeland (snr. 39), Monica Skildheim (snr. 42), Truls Lang (snr. 49), Eirik Ildahl (snr. 50), Kristianne Kruse (snr. 52), Katarina Charlotte Guderud (snr. 55), Tobias Laundal (snr. 56), Nora Nicoline Collett (snr. 58), Mads Aarvaag Hansteen (snr. 67), Lina Galaasen Lund (snr. 69), Øyvind Torsvik (snr. 70), Britt Bergheim (snr. 71), Judith Caspersen (snr. 72),
Fullmakt: Vivian Sjølie Røyrvik (snr. 25)

Sak nr: **Saksspesifikasjoner** **Ansvar**

0.1. **GENERELT**

0.1.1. **Gjennomføring av møte**

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

1 **SAKER TIL BEHANDLING**
1.1 **Konstituering**

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

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

B. Godkjenning av innkalling
Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/80ac0787-42e8-40f0-bb03-d9d3177b1223
visma sign
www.vismasign.com

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

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

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

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

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

Tobias Laundal signerer sammen med møteleder William Wong

1.2 Godkjennelse av årsregnskap og revisors beretning
Årsregnskapet gås igjennom.

Forslag til vedtak:
Årsregnskap og revisors beretning foreslås vedtatt.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

1.3 Fastsetting av styrehonorar
Styrehonoraret for styrearbeid utført i 2025 skal fastsettes:

Forlag til vedtak:
Styret honoreres 70 000,-

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/80ac0787-42e8-40f0-bb03-d9d3177b1223
visma sign
www.vismasign.com

1.4 Styret

Styret har i 2025 har bestått av:
Styreleder: Jan Fritsch
Styremedlem: Katrine Viknes
Styremedlem: Tobias Laundal

Styret velges for to år av gangen. Katrine Viknes har valgt å trekke seg grunnet utflytting. Ett verv er derfor på valg.

Styre i 2026 vil bestå av:
Styreleder: Jan Fritsch
Styremedlem: Tobias Laundal
Styremedlem: Per W. Johnsen

1.5 Endring i vedtekter

Forslagstiller: Ceulon Invest AS, Snr. 4

Se vedlegg 2

Forslag til vedtak: Vedtektene endres til slik det står i vedlegget

Vedtak: Forslaget ble enstemmig ikke vedtatt.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/80ac0787-42e8-40f0-bb03-d9d3177b1223
visma sign
www.vismasign.com

1.6 Bilder

Forslagsstiller: Morten Hodt, snr. 53

«Henge opp noen bilder i gangen mellom leilighetene. Det behøver ikke være mellom hver dør, men kanskje mellom annenhver dør eller der det er lengre avstand mellom leilighetsdørene. Dette gjøres i hver etasje så det er likt. Dette er for å unngå at veggene blir så nakne og litt vekk med den «land ufreshe»/fengsels følelsen»

Forslag til vedtak: Finne noen sort hvitt bilder (passer med den hvite veggen) på Desenio eller liknende billige nettsider som selger plakater. Jeg tenker str. 50x70cm på bildene fordi det er lettest å få tak i. Hvert bilde plakat koster et sted mellom 100-200kr og en ramme på Ikea koster 119kr. Ca. 300kr per og man trenger kanskje 6 bilder per gang, hvis man skal ha på begge sider. Eventuelt kan man ha på kun en side. Da blir investeringen på 3-4 bilder x 5 etasjer x 300kr = 6000kr (evt 12 000kr hvis man skal ha på begge sider) Fordelt på alle beboerne.
Man kan evt lage en kalkyle fordi de som bor helt i starten av gangen har mindre insentiv for å investere i dette enn de som bor lengst inn i gangen.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig ikke vedtatt

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/80ac0787-42e8-40f0-bb03-d9d3177b1223
visma sign
www.vismasign.com

1.7 Vindusutskiftning

Forslagsstiller: Styre

Sameiet plikter å gjennomføre nødvendig utskiftning av dysfunksjonelle vinduer og balkongdører som er over forventet levealder. Dette gjelder opptil en tredjedel av vinduene i bygget. Kostnaden er fellesutgift og må derfor dekkes av sameiet i fellesskap. Uten annet vedtak, kan seksjonseiere med slike vinduer i dag kreve utskiftning for sameiets regning.
Styret foreslår derfor total utskiftning av vinduer og balkongdører. Dette vil maksimere verdien for denne pålagte kostnaden, og samtidig fremme byggets utseende, øke bokvaliteten, senke strømutgifter og øke verdien av seksjonene.
Vedtakene krever 2/3-flertall.

Se vedlegg 3

Forslag til vedtak A: Styret skal organisere **utskiftning av alle vinduer og balkongdører** i bygget, med et budsjett på opp til 8 000 000 kr. Kostnaden er en fellesutgift og fordeles etter sameiebrøken. **Arbeidet finansieres ved kontantoverføringer fra seksjonseierne**. Seksjonseiere kan velge å selv ta på seg ansvaret for utskiftning, men må da fortsatt være med å finansiere resten av fellesutskiftningen.

Forslag til vedtak B: **Forslag til vedtak (Alternativ B):** Styret skal organisere **utskiftning av alle vinduer og balkongdører** i bygget, med et budsjett på opp til 8 000 000 kr. Kostnaden er en fellesutgift og fordeles etter sameiebrøken. **Arbeidet finansieres ved at sameiet tar opp mer lån**. Seksjonseiere kan velge å selv ta på seg ansvaret for utskiftning, men må da fortsatt være med å finansiere resten av fellesutskiftningen.

13 stemmer for utskiftning av vinduer, 5 stemmer imot utskiftning av vinder og 3 blankt. 2/3 flertall er oppfylt.

Alternativ A: 10 stemmer for
Alternativ B: 8 stemmer for
Blankt: 3 stemmer

Vedtak: Alternativ A ble vedtatt.

1.8 Budsjett 2026

Vedlagt budsjett gjennomgås.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/80ac0787-42e8-40f0-bb03-d9d3177b1223
visma sign
www.vismasign.com

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

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

William Tsun Wong
a8d6544b-5a02-4701-8488-9ac253f449bc - 2026-04-30 11:47:01 UTC +03:00
BankID - 03e0c255-7179-4bb2-95b0-40bd53ab8c96 - NO

Tobias Laundal
2236db70-fc57-42f6-b28b-6b16ffb1fdf9 - 2026-04-30 12:12:04 UTC +03:00
BankID - 14ec4030-a56b-4005-93be-bc098a831d09 - NO

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/80ac0787-42e8-40f0-bb03-d9d3177b1223
visma sign
www.vismasign.com

ALLE TALL

Arendal Eiendomsmegling AS
Kirkegaten 5
4836 ARENDAL

Dato: 12.05.2026

Deres ref.:

Megleropplysninger knyttet til salg av seksjon 21 i Sameiet Jacob Aalls Gate 18

Eiendommen:
Gnr. 215, Bnr. 128, Snr. 21 i Jacob Aalls gate 18, 0368 OSLO

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

Seksjonseier:
Vi har registrert følgende eier(e):
Johansen, Mathias

Kontroller at dette samsvarer med Deres opplysninger/grunnboken.

Fellesutgifter:
Totale felleskostnader pr. mnd: Kr. 2 627,00

Felleskostnader	2 398,00
Internett	299,00

Restanser per d.d. kr. 0,00

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

Fellesgjeld:

Bank:	Handelsbanken
Lånenr.:	8398.71.62565
Lånebeskrivelse:	Handelsbanken
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	0,00%
Andel av saldo:	6 751,04

Ligningsmessig fordeling:
Leilighetens forholdsmessige del av selskapets ligningsposter per 31.12.2025 er:

Andel fellesgjeld:	1 299
Andel fellesformue:	5 840

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

Bygningsforsikring:
Selskapet er forsikret i Protector Forsikring ASA, polisenummer. 3819808-1.1. Eier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

Styregodkjenning:

Nei

IN avtale:

Nei

Vedtekter og husordensregler:
Ligger vedlagt.

Husdyrhold:
Se vedtekter og husordensregler.

Eierskiftegebyr:
Kr. 6 725,- ink. mva. per seksjon. Faktureres ved mottak av eierskiftemelding. Melding om eierskifte sendes til eierskifte@alletall.no.

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

Med vennlig hilsen
Alle Tall AS

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

BOLIGFORVALTERNE | ALLE TALL | RENE ROM | STYREBISTAND | DRIFTSHJELP

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FIRESAFE AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Dato: 30.04.2019

Deres ref.: Marius Pedersen	Vår ref.: 201903925-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Razegheh Alavi	Arkivkode: 531

Byggeplass:	JACOB AALLS GATE 18	Eiendom:	215/128/0/0
Tiltakshaver:	JACOB AALL PARKERINGSHUS AS	Adresse:	v/PW JOHNSEN EIENDOM AS, Kirkeveien 64B, 0366 OSLO
Søker:	FIRESAFE AS	Adresse:	Postboks 6411 Etterstad, 0605 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest
Jacob Aalls gate 18

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarm, mottatt 29.04.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.04.2019 av:

Razegheh Alavi - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
JACOB AALL PARKERINGSHUS AS, v/PW JOHNSEN EIENDOM AS, Kirkeveien 64B, 0366 OSLO, asle@pwie.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] • 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Balkong i loftsetasje

Arbeidssted	Matr nr	Løpenr
Jacob Aalls gate 18 - 20	Gnr.215, bnr.128	89/1236

Byggherre
G. Herland og B. Bergheim
Jacob Aalls gate 18-20

0368 OSLO 3

Ansvarshavende
Byggel. Thomas Johannessen
c/o Bauer & Bech A/S
Sandakerveien 74

0483 OSLO 4

THE/tfn
Dato 27.oktober 1989

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

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

200007869 15

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Gunnar F. Andersen AS
Uranienborg Terrasse 13 B
0351 OSLO

10 APR. 2002
Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200007869-14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Terje Moe	Arkivkode: 531

Byggeplass:	JACOB AALLS GATE 18	Eiendom:	215/128
Tiltakshaver:	YE EIENDOM AS	Adresse:	Dr. Holms vei 11 B, 0787 OSLO
Søker:	Gunnar F. Andersen AS	Adresse:	Uranienborg Terrasse 13 B, 0351 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

H.A. Rasch-Olsen
Overing.

Terje Moe
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Rosenkrantz gate 16 Tlf 11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning leiligheter på loft

Arbeidsstedet	Gnr/bnr	År
Jacob Aalls gate 18 - 2o		78/3o63

Byggherre

Bauer & Boch A/S
Sandakerveien 74
Oslo 4

Ansvarshavende

Ing. Bjarne Torten
c/o Bauer & Boch A/S
Sandakerveien 74
Oslo 4

CH/TL

Dato
25.juni 1980

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

For bygningssjefen

xxxxxxxx
G. Reber
overingeniør

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold ved utførelsen av bygget og gjelder ikke for installasjon av sentralanlegg (sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet).

Plan- og bygningsetaten

Oslo

IGNIVA AS
Apotekergata 10 B
0180 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 25.08.2022
	202115054 - 12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jetmir Sabani	

Adresse:	JACOB AALLS GATE 18	Eiendom:	215/128/0/0
Tiltakshaver:	JACOB AALL PARKERINGSHUS AS, v/PW JOHNSEN EIENDOM AS	Søker:	IGNIVA AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Jacob Aalls gate 18

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra garasje til minilager, mottatt 23.08.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202115054			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Branntegning - Plan U2 2	F U2 001	21.09.2021	1/13
Plan innredning U2	8109--2A	19.05.2021	1/14
Branntegning - Plan U1	F U1 001	24.09.2021	1/15

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

Vennlig hilsen

Jetmir Sabani - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
JACOB AALL PARKERINGSHUS AS, v/PW JOHNSEN EIENDOM AS, Kirkeveien 64 B, 0366 OSLO

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	208876
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 1. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	12.05.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	JACOB AALLS GATE 18
Postadresse:	0368 OSLO
Matrikkel:	0301-215/128

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: 208876

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[BIS] • OSLO 1

KR/SP

KOPI

Oslo, den 10/11-1972

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Jacob Aallsgt.18.

Journalnr.
66/1879

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
24/4-72

Bygningens art
Hybelblokk m/garasjer.

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

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

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

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

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

fung. Kaare Regbo
Overbygningssjef

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

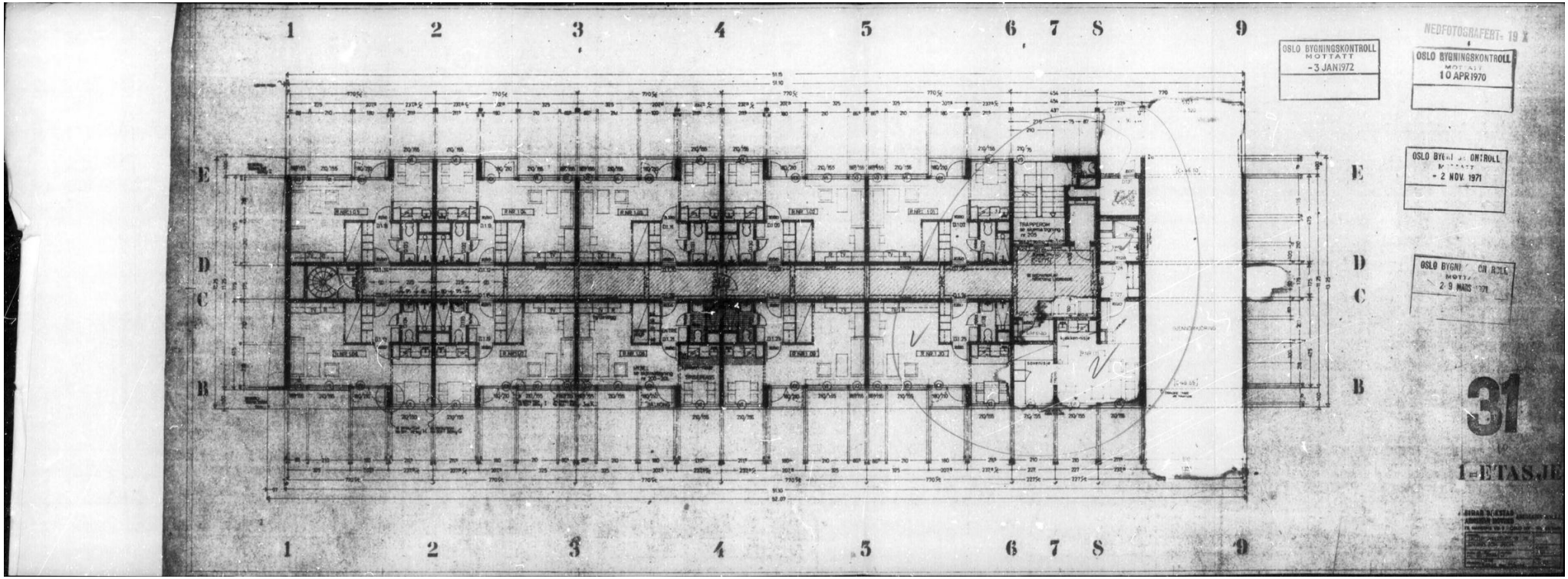
Følgebrev til leveranse

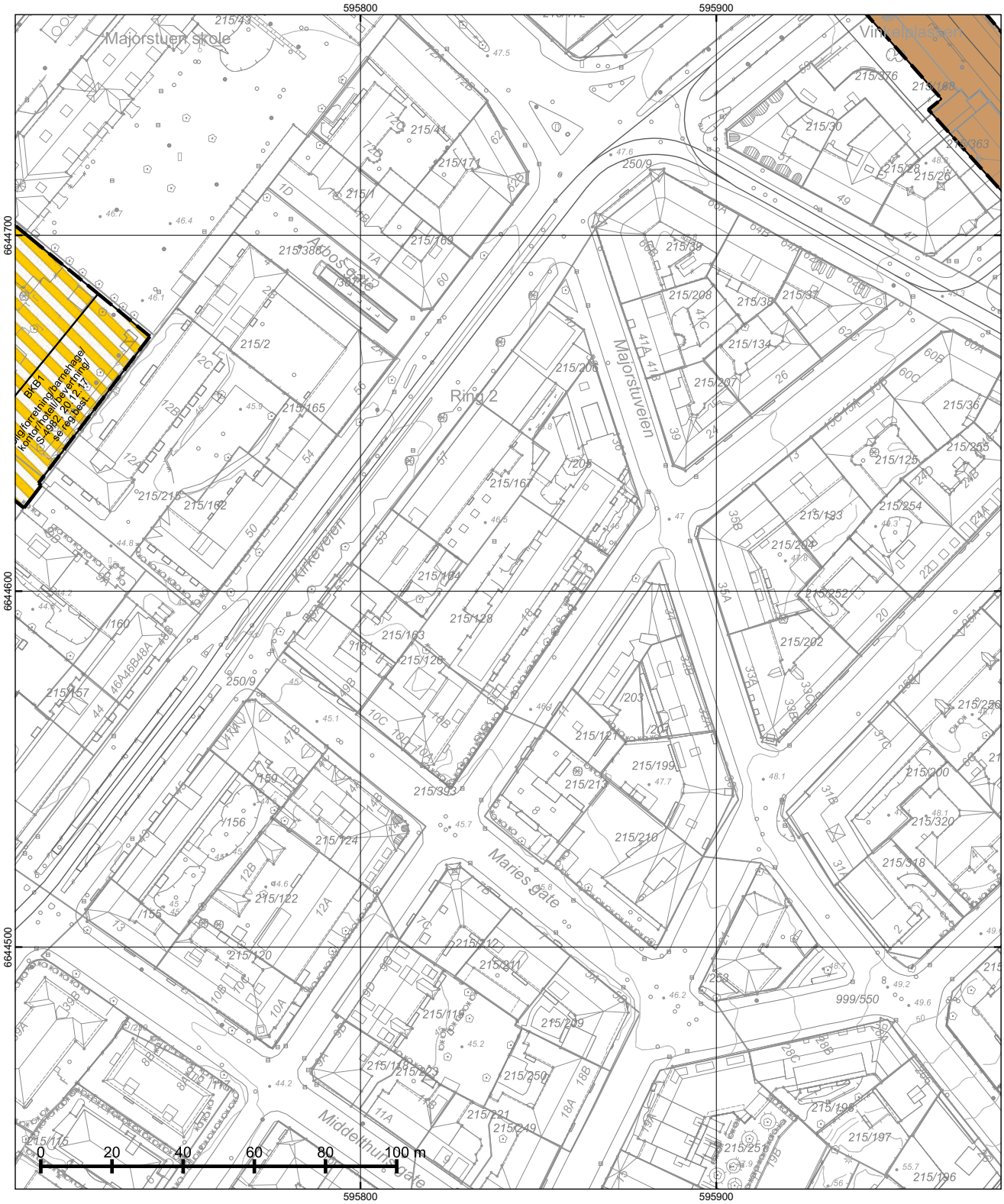
Ordrenummer:	208876
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	12.05.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	JACOB AALLS GATE 18
Postadresse:	0368 OSLO
Matrikkel:	0301-215/128

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: 208876

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA


1 2 3 4 5 6 7 8 9
E
D
C
B
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT - 3 JAN 1972
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 10 APR 1970
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT - 2 NOV. 1971
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 29 MARS 1971
31
1. ETASJE



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

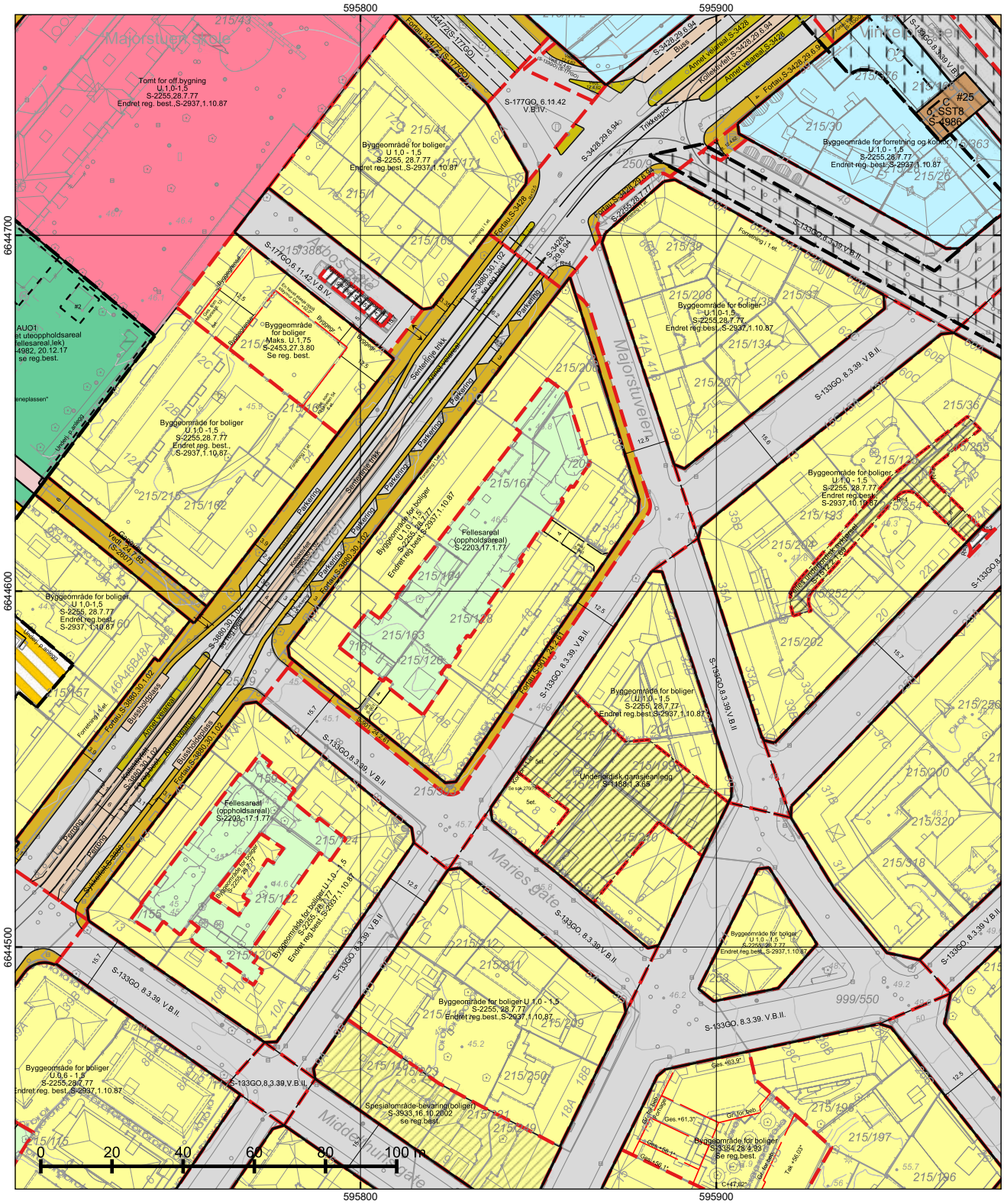
Reguleringskart

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

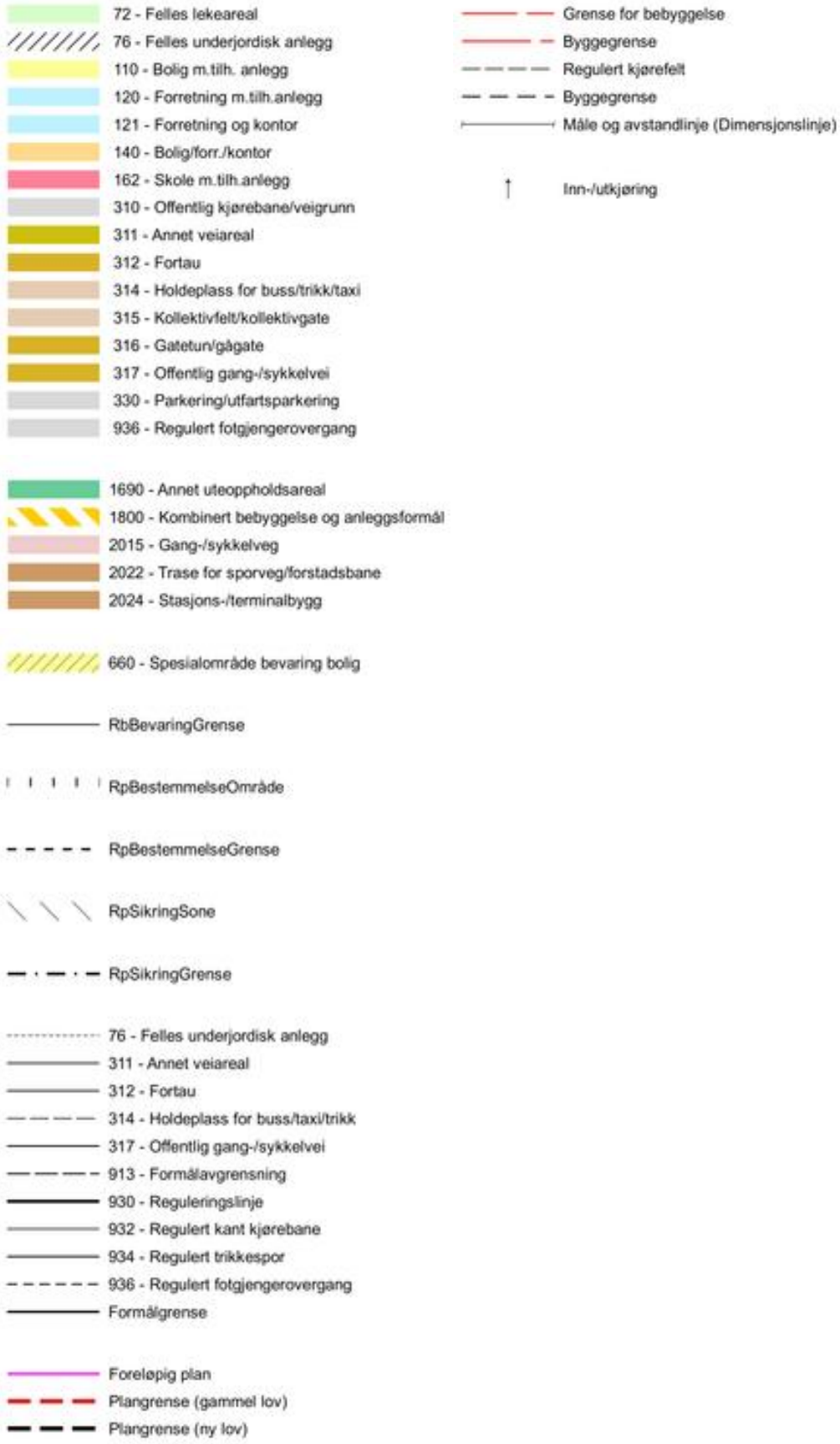
PlottID/Best.nr: 157350/ 86532155
Deres ref.:
Adresse: Jacob Aalls gate 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/128

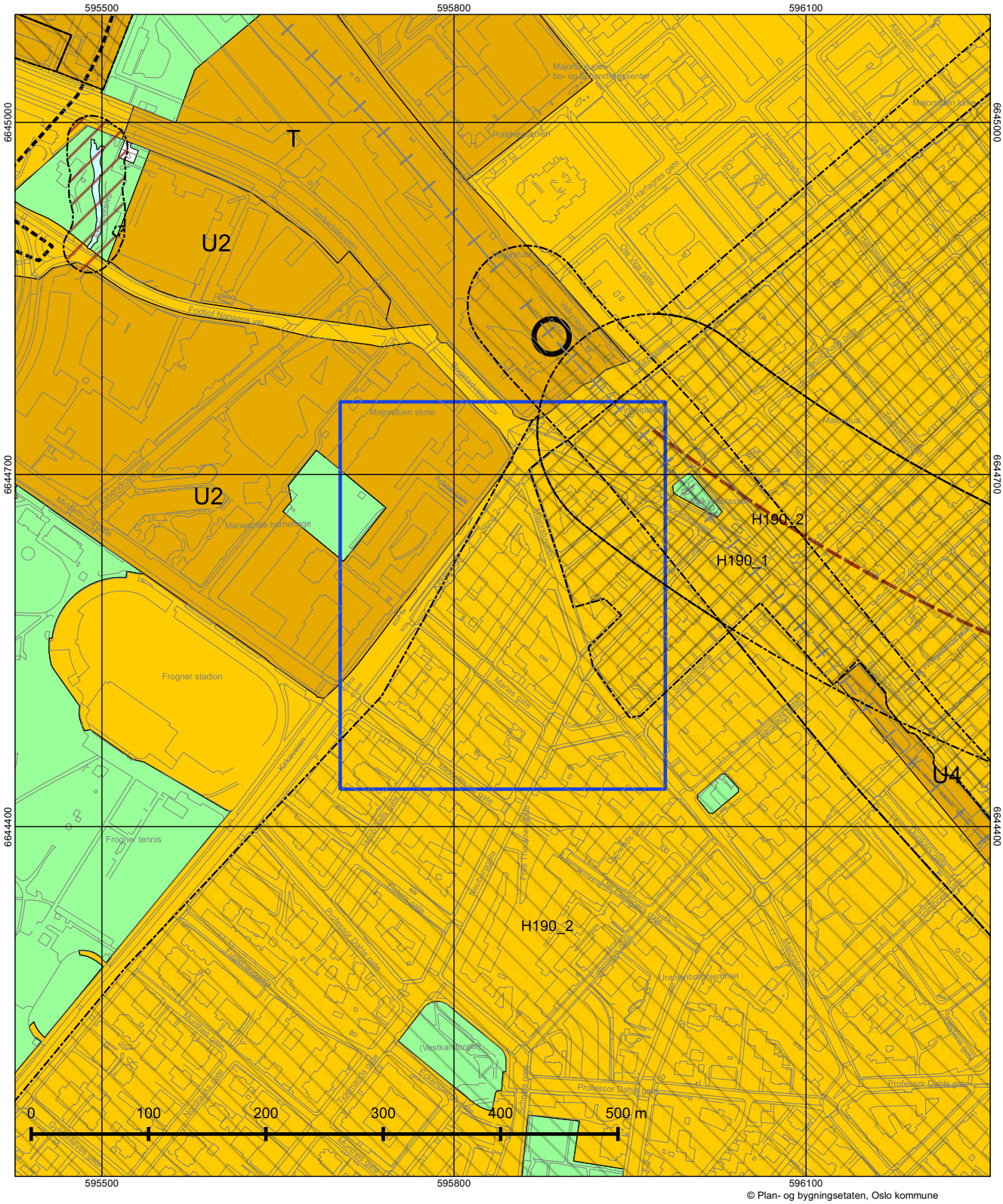
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


595800
595900
6644700
6644600
6644500
Majorstuen skole
Majorstuveien
Maries gate
Jacob Aalls gate
Middelthuns gate
Tomt for off.bygning
U.1,0-1.5
S-2255,28.7.77
Endret reg. best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1,0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
Maks. U.1,75
S-2453,27.3.80
Se reg. best.
Byggeområde for boliger
U.1,0 -1.5
S-2255,28.7.77
Endret reg. best.,
S-2937,1.10.87.
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.
S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U.1,0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.,S-2937,

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157350/86532155
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

Turid Mjaasund
JACOB AALLS GATE 18

Dato: 06.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532155
9184480

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 128

Vi viser til bestilling av 20260506 for JACOB AALLS GATE 18.

GNR. 215 BNR. 128

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.05.1891.

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

1623 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

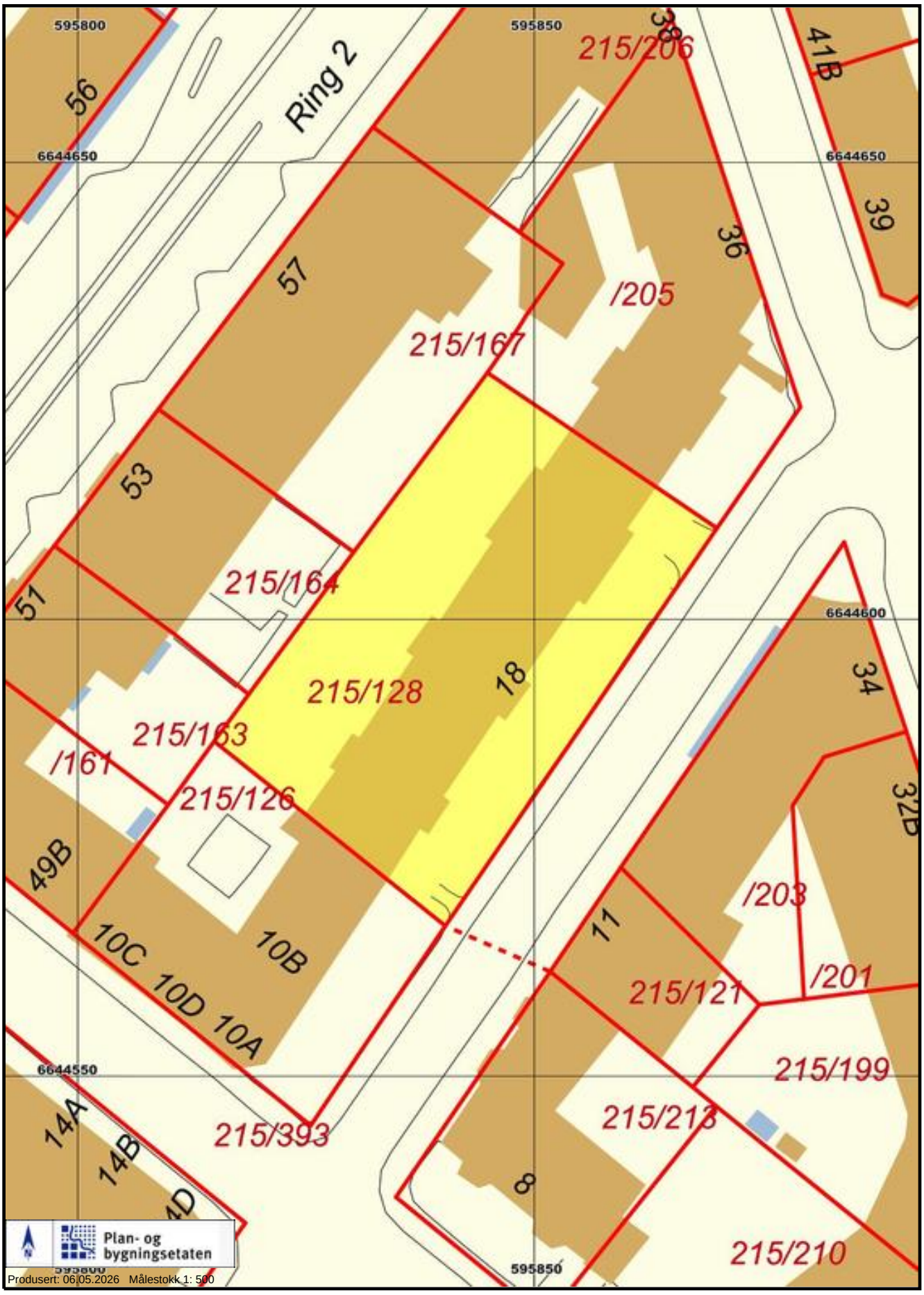
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


595800
595850
Ring 2
56
215/206
38
41B
6644650
6644650
39
36
57
/205
215/167
53
215/164
51
6644600
215/128
18
34
215/163
/161
215/126
32D
49B
/203
11
10C 10D 10A
10B
215/121
/201
6644550
215/199
215/213
14A
14B
215/393
8
215/210
595850
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 06.05.2026 Målestokk 1: 500

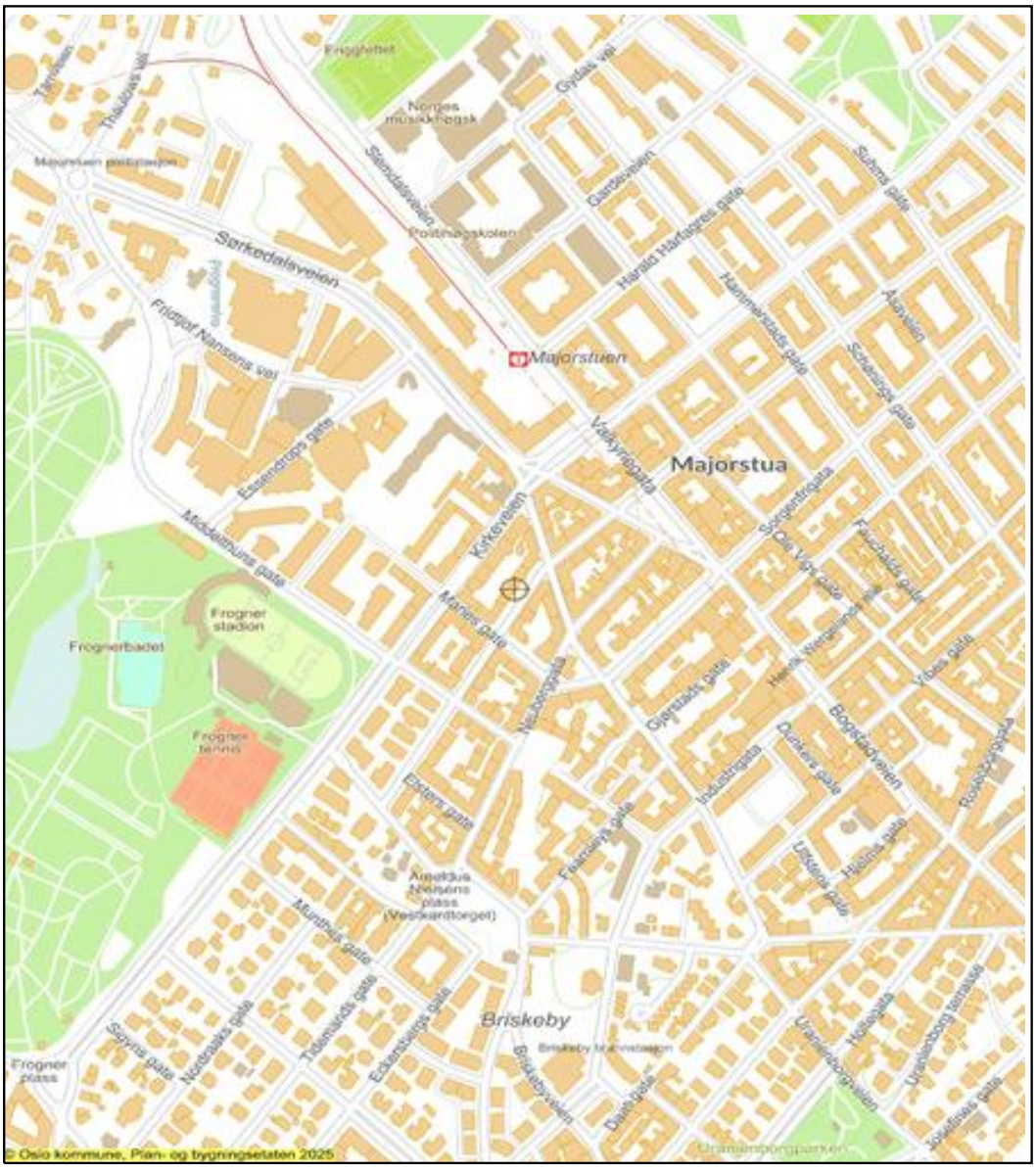


Jacob Aalls gate 18 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 06.05.2026

Oversiktskart

Adr.: Jacob Aalls gate 18 **Bydel :** FROGNER

Gnr bnr : 215 / 128 **Skolekrets (2020/2021):** Majorstua



Dato: 06.05.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

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

Nr. 3317 / 1969
Avskrift 18/2

ERKLÆRING Gnr. 215 Bnr. 128 -

Undertegnede eier av Jacob Aallsgate 18 i Oslo erklærer herved:

1. Den som til en hver tid er eier av Kirkeveien 51 i Oslo har rett og plikt til leie av ~~inntil~~ 17 garasjeplasser i min eiendom Jacob Aallsgate 18. For leieforholdet inngås leiekontrakt etter samme skjema og betingelser som for de øvrige garasjeleieforhold i eiendommen.

2. Eieren av Kirkeveien 51 gis for seg og sine leieboere rett til adkomst frem til første kjellerplan i sin eiendom gjennom første kjellerplan i min eiendom Jacob Aallsgate 18 i Oslo. Eieren av Kirkeveien 51 plikter å følge de retningslinjer som eieren av Jacob Aallsgate 18 måtte fastsette for å oppnå en hesiktsmessig utnyttelse av sin eiendom.

3. Denne erklæring er bindende for undertegnede og senere hjemmelsinnehavere til Jacob Aallsgate 18 til fordel for nuværende og senere hjemmelsinnehavere av Kirkeveien 51, begge i Oslo.. Erklæringen avgis i forbindelse med den nu planlagte bebyggelse på de to eiendommer og de rettigheter som eieren av Kirkeveien 51 får gjennom erklæringen faller bort dersom denne bebyggelse ikke blir noe av eller når den nevnte bebyggelse fjernes.

Oslo, den 12. februar 1969.

.....

nr 16863 1971 Gf. kr. 200,-
avskrift 12/11

ERKLÆRING

Gnr. 215 Bnr. 128 -

Undertegnede sivilingeniør Jon Bech gir herved eier og brukere av Kirkeveien 57 samt andre som har ærend til eiendommen rett til adkomst fra Jacob Aallsgate over min eiendom Jacob Aallsgate 18's tomtegrunn, garasjenedkjørsel og øvre kjelleretasje frem til og fra Kirkeveien 57.
Retten omfatter adgang til å benytte kjøretøy for vare- og persontransport.
Det forutsettes at utnyttelse av den nevnte adkomstrett ikke ved støy eller lukt, røk eller på annen måte virker til gene for eieren av Jacob Aallsgate 18 eller denne eiendoms beboere eller naboer.
Denne erklæring kan tinglyses som heftelse på Jacob Aallsgate 18 og kan ikke slettes uten samtykke fra den som til en hver tid er eier av Kirkeveien 57.

Oslo den 5 nov. 1971

Jon Bech

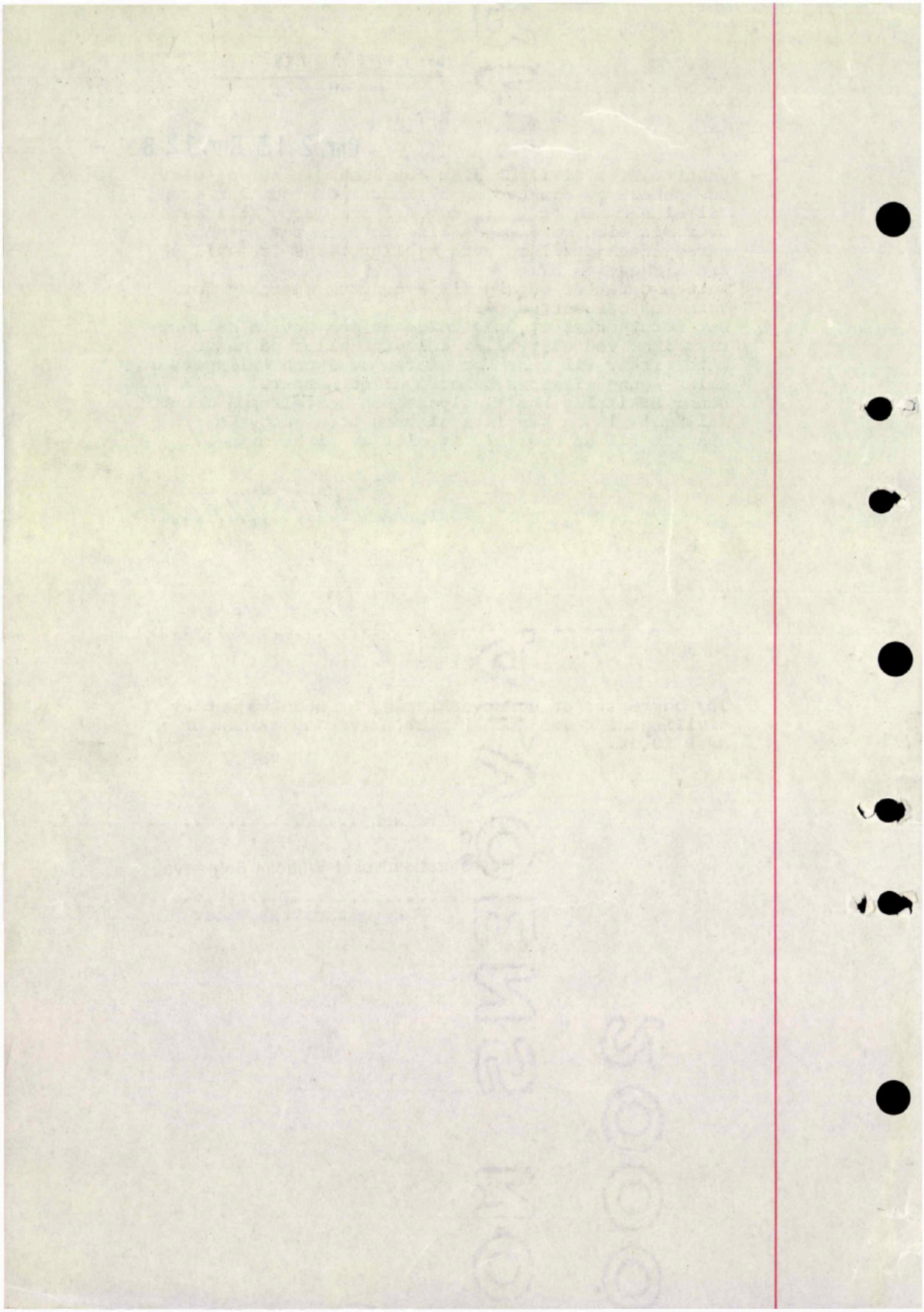
Jeg bekrefter at denne erklæring er undertegnet av sivilingeniør Jon Bech i mitt nærvær og at han er over 20 år.

Oslo den .....

Høyesterettsadvokat Wilhelm Schjærve

Høyesterettsadvokat

Verdien oppgitt til kr. 20.000,- ifølge taks.



nr. 12432/19 72
avskrift 30/8 V

E R K L Æ R I N G.

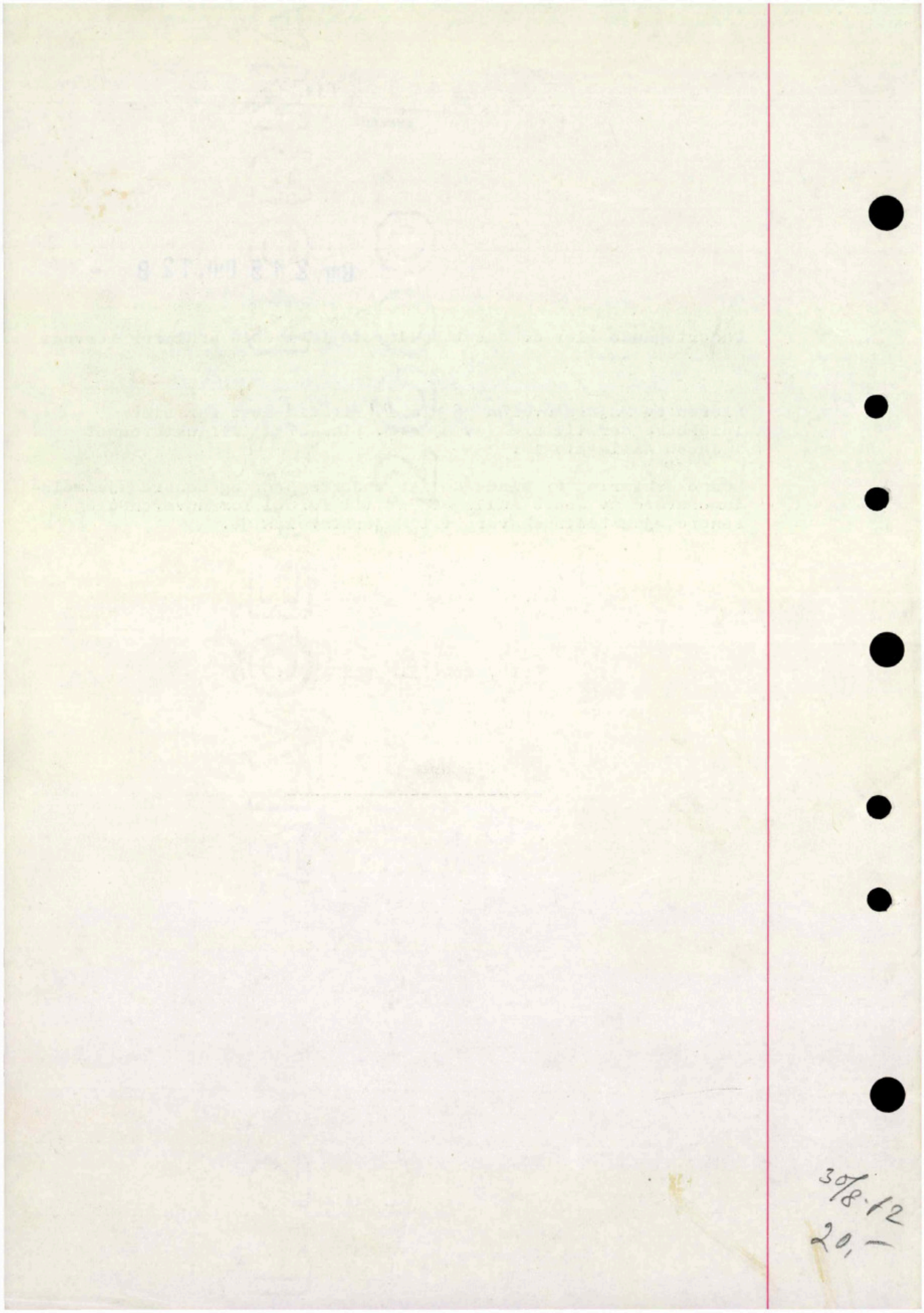
Gnr. 2 1 5 Bnr. 1 2 8 -

Undertegnede eier av Jacob Aallsgate 18 i Oslo erklærer herved:

Eieren av Majorstuveien 36 gis i krigstid rett for sine leieboere der til bruk av 27 stk. plasser i tilfluktsrommet i Jacob Aallsgate 18.

Denne erklæring er bindende for undertegnede og senere hjemmelsinnehavere av Jacob Aallsgate 18 til fordel for nuværende og senere hjemmelsinnehavere til Majorstuveien 36.

Oslo, den 19. juni 1972.


30/8-12
20,-

916 / 75 √ St. kr. 20,-
overholdt 16/1 16/1-75

ERKLÆRING

Gnr. 215 Bnr. 128

Undertegnede, eier av Jacob Aallsgate 18 i Oslo, erklærer herved at nuværende og fremtidige eiere av Kirkeveien 57 i Oslo, har rett til adkomst til sin kjeller over grunnen til Jacob Aallsgate 18, og mot å delta i fellesutgifter forbundet med dette.

Erklæringen gjelder også for fremtidige eiere av Jacob Aallsgate 18.

Av hensyn til stempel + tinglysningsgebyr settes verdien av salg fra alle til kr 1.000,-
Nærværende erklæring kan ikke anlyses uten samtykke fra byggesaksavdelingen i Oslo kommune

Oslo, den 6. november 1974

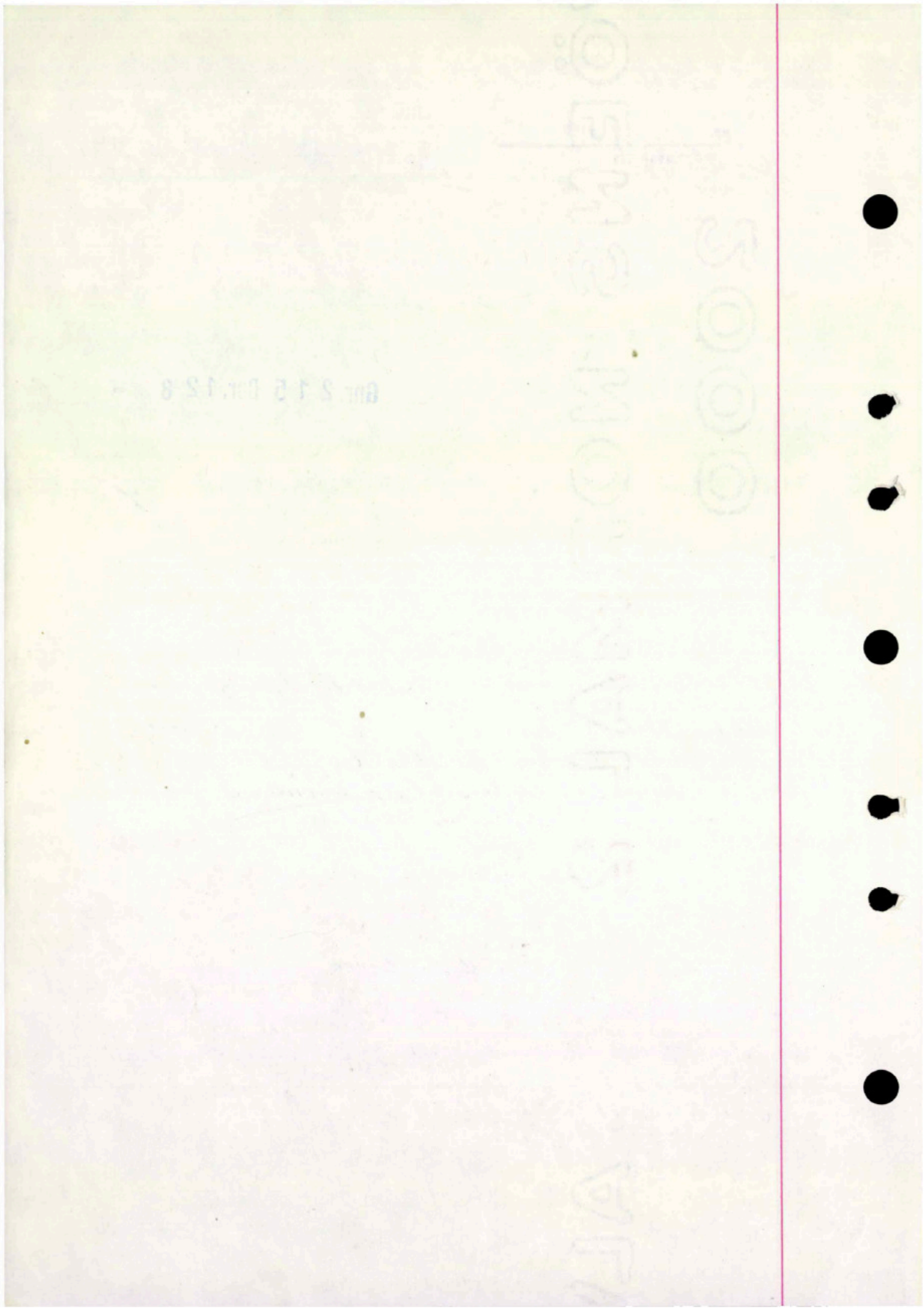
BAUER & BECH A/S
Ingeniør- og entreprenørfirma

Ø. R. BAUER

Herved bekreftes at Ø. R. Bauer har undertegnet nærværende erklæring i mitt nærvær og at han er over 20 år.

Chr. Wold (sign.)
advokat

Dobb. stp. her idag med kr. 20,-
Oslo bygbrevområde, gamle byområde, 16/1 - 75
F. d. A.



nr 16865 / 1971 / Gl. kr. 1000,-
avskrift 12/11

K O N T R A K T

Mellom sivilingeniør Jon Bech, som eier av Jacob Aallsgate 18 i Oslo, nedenfor kalt eieren og disponent Ø.R. Bauer, som eier av Kirkeveien 51 i Oslo, nedenfor kalt brukeren er idag inngått slik avtale: Gnr. 2 1 5 Bnr. 1 6 3 -

1. Eieren overlater til brukeren til eksklusiv disposisjon et areal i Jacob Aallsgate 18, Oslo, 1. kjelleretasje som vist på vedlagte tegning nr. datert

2. Arealet avgrenses, for brukerens regning, med en murt og pusset vegg med kjøreport mot den øvrige del av 1. kjeller i Jacob Aallsgate 18. Brukeren er ansvarlig for vedlikehold av veggen og porten, herunder nødvendig utskiftning.

3. Brukeren bestemmer selv hva han vil anvende det nevnte areal til, dog således at bruken ikke ved røk, støy eller annet virker til gene for eieren av Jacob Aallsgate 18 eller gårdens leieboere eller naboer. Videre plikter brukeren å følge de regler som måtte bli fastsatt av Myndighetene for arealets anvendelse samt å refundere eieren de ekstraomkostninger som brukerens anvendelse av arealet påfører ham.
Brukeren har rett til å frembortleie arealet helt eller delvis.

4. Brukeren, de som etter avtale med ham disponerer arealet samt leverandører og andre som har behov for det, skal ha fri adgang til arealet med bil via nedkjøring i Jacob Aallsgate 18.

5. Denne avtale kan ikke oppsies av sivilingeniør Jon Bech eller senere eiere av Jacob Aallsgate 18.

6. Disponent Ø.R. Bauer eller senere eiere av Kirkeveien 51 kan oppsi avtalen med 1 års skriftlig varsel. Innen oppsigelsesfristens utløp plikter brukeren eller hans rettsetterfølger å sette arealet i samme stand som det var ved overtagelsen.

7. For den bruksrett brukeren er tilsikret ved denne avtale betaler ham til eieren en engangserstatning stor kr. 100.000.- som erlegges ved nærværende avtales underskrift.

8. Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer, hvorav partene får hvert sitt. Den kan tinglyses som heftelse på Jacob Aallsgate 18 og Kirkeveien 51 i Oslo, idet brukeren betaler omkostningene herved.
Eieren kan kreve at kontrakten skal ha prioritet etter pengeheftelser i Jacob Aallsgate 18.

Oslo den 5. november 1971

EIER BRUKER

Jeg bekrefter herved at nærværende kontrakt er undertegnet av siv.ing. Jon Bech og disponent Ø.R. Bauer, som begge er over 20 år.

Oslo den 5. november 1971

Høyesterettsadvokat Wilhelm Schjærve

Høyesterettsadvokat

Jeg bekrefter at Jacob Aallsgate 18 ikke tjener som felles bolig for meg og min ektefelle. Heller ikke er min ektefelles ervervsvirke knyttet til eiendommen.

.....

Vedlegg oppgitt til kr. 20.000,- tilg. taxer

nr 16864 / 1971 avskrift 12/11 | Gf. kr. 200,-.

ERKLÆRING

Gnr. 2 1 5 Bnr. 1 2 8 -

Undertegnede sivilingeniør Jon Bech gir herved eier og brukere av Jacob Aallsgate 24 samt andre som har ærend til eiendommen rett til adkomst fra Jacob Aallsgate over min eiendom Jacob Aallsgate 18's tomtegrunn, garasjenedkjørsel og øvre kjelleretasje fram til og fra Jacob Aallsgate 24.
Retten omfatter adgang til å benytte kjøretøy for vare- og persontransport.
Det forutsettes at utnyttelse av den nevnte adkomstrett ikke ved støy eller lukt, røk eller på annen måte virker til gene for eieren av Jacob Aallsgate 18 eller denne eiendoms beboere eller naboer.
Denne erklæring kan tinglyses som heftelse på Jacob Aallsgate 18 og kan ikke slettes uten samtykke fra den som til en hver tid er eier av Jacob Aallsgate 24.

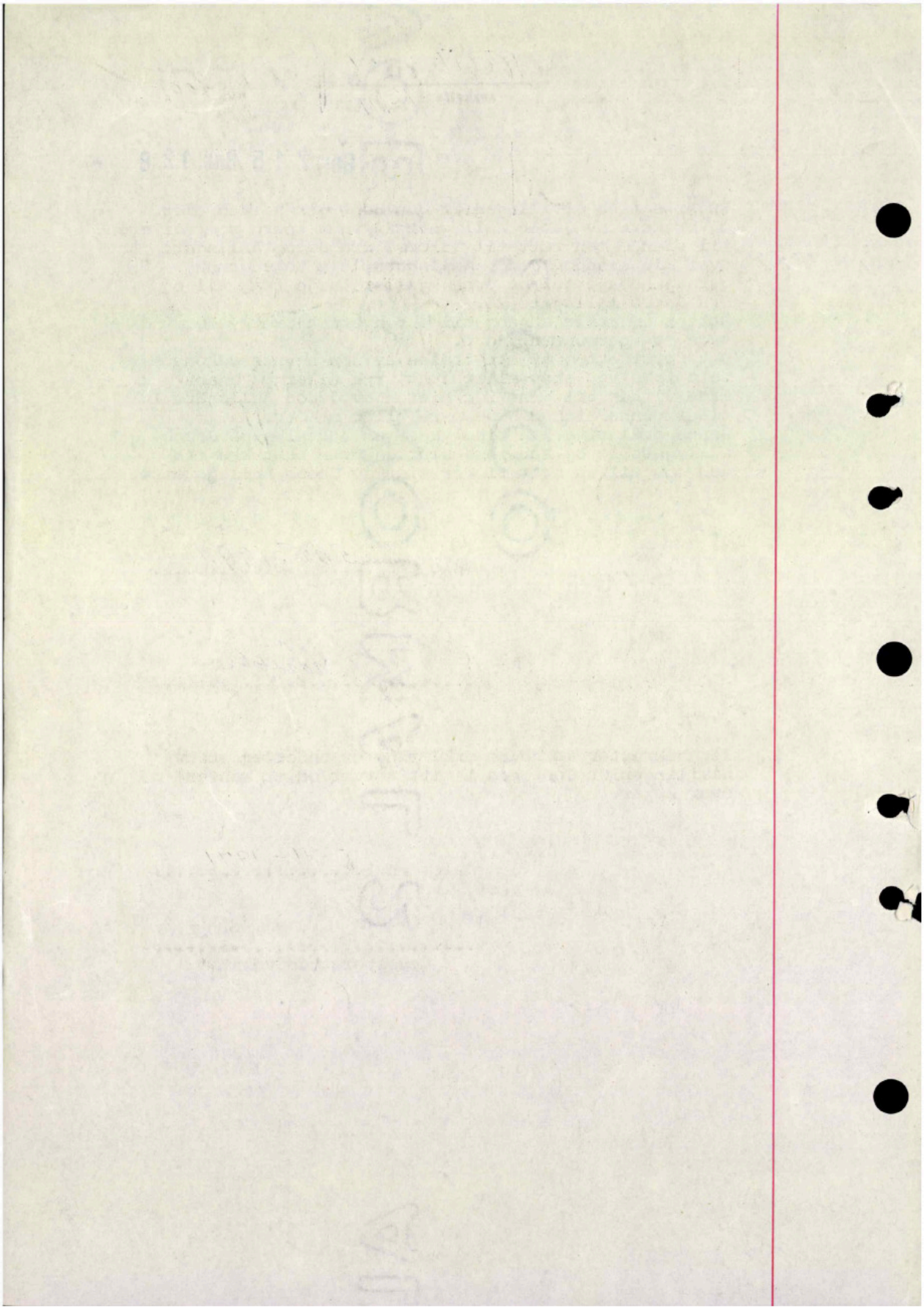
Oslo den 5 nov. 1971

Jon Bech

Jeg bekrefter at denne erklæring er undertegnet av sivilingeniør Jon Bech i mitt nærvær og at han er over 20 år.

Oslo den 5-11-1971

Høyesterettsadvokat Wilhelm Schjærve
Høyesterettsadvokat



6099 1974 Vgl. 10,-
avskrift 2/4

Erklæring. Gnr. 215 Bnr. 163

I anledning arrondering av eiendommen matr.nr. Kirkeveien 51 og matr. nr. Jacob Aallsgt. 18 som begge er bebygget, erklærer undertegnede eier av Jacob Aallsgt. 18 at nåværende og senere eiere av Kirkeveien 51 etter arronderingen fortsatt skal ha rett til adkomst over Jacob Aallsgt. 18's eiendom ~~og forøvrig ha de samme rettigheter som tidligere med hensyn til fellesanlegg, reparasjoner og vedlikehold.~~ Rettet av adv. Sibbern 26/4-74

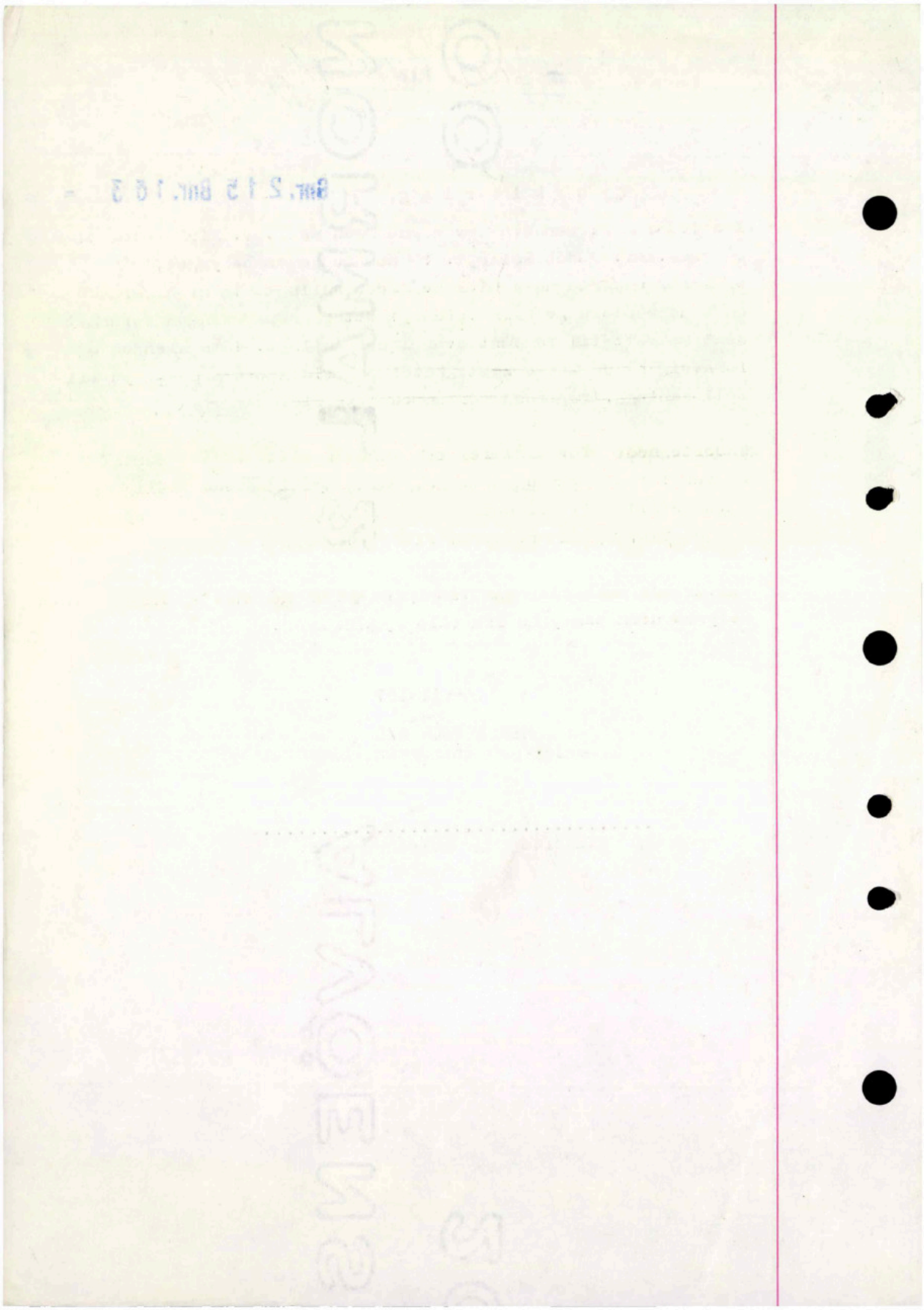
Undertegnede eier erklærer seg inneforstått med solidarisk ansvar for de krav og pålegg bygningsmyndighetene lovlig måtte stille til ovennevnte fellesanlegg i medhold av bygningsloven, bygningsvedtekt eller forskrift.

Nærværende erklæring kan tinglyses på eiendommen og ikke avlyses uten samtykke fra Oslo Bygningsråd.
Verdien settes til kr. 1.000,- en gang for alle.

Oslo, 1.April 1974

BAUER & BECH A/S
Ingeniør- og entreprenørfirma

.....
Eier og hjemmelsinnehaver.



DAGBOKFØRT

09.SEP.80 016334

BYSKRIVEREN I OSLO.
GAMLE BYOMRADE

B E G J Æ R I N G

til

Oslo Byskriverembete

Gnr. 2 1 5 Bnr. 1 2 8 -

om oppdeling av eiendommen Jacob Aallsgate 18, Oslo til 72 eierseksjoner:

1. På eiendommen er oppført en hybelblokk på 6 etasjer samt 1 underetasje med kontorer og 2 kjelleretasjer med garasjer. Ferdigattest er datert 18. juni 1980.
2. Vi begjærer hele eiendommen oppdelt i 72 eierseksjoner i henhold til vedlagte fordelingsliste.
3. Hver seksjon består av en ideell andel i eiendommen som tilsvarer sameieandelen, og med eksklusiv disposisjonsrett til leilighet / kontorlokale / lagerlokale / garasjelokale som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.
4. Sameiet forbeholdes herved panterett for kr. 5.000.- i hver seksjon til dekning av fellesutgiftene. Denne panterett skal ha prioritet etter 90 % av den til enhver tid gjeldende låne-takst. Panteretten er uten opptrinnsrett.
5. Sameierne har ikke innløsningsrett eller forkjøpsrett, og har heller ikke rett til å kreve sameiet oppløst.
6. Ved salg eller bortleie må melding sendes forretningsfører på forhånd. Ved vesentlig mislighold kan en sameier pålegges å fraflytte og forpliktes til å overdra sin ideelle andel til ny sameier.
7. Fordelingsliste, se neste side.
8. Vedlagt følger signerte og daterte tegninger med tinglysings-gjenparter.
   Situasjonsplan vedlegges, likeledes kopi av ferdigattest og firmaattest.

Oslo, den 27. august 1980

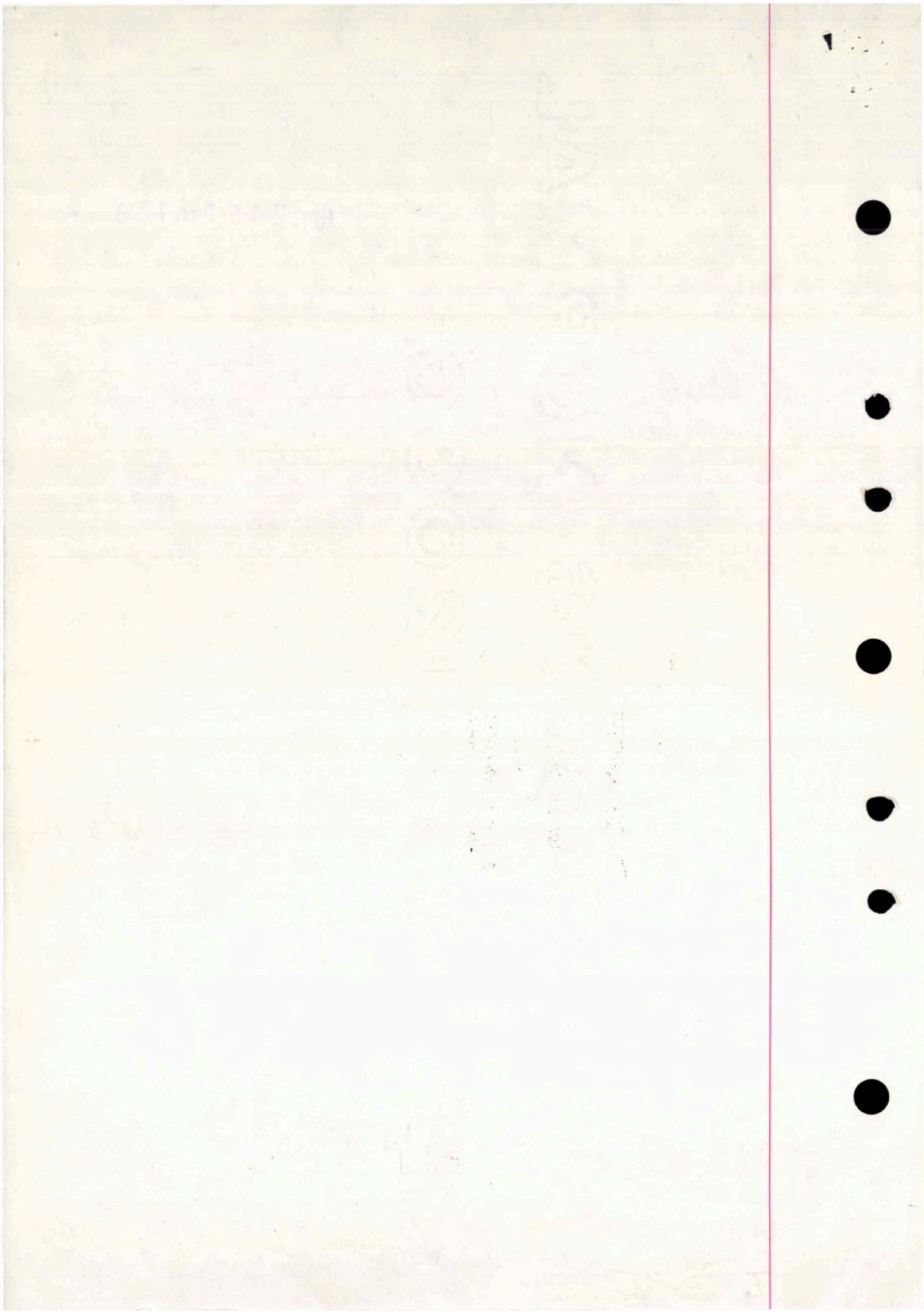
BAUER & BECH
PROSJEKTUTVIKLING A/S

Ø.R.Bauer

Jeg bekrefter at Ø.R. Bauer har undertegnet nærværende dokument og at han er over 20 år.

Oslo, den 27. august 1980.

Knut Aaby Advokat
7/8.43



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/516334/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-06 09:18

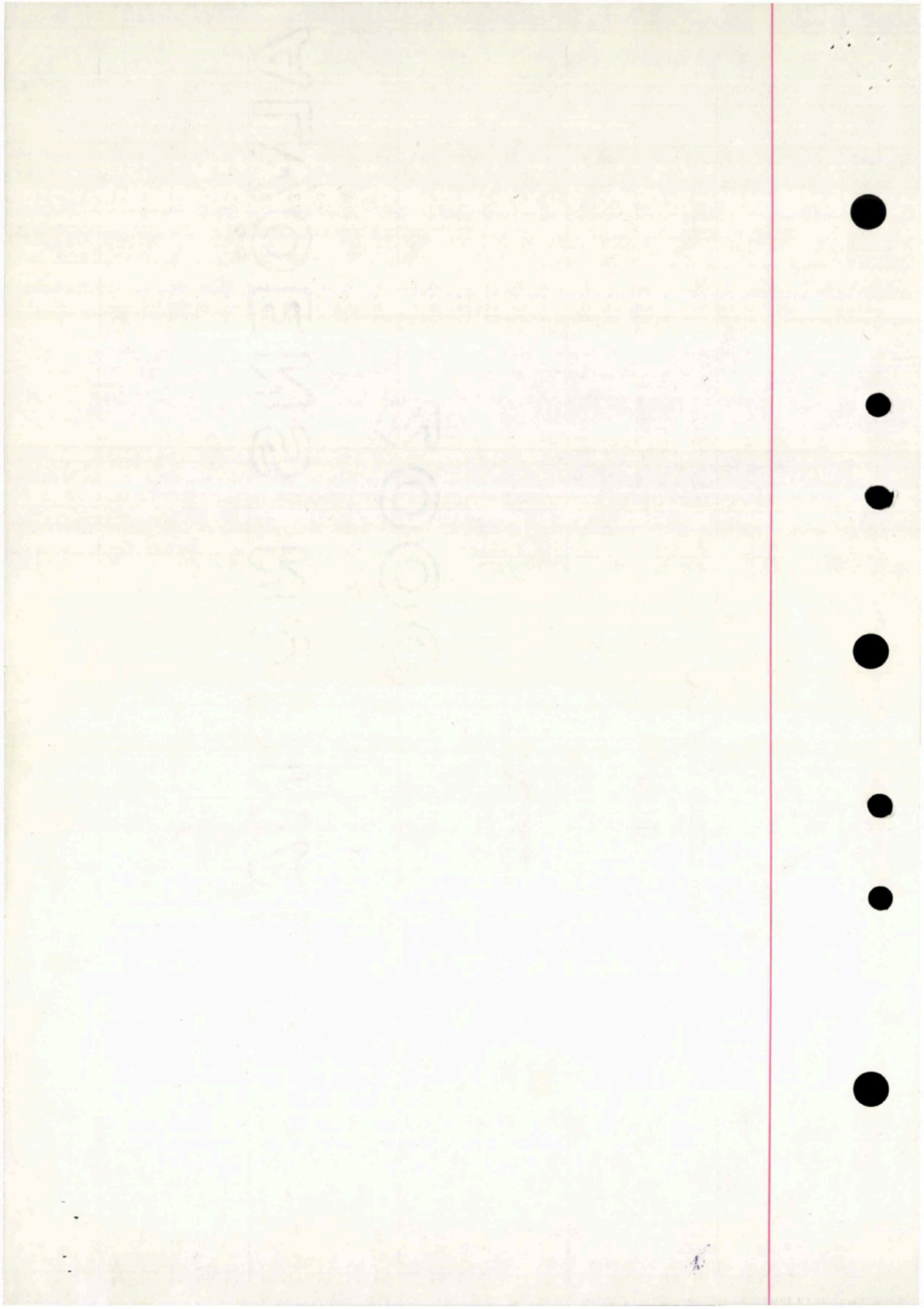
VEDLEGG TIL DOK.

DAGBOKFØRT

09.SEP.80 016334

BYSKRIVEREN I OSLO.
GAMLE BYOMRADE

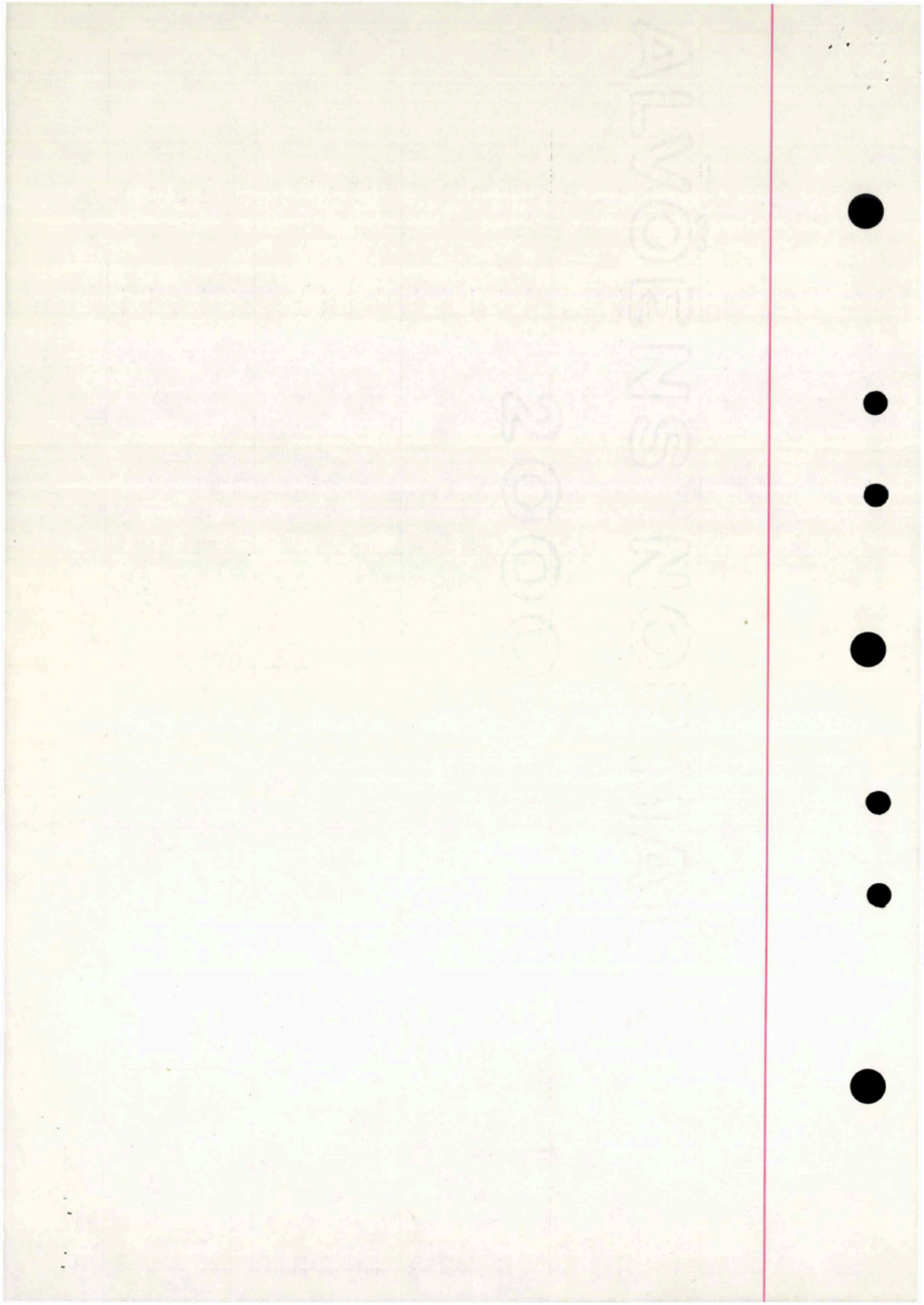
Seksjon	Garasje/ Parkering	Lager	Kontor	Leiligh.	Klesbod	Matbod	Ant.rom	Etasje	Brutto Areal m2	Brøk
1	G 1							2.kjeller	1.045.-	1954/10000
2		L 1						2.kjeller	48.-	89
3	G 2							1.kjeller	983	1838
4		L 2						1.kjeller	88.-	164.
5		L 3						1.kjeller	15o.-	28o
6			K 1					Underetg.	153.2	287
7			K 2					"	56.9	1o7
8			K 3					"	51.7	97
9			K 4					"	65.-	122
1o			K 5					"	6o.5	114
11				L 1o1	6o	1	1	1. etg.	39.-	73
12				L 1o2	59	2	1	"	39.-	73
13				L 1o3	58	3	1	"	39.-	73
14				L 1o4	57	4	1	"	39.-	73
15				L 1o5	56	5	1	"	39.-	73
16				L 1o6	55	6	1	"	39.-	73
17				L 1o7	54	7	1	"	39.-	73
18				L 1o8	53	8	1	"	39.-	73
19				L 1o9	52	9	1	"	39.-	73
2o				L 11o	51	21	1	"	39.-	73



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/516334/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-06 09:18

Seksjon	Garasje/ Parkering	Lager	Kontor	Leiligh.	Klesbod	Matbod	Ant.rom	Etasje	Brutto Areal m2	Brøk.
21				L 111	5o	2o	1	1.etg.	42.3	79
22				L 2o1	49	19	1	2. "	39.-	73
23				L 2o2	47	18	1	"	39.-	73
24				L 2o3	48	17	1	"	39.-	73
25				L 2o4	46	16	1	"	39.-	73
26				L 2o5	45	15	1	"	39.-	73
27				L 2o6	44	14	1	"	39.-	73
28				L 2o7	43	13	1	"	39.-	73
29				L 2o8	42	12	1	"	39.-	73
3o				L 2o9	41	11	1	"	39.-	73
31				L 21o	22	1o	2	"	46.8	87
32				L 211	32	22	2	"	53.7	1oo
33				L 212	24	23	1	"	37.-	69
34				L 3o1	25	24	1	3. etg.	39.-	73
35				L 3o2	26	25	1	"	39.-	73
36				L 3o3	27	26	1	"	39.-	73
37				L 3o4	28	27	1	"	39.-	73
38				L 3o5	29	28	1	"	39.-	73
39				L 3o6	3o	29	1	"	39.-	73
4o				L 3o7	31	3o	1	"	39.-	73

VEDLEGG TIL DOK.
DAGBOKFØRT
09.SEP.80 016334
BYSKRIVEREN I OSLO.
GAMLE BYOMRADE



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/516334/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-06 09:18

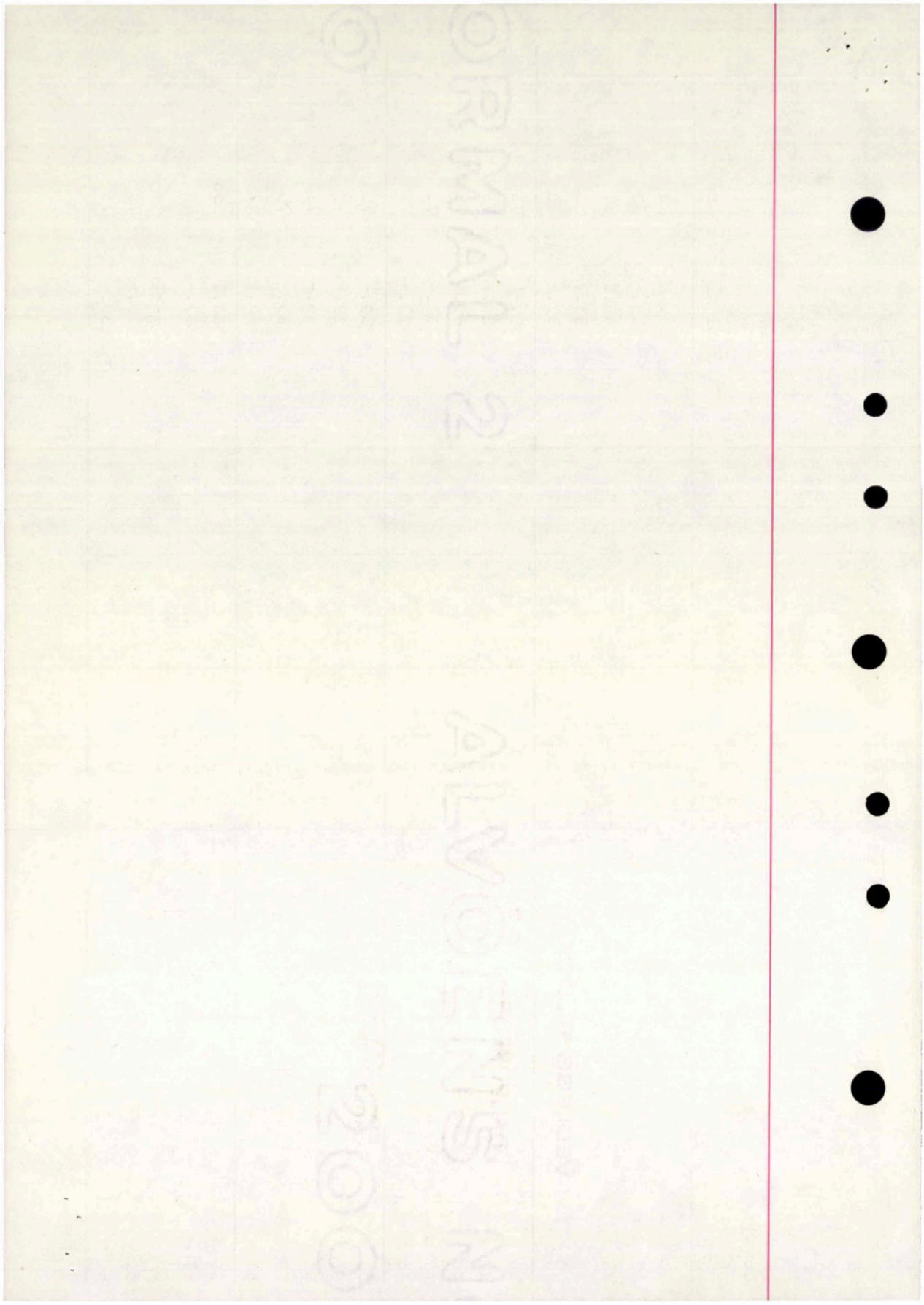
Seksjon	Garasje Parkering Lager	Kontor	Leilighet	Klesbod	Matbod	Ant. rom	Etasje	Brutto Areal m2	Brøk
41			L 3o8	23	31	1	3. etg.	39.-	73
42			L 3o9	33	32	1	"	39.-	73
43			L 3lo	34	33	2	"	46.8	87
44			L 311	35	45	2	"	53.7	loo
45			L 312	36	44	1	"	37.-	69
46			L 4ol	37	43	1	4. etg	39.-	73
47			L 4o2	38	42	1	"	39.-	73
48			L 4o3	39	41	1	"	39.-	73
49			L 4o4	4o	4o	1	"	39.-	73
5o			L 4o5	2o	39	1	"	39.-	73
51			L 4o6	19	38	1	"	39.-	73
52			L 4o7	18	37	1	"	39.-	73
53			L 4o8	17	36	1	"	39.-	73
54			L 4o9	16	35	1	"	39.-	73
55			L 4lo	15	34	2	"	46.8	87
56			L 411	14	46	2	"	53.7	loo
57			L 412	13	47	1	"	37.-	69
58			L 5ol	11	48	1	5. etg.	39.-	73
59			L 5o2	lo	49	1	"	39.-	73
6o			L 5o3	9	5o	1	"	39.-	73

VEDLEGG TIL DOK.

DAGBOKFØRT

09.SEP.80 016334

BYSKRIVEREN I OSLO.
GAMLE BYOMRADE



Seksjon	Garasje/ Parkering	Lager	Kontor	Leiligh.	Klesbod	Matbod	Ant.rom	Etasje	Brutto Areal m2	Brøk
61				L 5o4	8	51	1	5. etg.	39.-	73
62				L 5o5	7	53	1	"	39.-	73
63				L 5o6	6	54	1	"	39.-	73
64				L 5o7	5	55	1	"	39.-	73
65				L 5o8	4	56	1	"	39.-	73
66				L 5o9	3	57	1	"	39.-	73
67				L 51o	2	58	2	"	46.8	87
68				L 511	1, 21	52	3	"	97.-	181
69				L 6o1			2	6. etg.	58.7	1o9
7o				L 6o2			2	"	7o.2	131
71				L 6o3			2	"	61.8	116
72				L 6o4			2	"	64.-	119
									5.348.6	1o.ooo

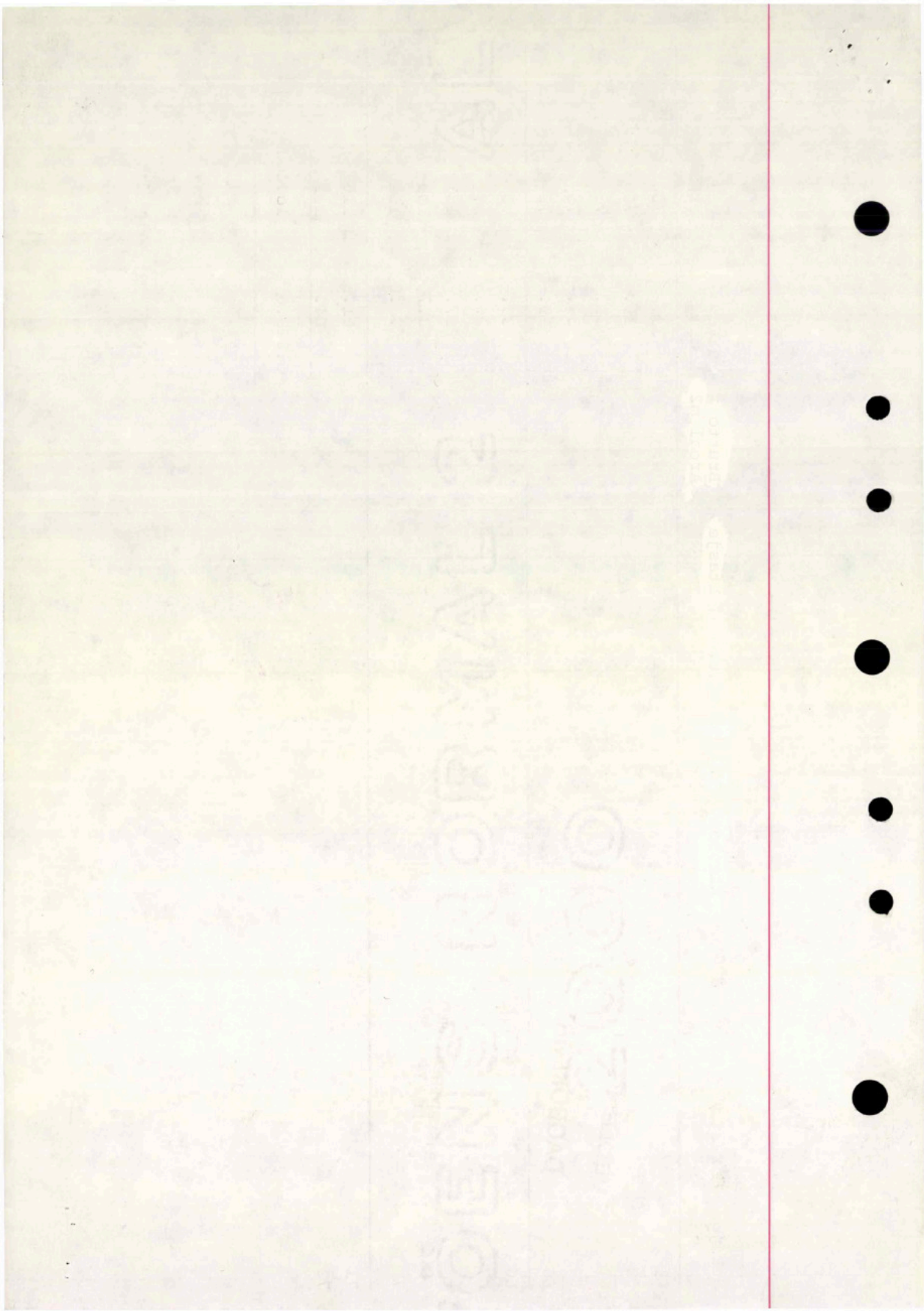
VEDLEGG TIL DOK.

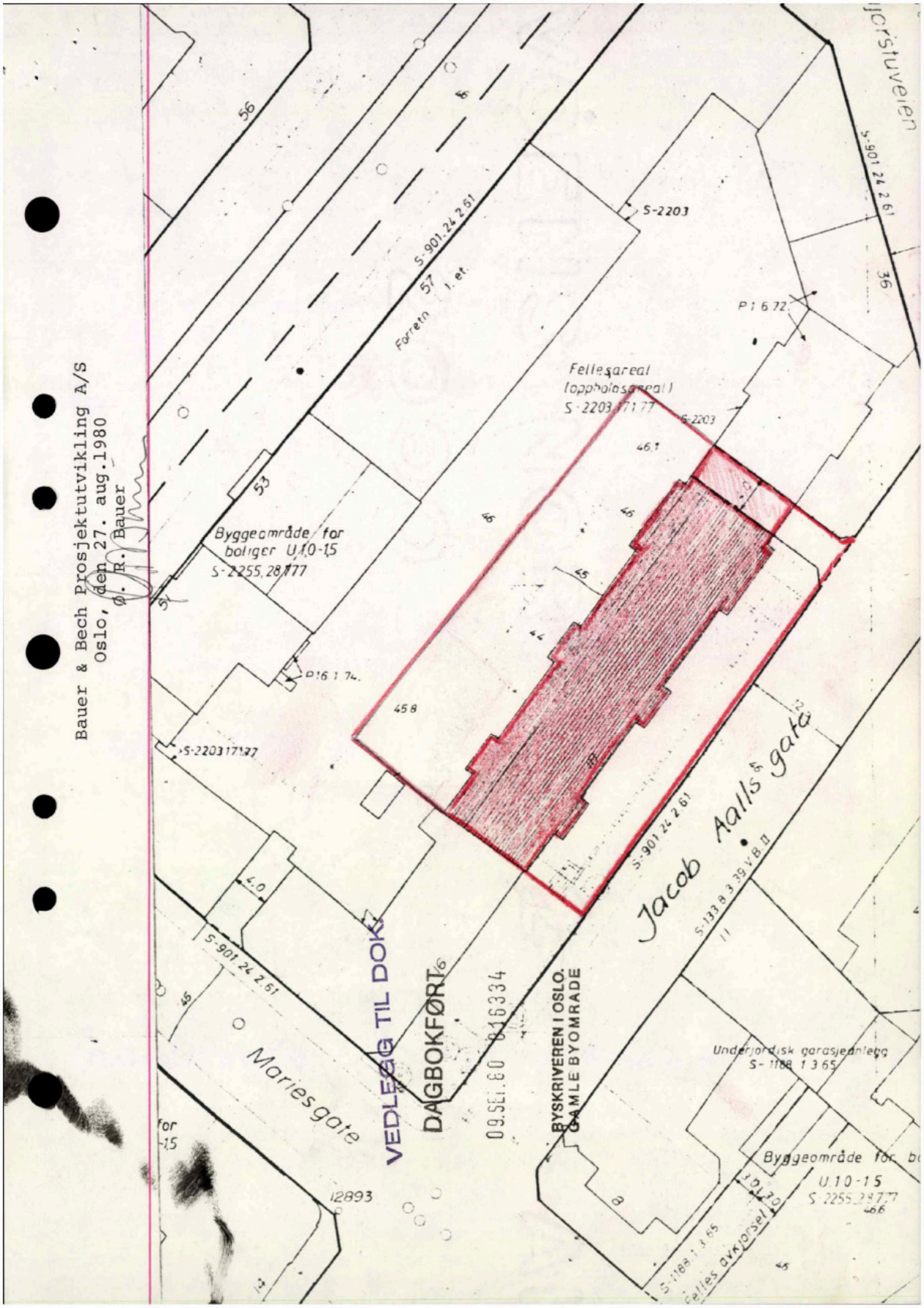
DAGBOKFØRT

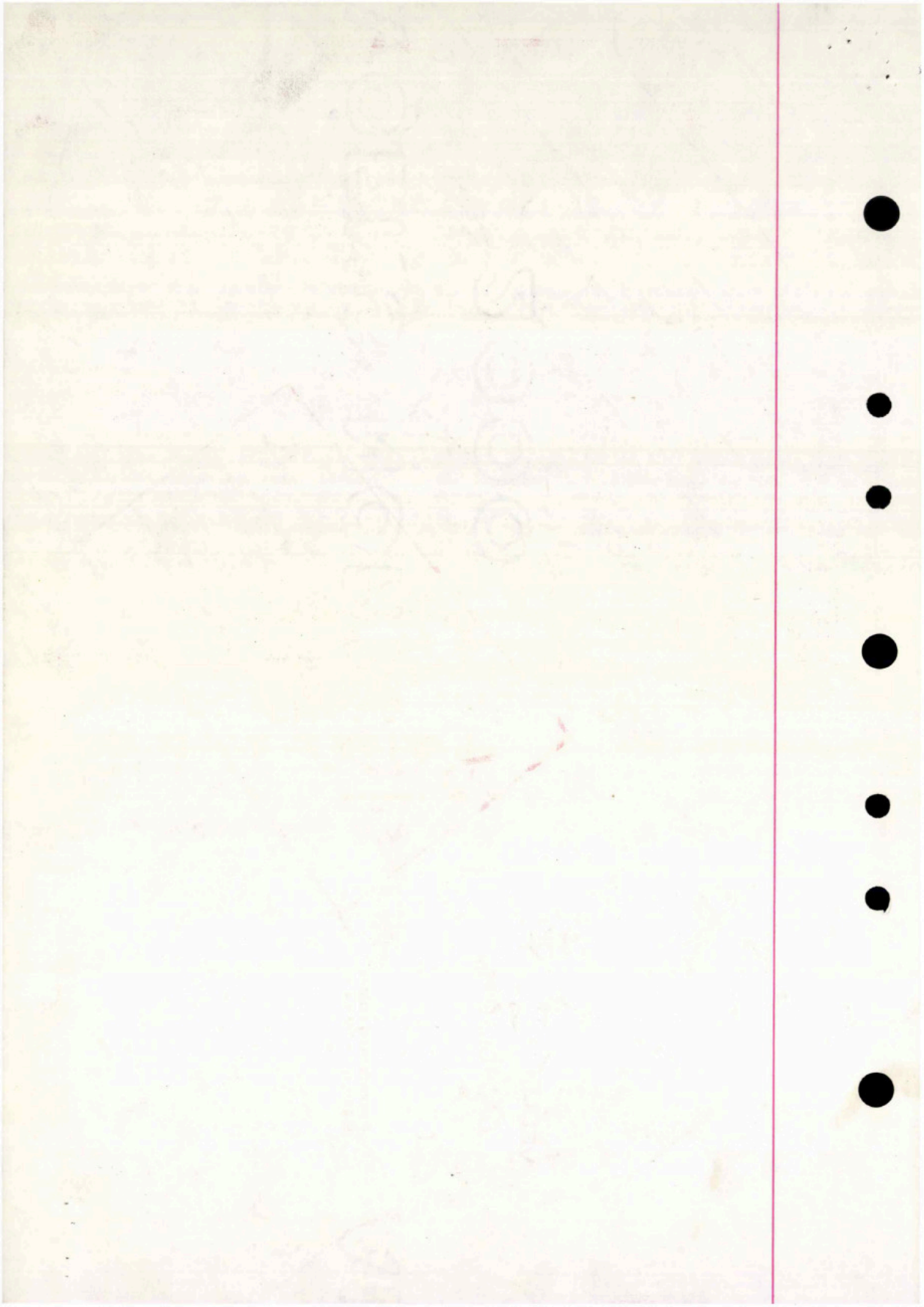
09.SEP.80 016334

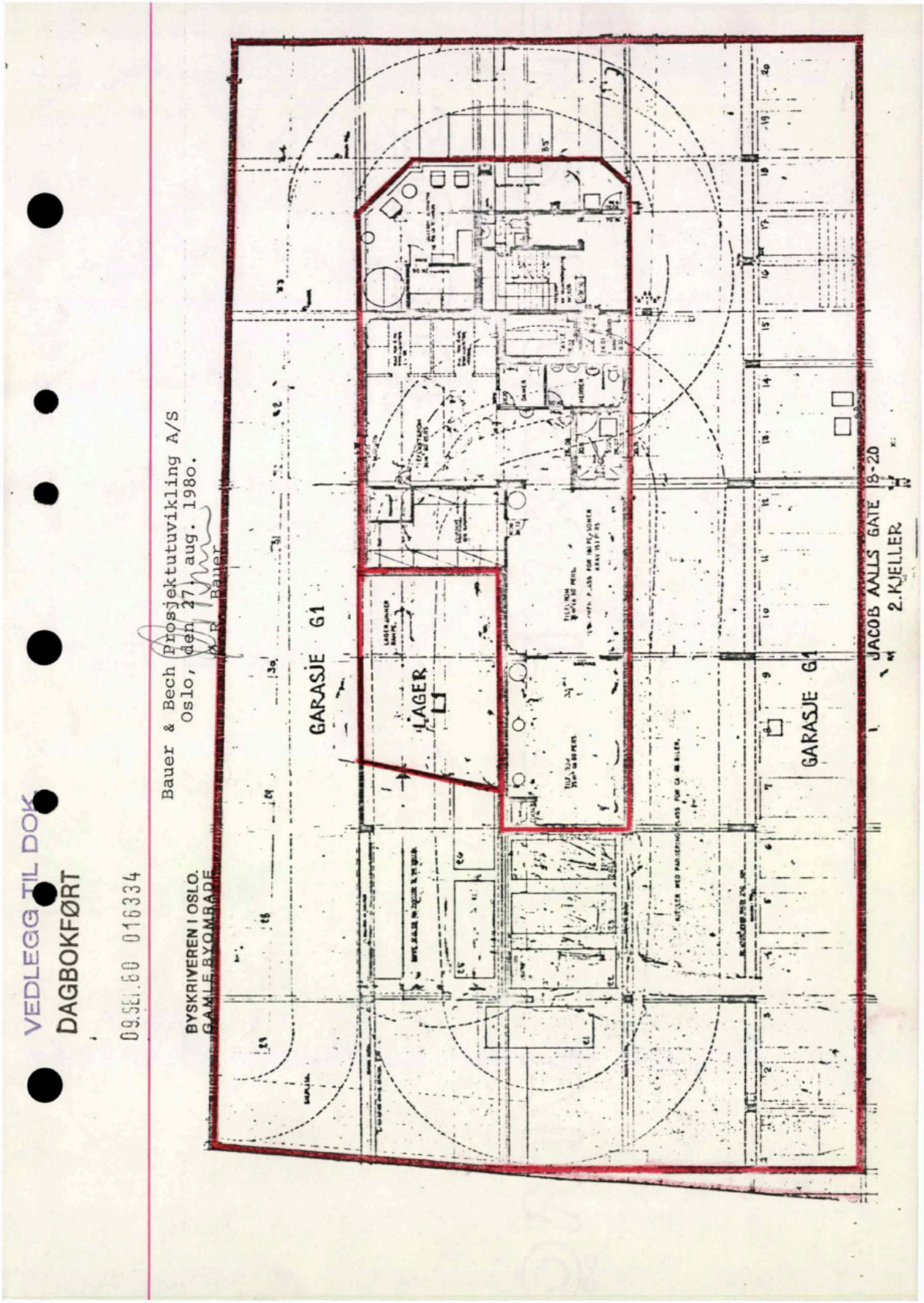
BYSKRIVEREN I OSLO.
GAMLE BYOMRADE

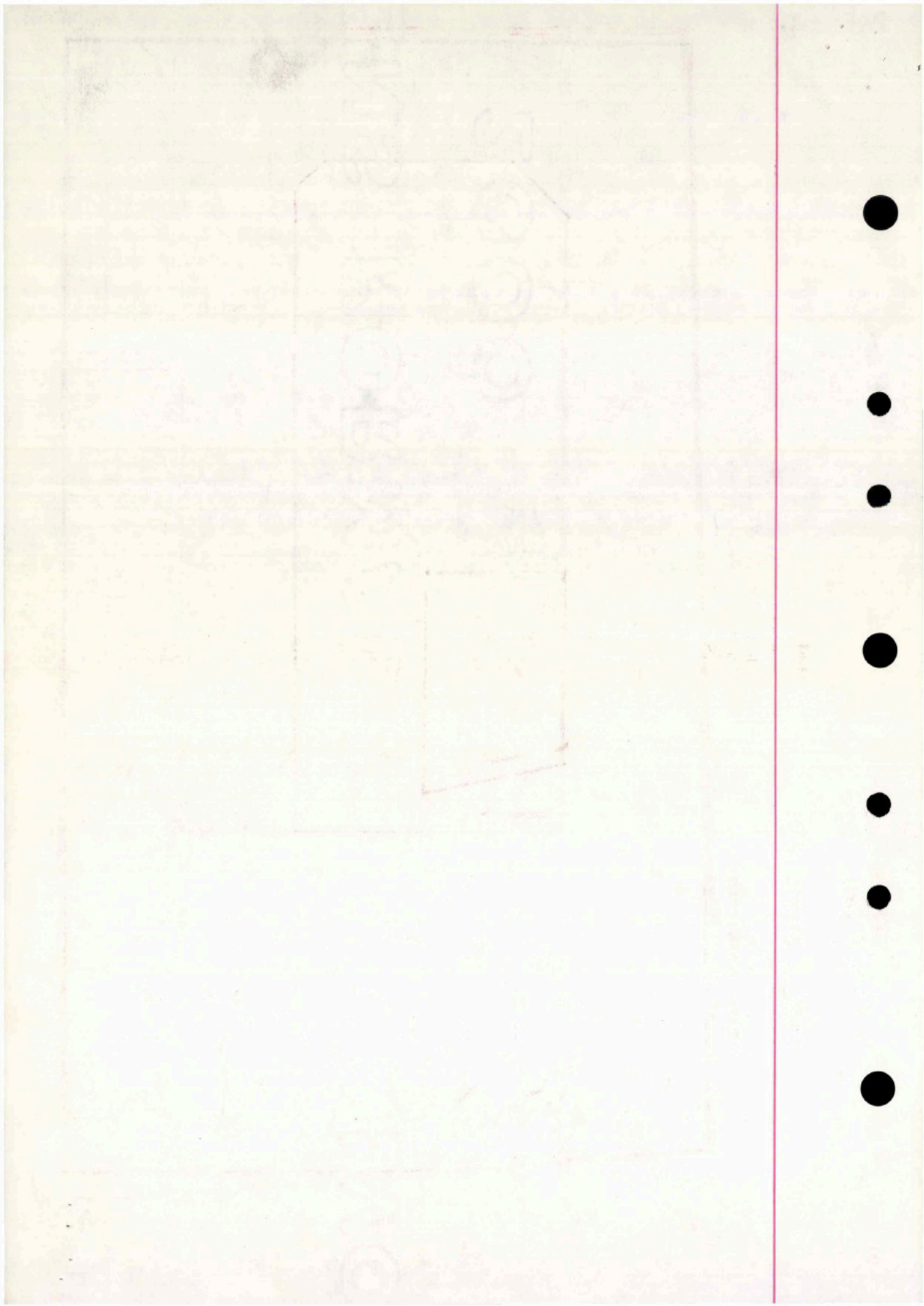
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/516334/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-06 09:18

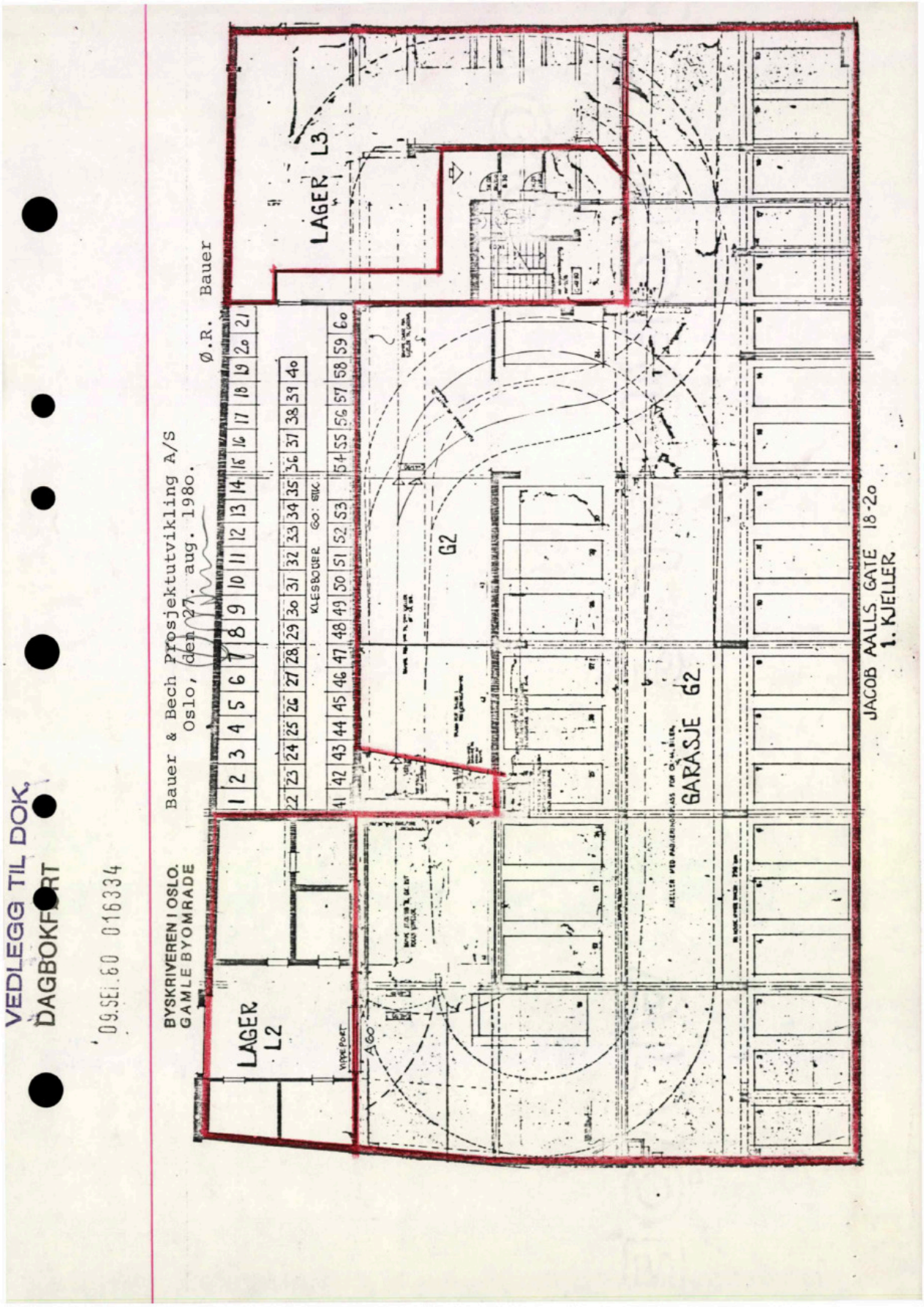


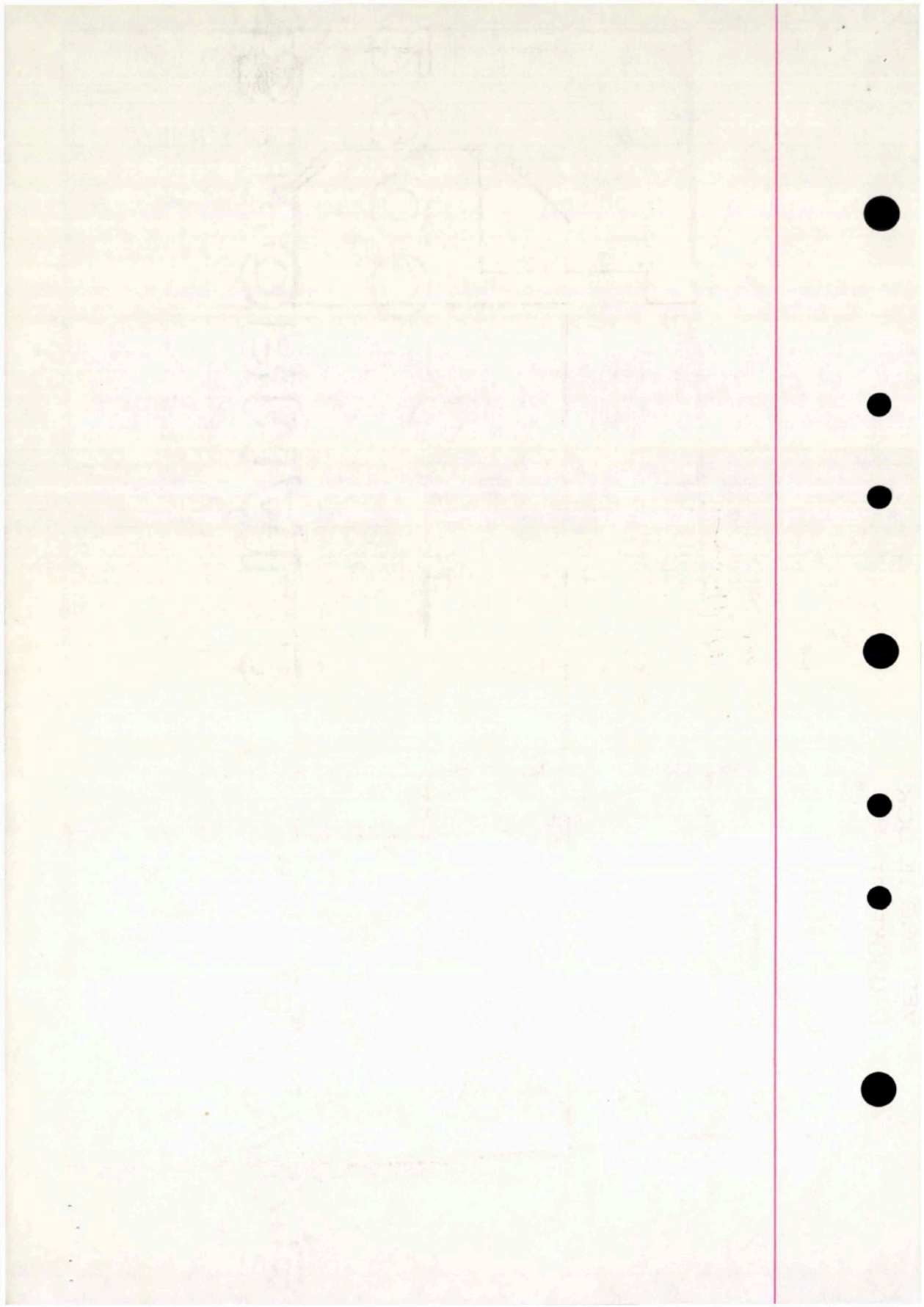

Bauer & Bech Prosjektutvikling A/S
Oslo, den 27. aug.1980
p. R. Bauer
Byggeområde for boliger U.10-15
S-2255,28177
Fellesareal
S-2203
Jacob Aalls gate
Mariesgate
Underjordisk garasjeanlegg
S-1188 1365
Byggeområde for bo
U.10-15
S-2255,28177
Felles avkjørsel
VEDLEGG TIL DOK
DAGBOKFØRT
09.SEP.80 516334
BYSKRIVEREN I OSLO.
GAMLE BYOMRÅDE
12893

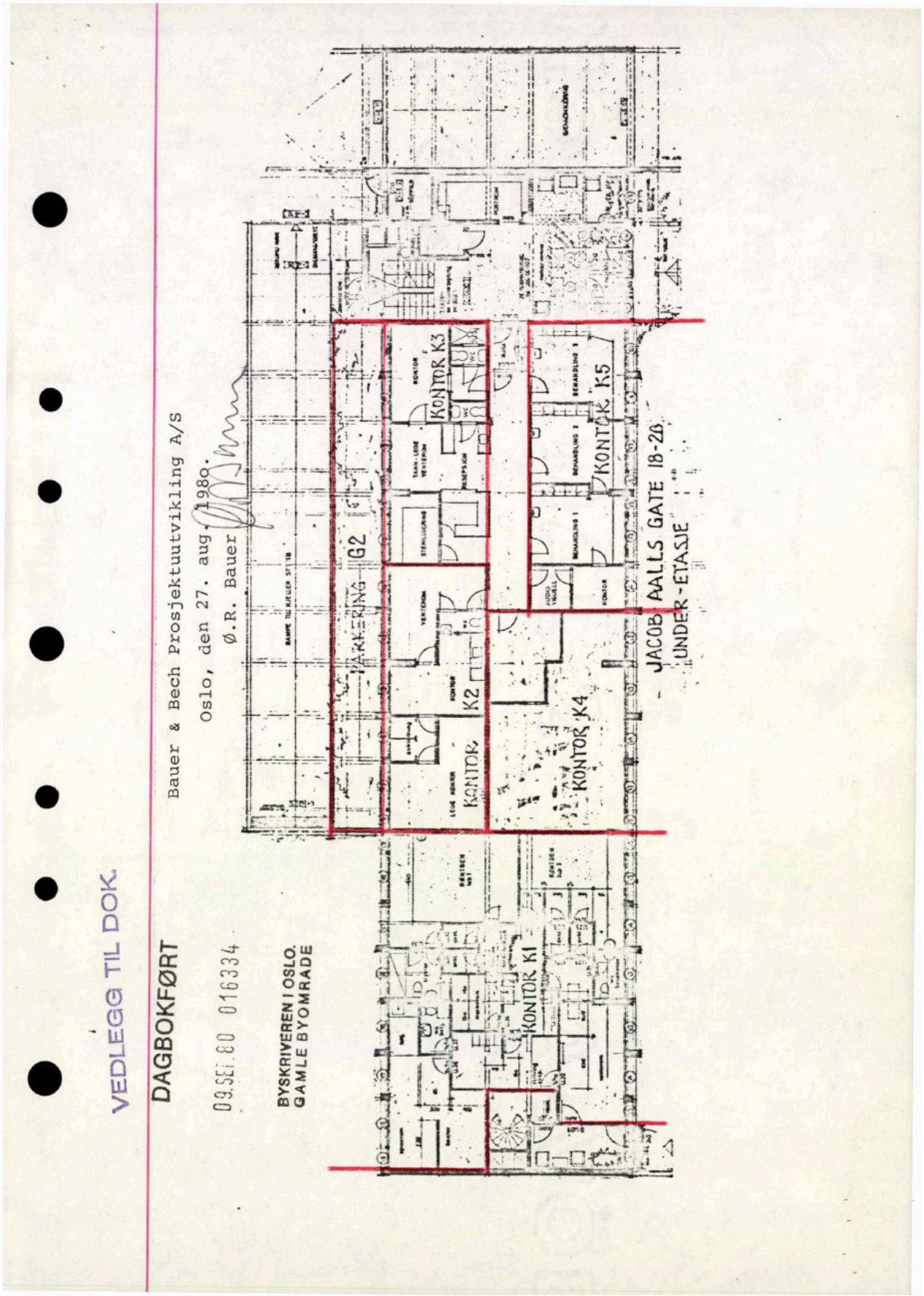


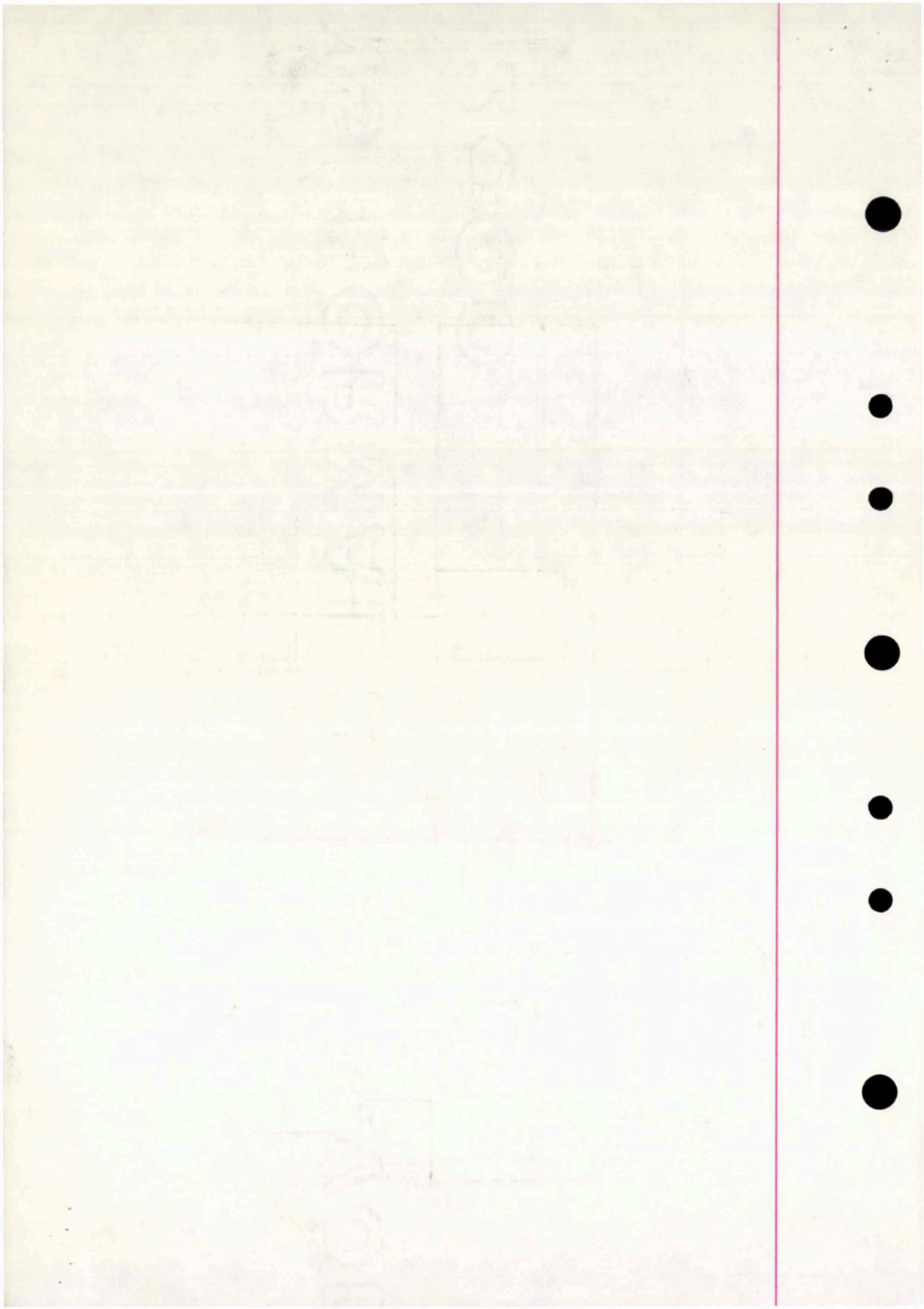

VEDLEGG TIL DOK
DAGBOKFØRT
09.SEP.80 016334
BYSKRIVEREN I OSLO.
GAMLE BYOMRÅDE
Bauer & Bech Prosjektutuvikling A/S
Oslo, den 27. aug. 198o.
P.R. Bauer
GARASJE G1
LAGER
GARASJE G1
JACOB AALLS GATE 18-20
2.KJELLER




VEDLEGG TIL DOK.
DAGBOKFØRT
09.SEP.80 016334
BYSKRIVEREN I OSLO.
GAMLE BYOMRADE
Bauer & Bech Prosjektutvikling A/S
Oslo, den 27. aug. 1980.
Ø.R. Bauer
LAGER L3
LAGER L2
G2
GARASJE G2
JACOB AALLS GATE 18-20
1. KJELLER
KLESBØGER 60 STK.




VEDLEGG TIL DOK.
DAGBOKFØRT
09.SEP.80 016334
BYSKRIVEREN I OSLO.
GAMLE BYOMRADE
Bauer & Bech Prosjektutvikling A/S
Oslo, den 27. aug. 1980.
Ø.R. Bauer
PARKERING
G2
KONTOR K1
KONTOR K2
KONTOR K3
KONTOR K4
KONTOR K5
JACOB AALLS GATE 18-20
UNDER-ETASJE



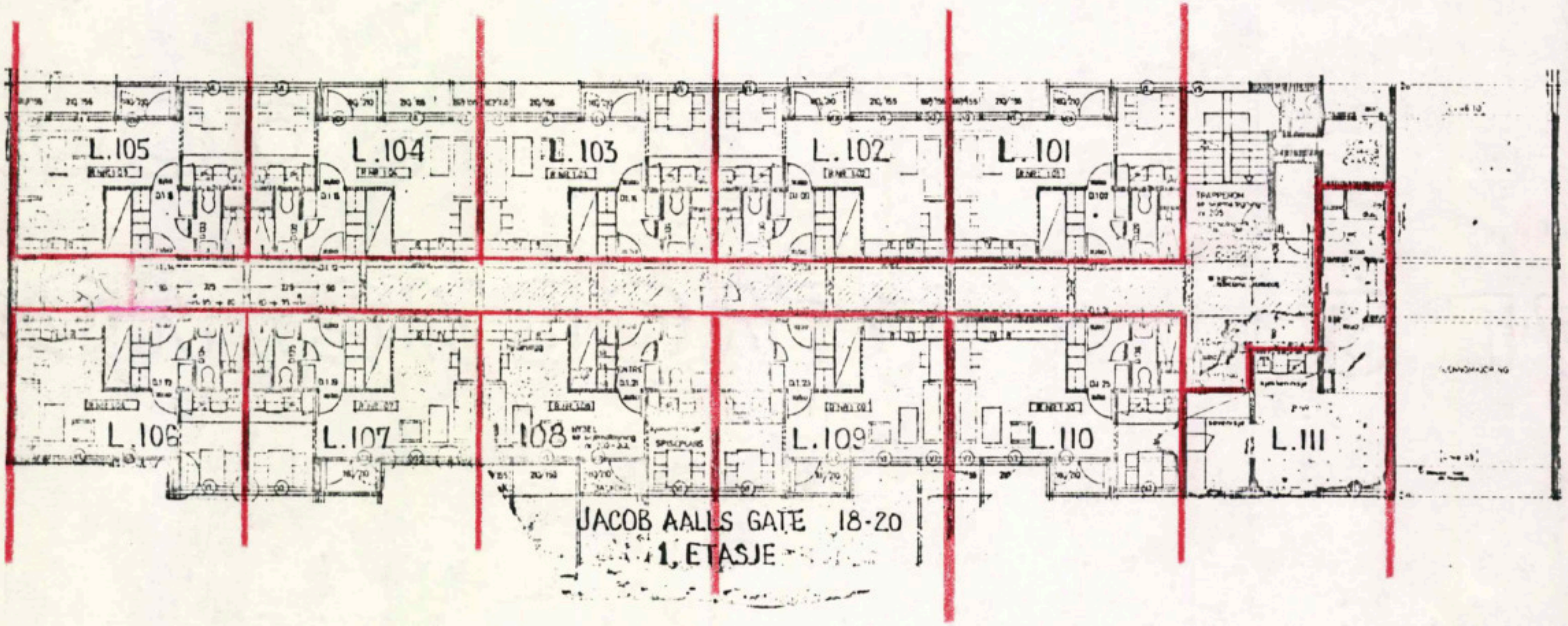
VEDLEGG TIL DOK.

DAGBOKFØRT

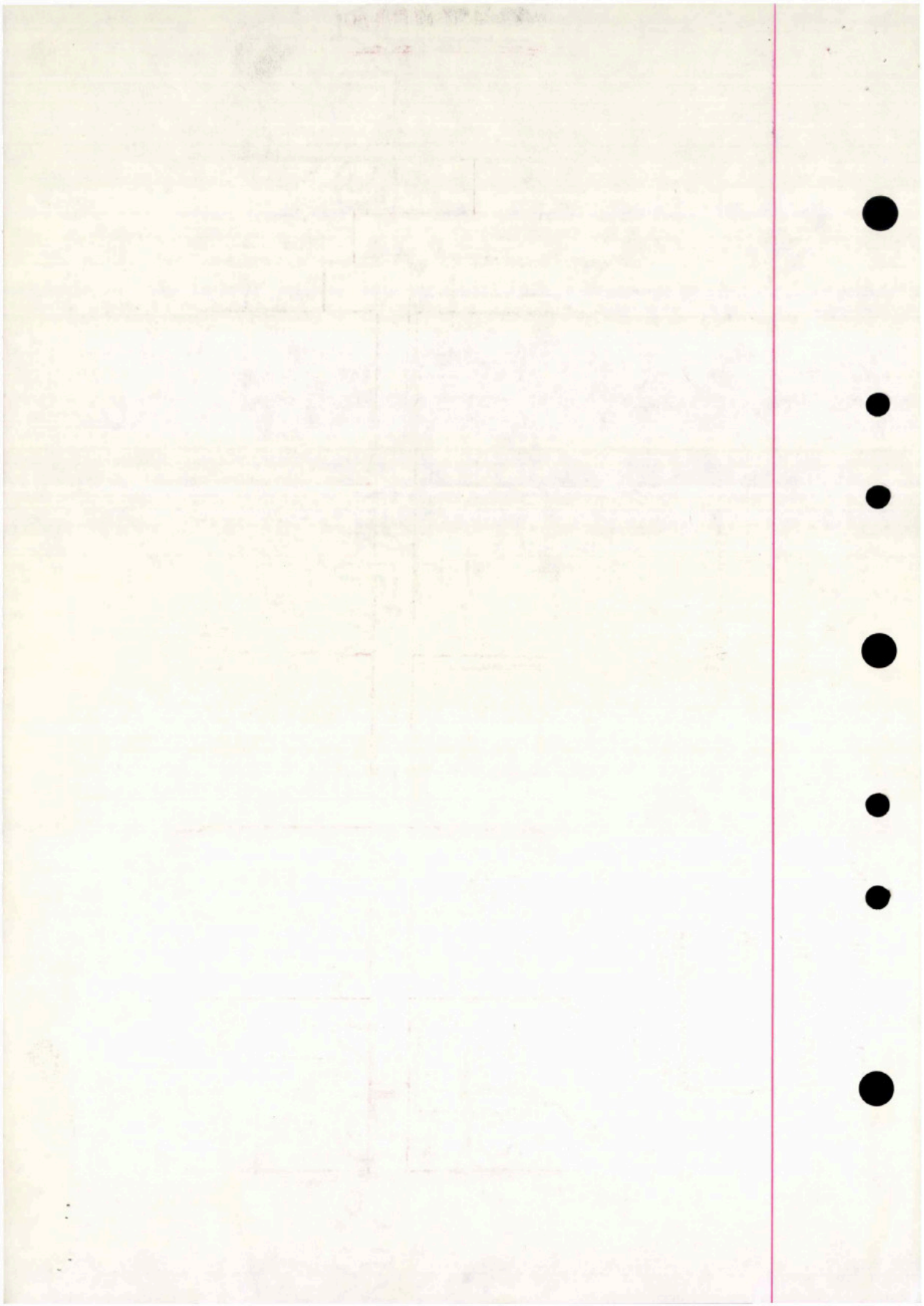
09.SEP.80 016334

BYSKRIVEREN I OSLO.
GAMLE BYOMRADE

Bauer & Bech Prosjektutivkling A/S
Oslo, den 27. aug. 198o.
Ø.R. Bauer



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/516334/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-06 09:18



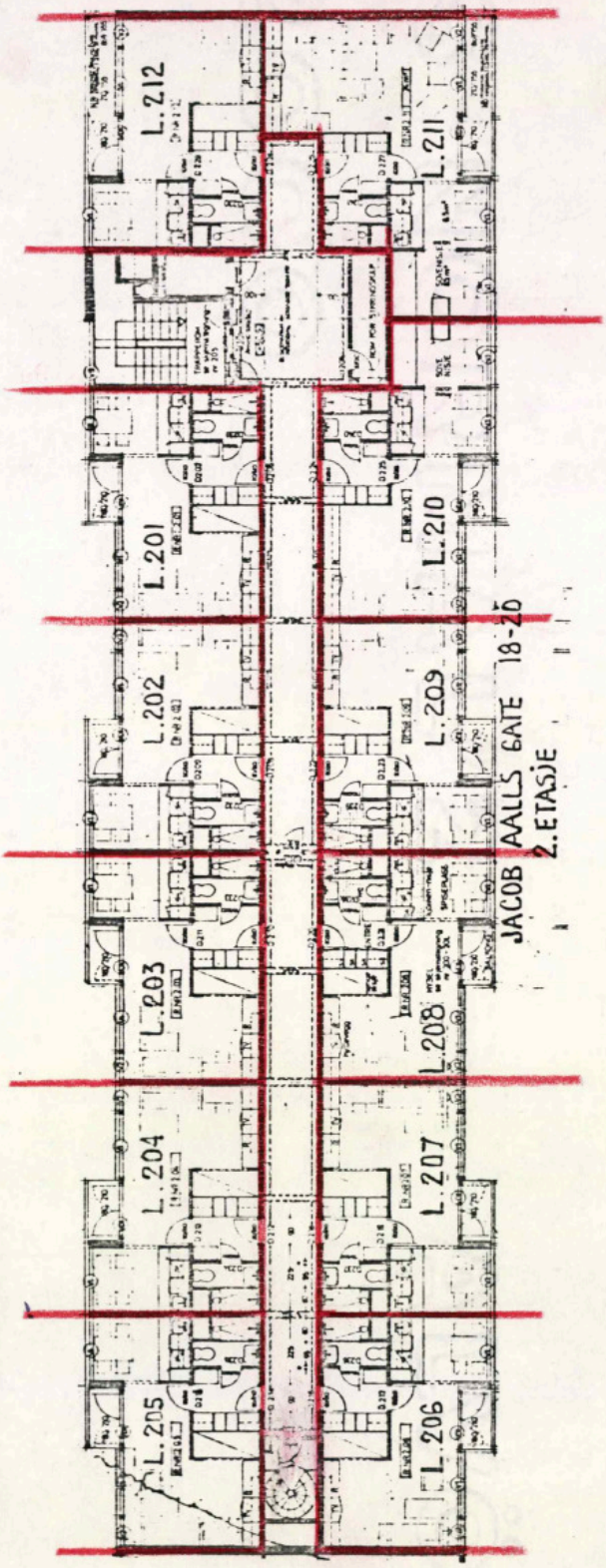
VEDLEGG TIL DOK.

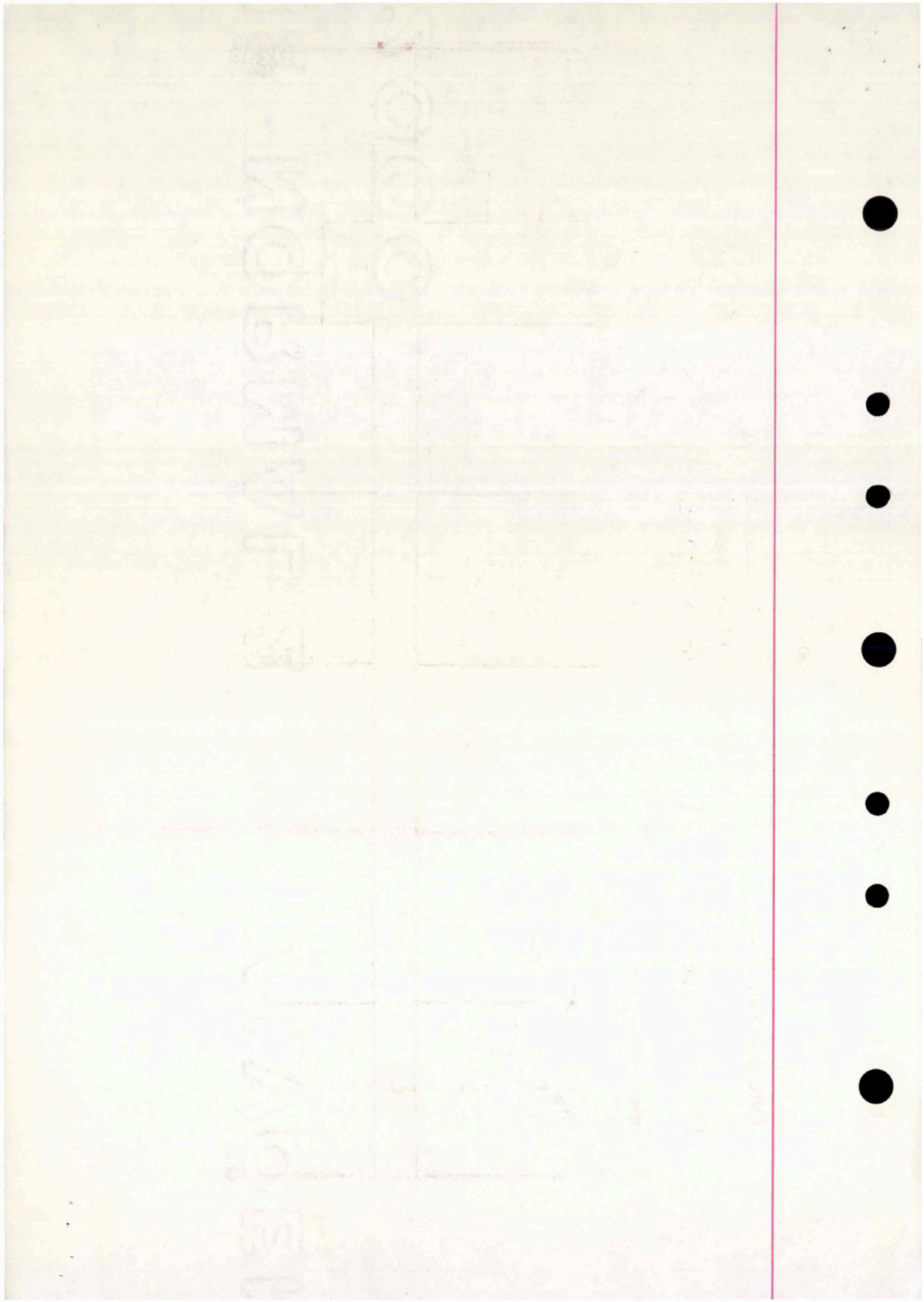
DAGBOKFØRT

09.SEP.80 016334

BYSKRIVEREN I OSLO.
GAMLE BYOMRADE

Bauer & Bech Prosjektutvikling A/S
Oslo, den 27. aug. 1980.
p.R. Bauer





VEDLEGG TIL DOK.

DAGBOKFØRT

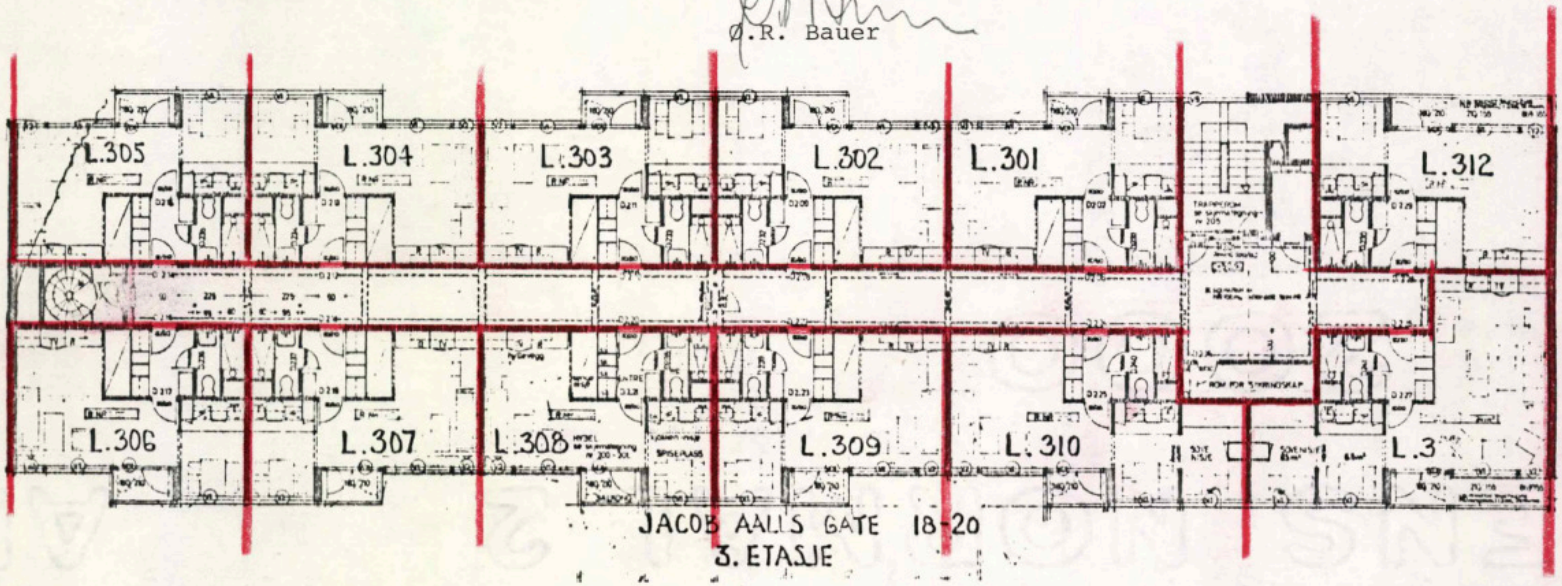
09.SEP.80 016334

BYSKRIVEREN I OSLO.
GAMLE BYOMRÅDE

Bauer & Bech Prosjektutivkling A/S

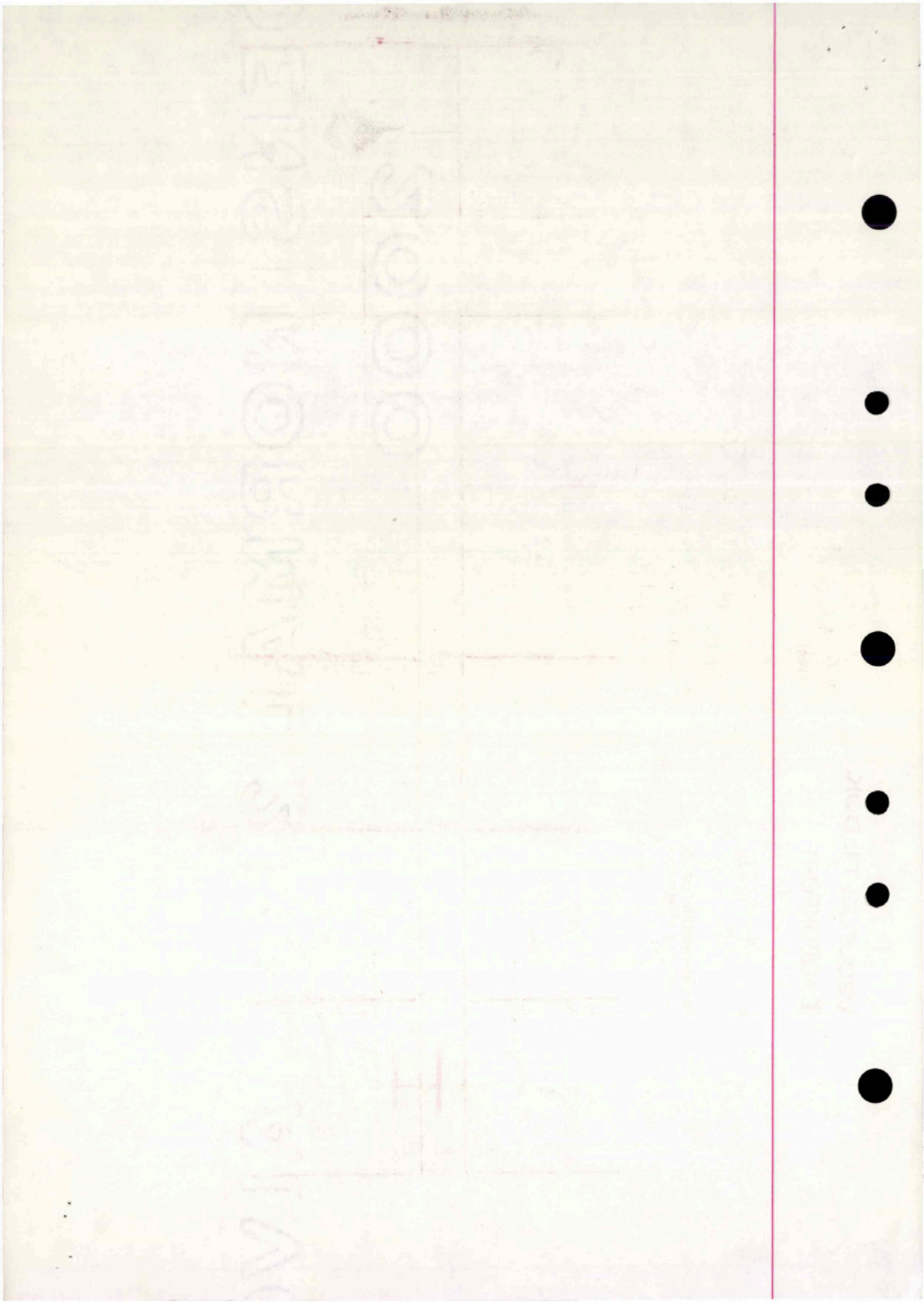
Oslo, den 27. aug. 1980.

Ø.R. Bauer



JACOB AALLS GATE 18-20
3. ETASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/516334/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-06 09:18



VEDLEGG TIL DOK.

DAGBOKFØRT

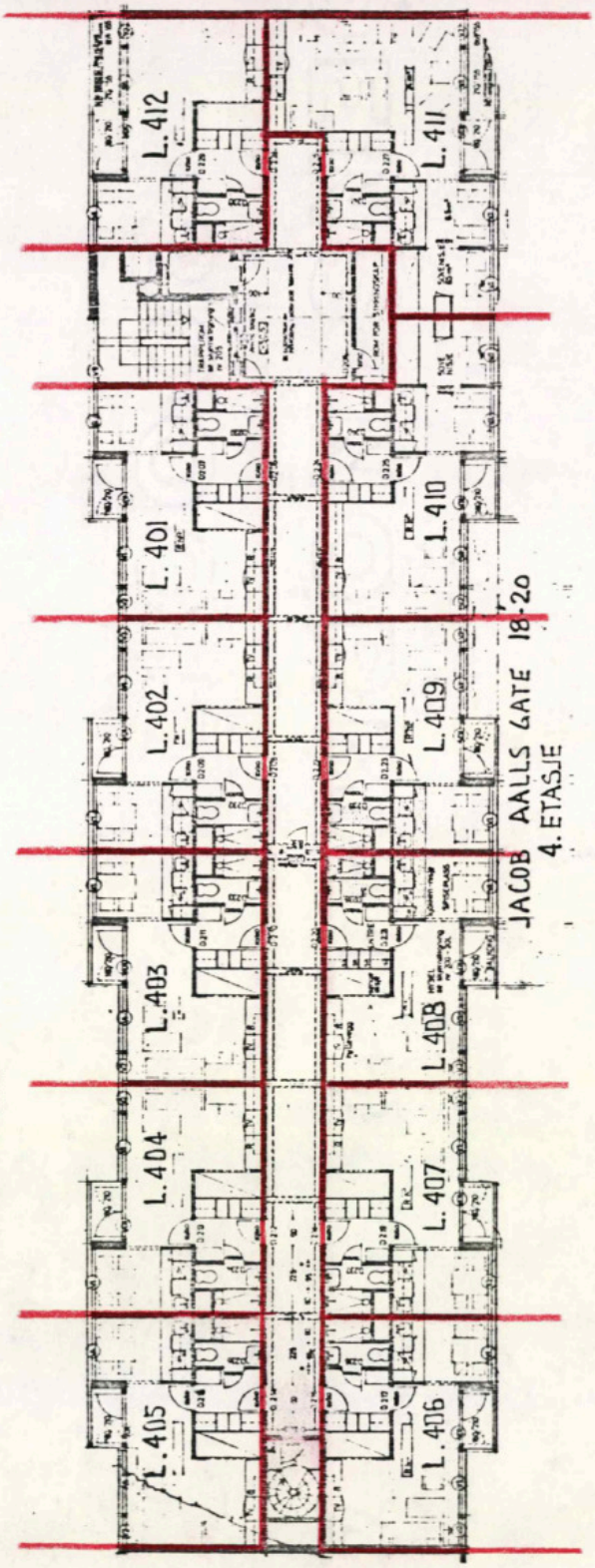
Bauer & Bech Prosjektutvikling A/S

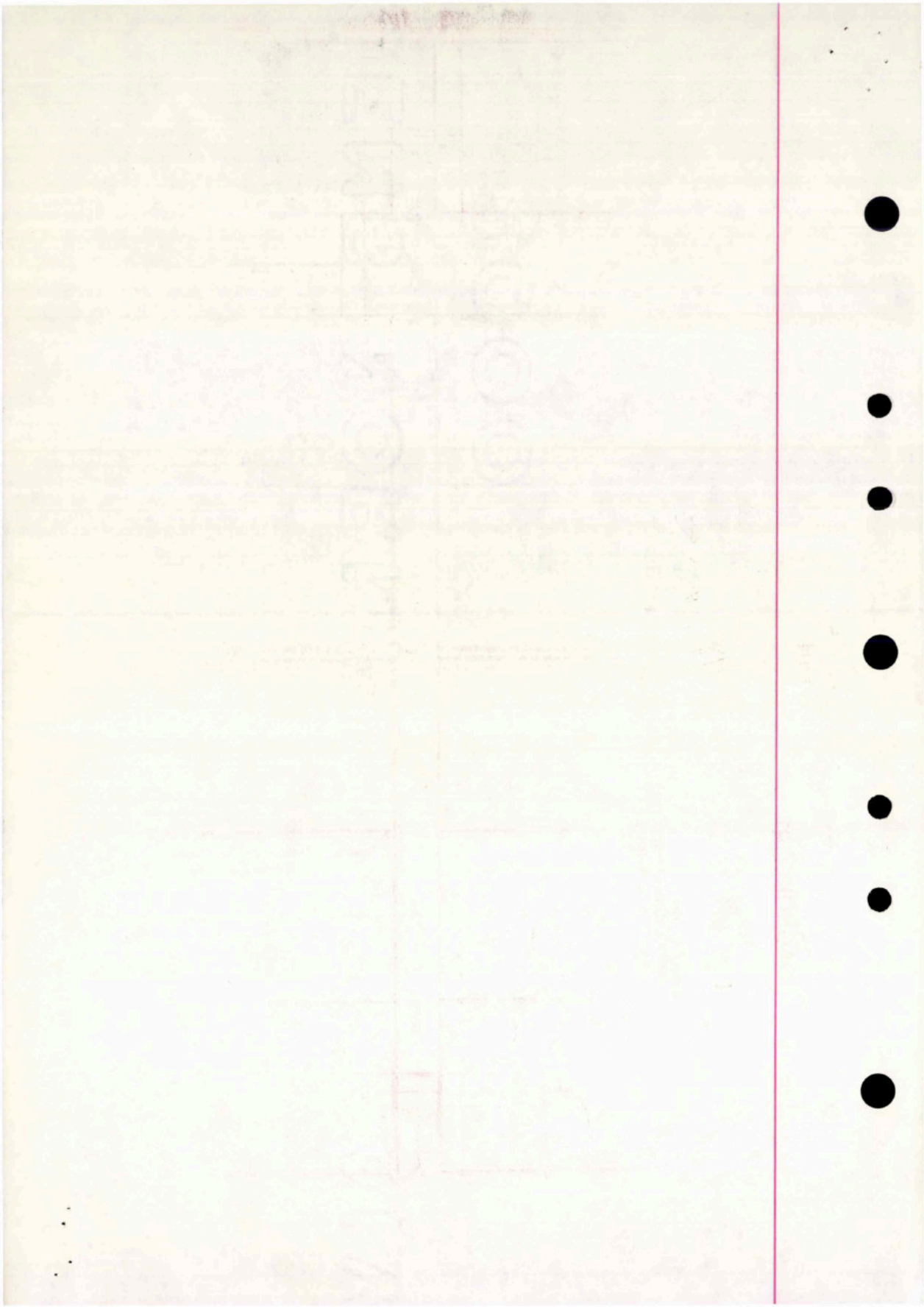
09.SEP.80 016334

Oslo, den 27. aug. 1980.

p.r. Bauer

BYSKRIVEREN I OSLO.
GAMLE BYOMRÅDE



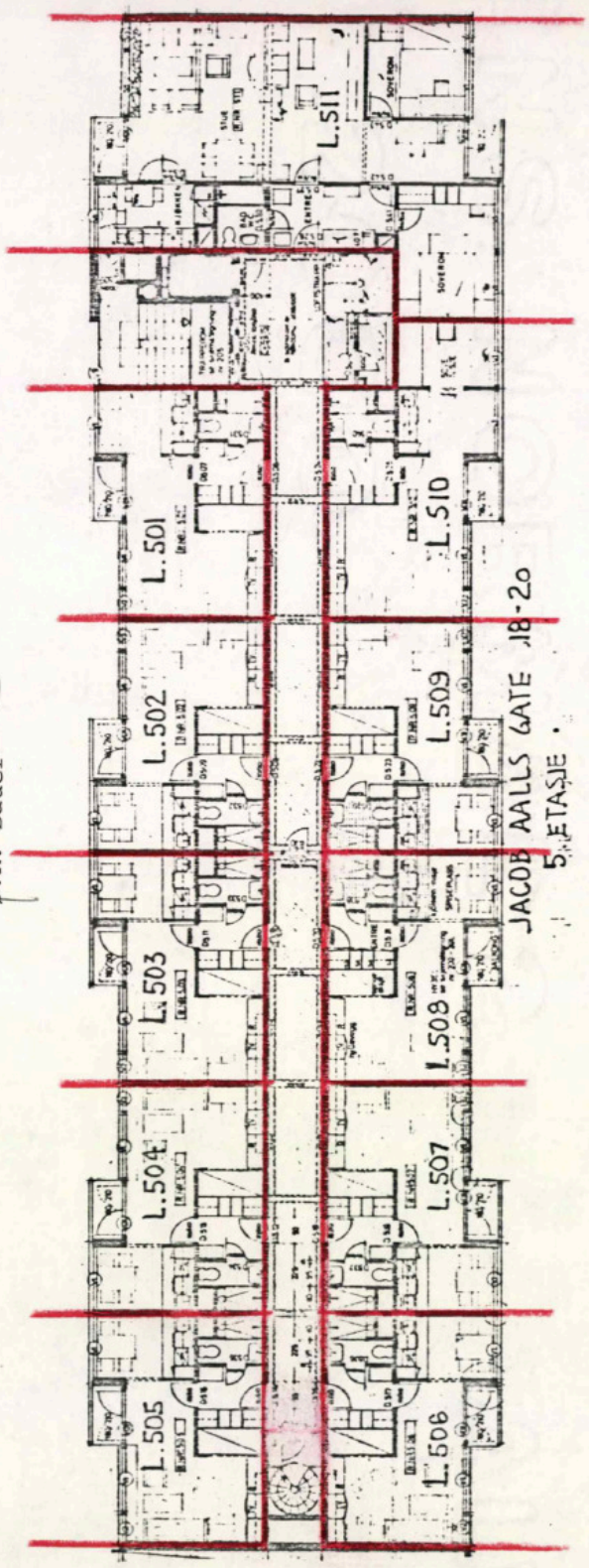


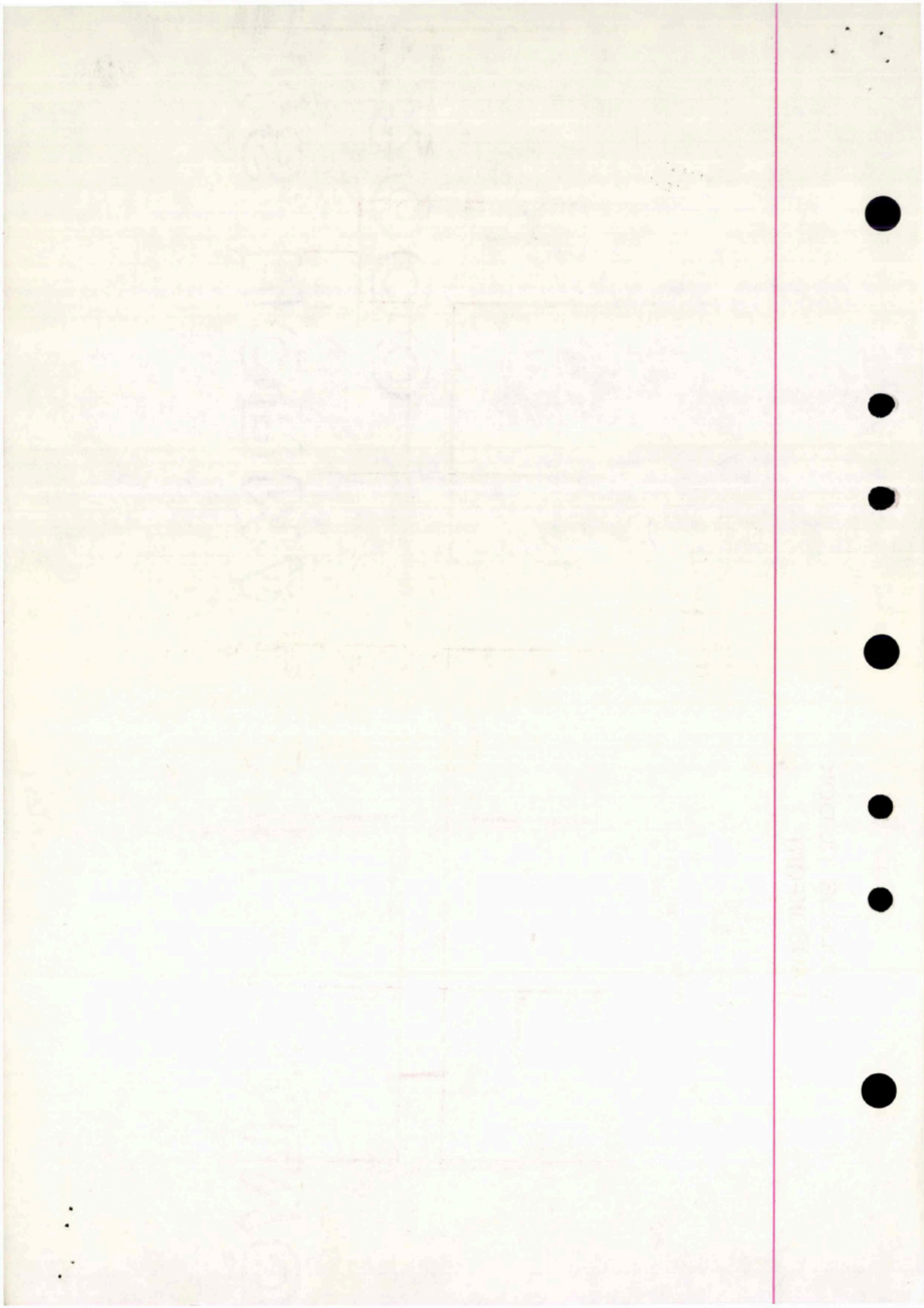
VEDLEGG TIL DOK.
DAGBOKFØRT

09.SEP.80 016334

Bauer & Bech Prosjektutvikling A/S
Oslo, den 27. aug. 1980.
O.R. Bauer

BYSKRIVEREN I OSLO.
GAMLE BYOMRADE





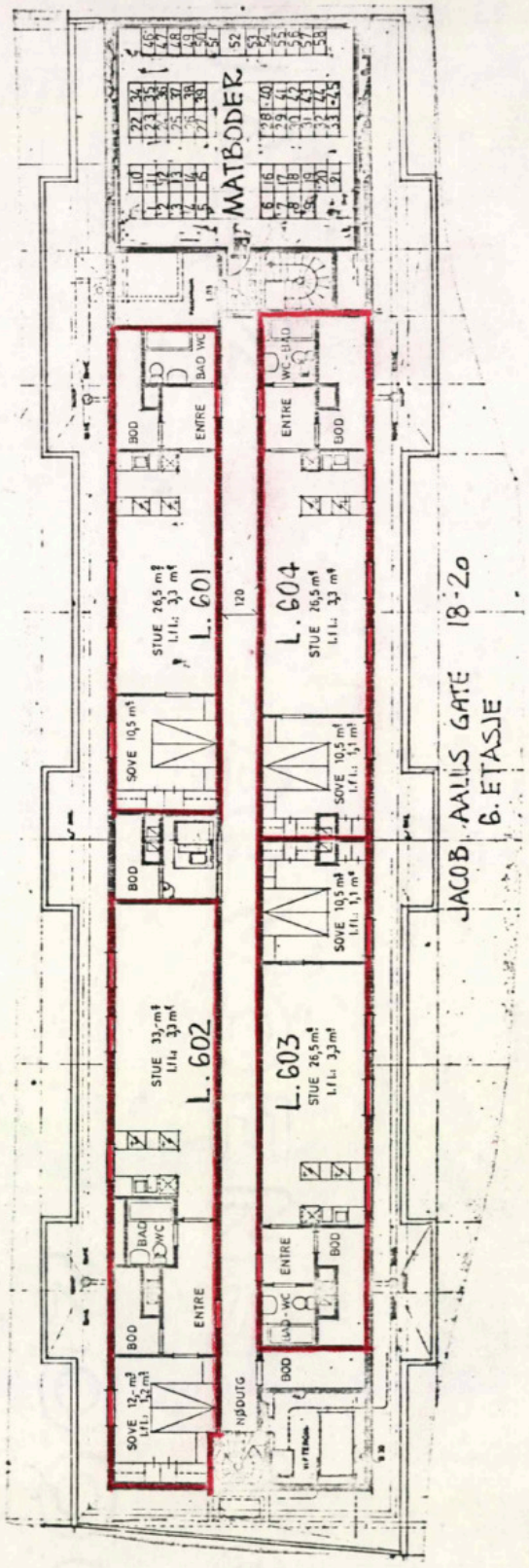
VEDLEGG TIL DOK.

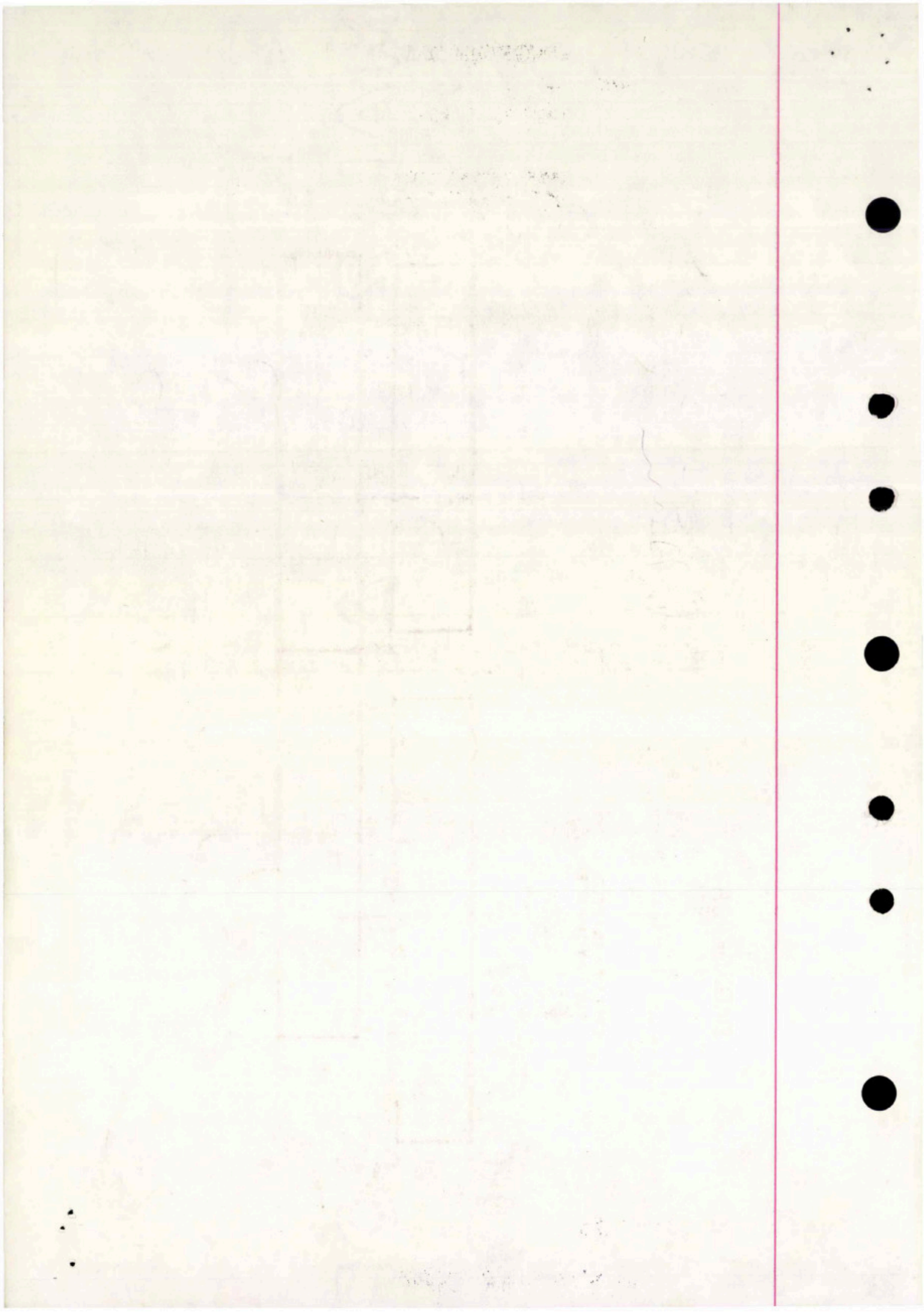
DAGBOKFØRT

09.SEP.80 016334

BYSKRIVEREN I OSLO.
GAMLE BYOMRADE

Bauer & Bech Prosjektutvikling A/S
Oslo, den 27. aug. 1980.
Ø.R. Bauer





NCC Property Development AS
Postboks 516 Sentrum
0101 Oslo

TINGLYST
DAGBOKNR.: 36743
- 2 JUN 2004
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr 215, bnr 128, seksjonene (snr) 1, 2, 3 og 5 i Oslo erklærer å ha påtatt seg vedlikeholdsplikten av hele nedkjørselen til garasjen fra bakkeplan til og med garasjeport. Vedlikeholdsansvaret omfatter også alle arbeider forbundet med sandfangeren, samt de driftstiltak av enhver art som er nødvendig for bruk av garasjenedkjørselen. I tillegg til ansvaret for horisontalplanet, omfatter drifts- og vedlikeholdsansvaret også nedkjørselens vertikale flater (vanger) samt takflater i helt/delvis overdekket del av nedkjørselen.

Eier av seksjon nr. 5 gir ~~beboere~~ seksjonseierne nr. 11 til og med 73 i eiendommen vederlagsfri rett til sykkelparkering på seksjonen for til sammen minst 15 sykler. Sykkelparkeringen skal skje etter seksjonseiers anvisning, på det areal som på seksjoneringstegningene er anmerket som fellesareal/gangareal fra trapperom til boder. På seksjonen skal seksjonseieren sette opp og ha stående sykkelstativ som gir plass til minst 15 sykler. Sykler som ikke er i regelmessig bruk kan bli fjernet.

Denne erklæringen skal tinglyses som heftelse på snr 1, 2, 3 og 5. Bruksretten og vedlikeholdsforpliktelsene er et ledd i sameiets fordeling av felleskostnader og gjelder også for senere erververe av seksjonene. Dersom seksjonene ikke overdras samlet, men til flere forskjellige erververe er de som til enhver tid er begge/alle eiere av snr 1, 2, 3 og 5 solidarisk ansvarlig for forpliktelsene iht. denne erklæring.

Oslo den 8/3 2004

NCC Property Development AS

Stein Haugbro

MATTS G. VAPPLING

Doknr: 36743 Tinglyst: 02.06.2004 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

C:\Documents and Settings\nokarlie\Local Settings\Temporary Internet Files\OLK4F\2004-02-24 erklæring.doc

Aallsgt. 20.

nr: 8208 1965 V
avskrift 21/5

Sfp. kr. 940,-

Utskrift
av
rettsbok
for
OSLO SKJÖNNSKOMMISJON.

Gnr. 2 1 5 Bnr. 1 2 8 -

År 1964 den 1. juli holdt Oslo Skjönnskommisjon avd. I möte på formannens kontor i Tollbugt. 32, Oslo.

Kommisjonens sammensetning:

Formann: Höyesterettsadvokat Olav Nergaard.

Övrige medlemmer: Murmester Arne Kielland,
Direktör Arnfinn Vik,
Forretningsförer Lorang Kristiansen,
Byggmester Aksel F. Hansen.

Man fortsatte behandlingen av

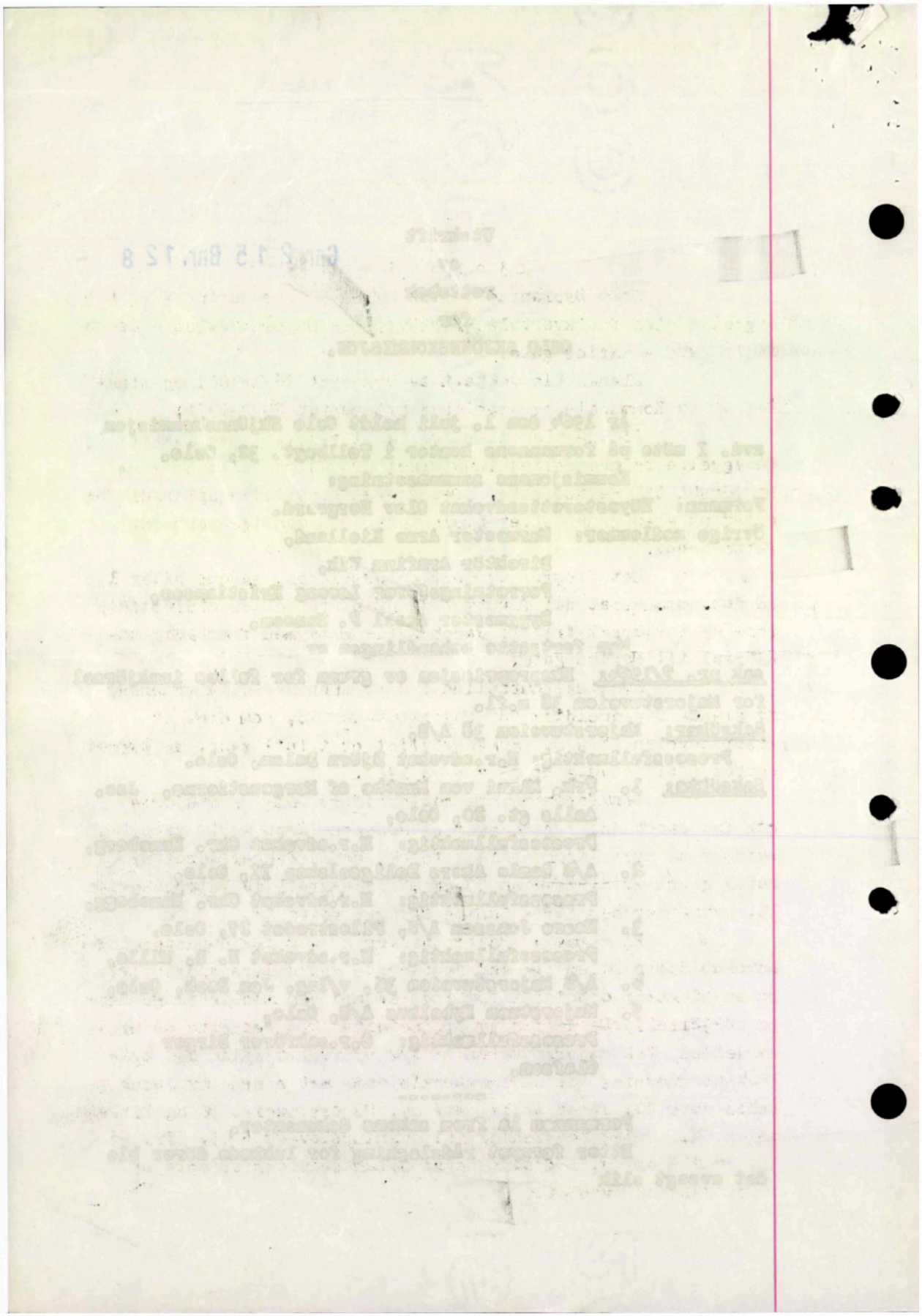
sak nr. 7/1964: Ekspropriasjon av grunn for felles innkjörsel for Majorstuveien 38 m.fl.

Saksöker: Majorstuveien 38 A/S,
Prosessfullmektig: H.r.advokat Björn Dalan, Oslo.

Saksökte: 1. Frk. Minni von Munthe af Morgenstierne, Jac. Aalls gt. 20, Oslo,
Prosessfullmektig: H.r.advokat Chr. Haneborg,
2. A/S Gamle Akers Boligselskap II, Oslo,
Prosessfullmektig: H.r.advokat Chr. Haneborg,
3. Kaare Jonsson A/S, Pilestredet 27, Oslo,
Prosessfullmektig: H.r.advokat H. G. Wille,
4. A/S Majorstuveien 36, v/Ing. Jon Bech, Oslo,
5. Majorstuen Hybelhus A/S, Oslo,
Prosessfullmektig: O.r.sakförer Birger Olafsen.

Formannen la frem sakens dokumenter.

Etter fornyet rådslagning for lukkede dörer ble det avsagt slik



k j e n n e l s e :

Oslo Byplanråd vedtok 2/2-1960 regulerings- og bebyggelsesplan for kvartalet Kirkeveien - Majorstuveien - Jacob Aalls gate - Maries gate.

Planen ble vedtatt av Bystyret 26/1-1961 og stadfestet av Kommunal- og Arbeidsdepartementet 24/2-1961.

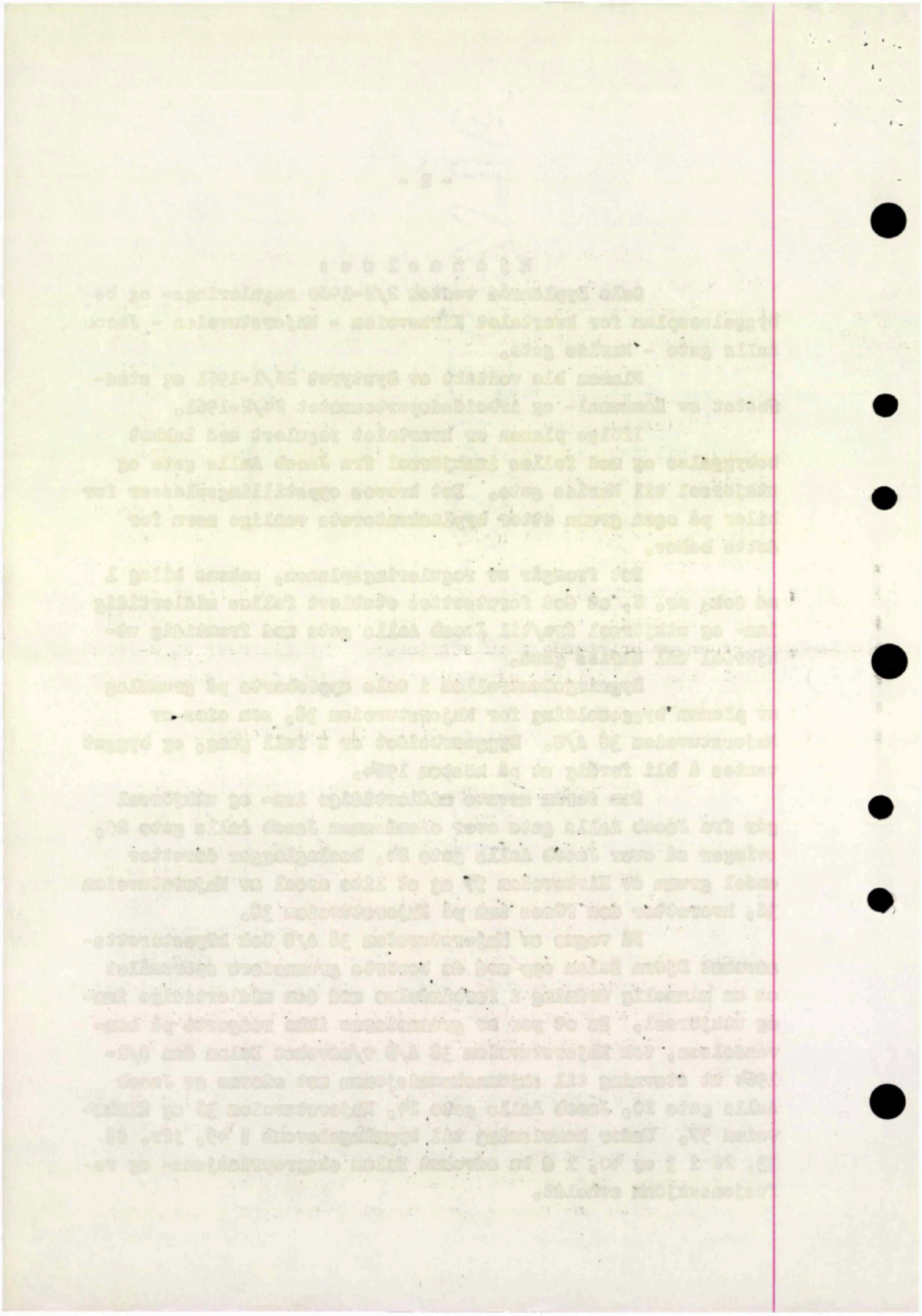
Ifölge planen er kvartalet regulert med lukket bebyggelse og med felles innkjörsel fra Jacob Aalls gate og utkjörsel til Maries gate. Det kreves oppstillingsplasser for biler på egen grunn etter byplankontorets vanlige norm for dette behov.

Det fremgår av reguleringsplanen, sakens bilag 1 ad dok. nr. 6, at det forutsettes etablert felles midlertidig inn- og utkjörsel fra/til Jacob Aalls gate med fremtidig utkjörsel til Maries gate.

Bygningskontrollen i Oslo approberte på grunnlag av planen byggemelding for Majorstuveien 38, som eies av Majorstuveien 38 A/S. Byggearbeidet er i full gang, og bygget ventes å bli ferdig ut på hösten 1964.

Den foran nevnte midlertidige inn- og utkjörsel går fra Jacob Aalls gate over eiendommen Jacob Aalls gate 20, svinger så over Jacob Aalls gate 24, beslaglegger deretter endel grunn av Kirkeveien 57 og et lite areal av Majorstuveien 36, hvoretter den föres inn på Majorstuveien 38.

På vegne av Majorstuveien 38 A/S tok höyesterettsadvokat Björn Dalan opp med de berörte grunneiere spörsmålet om en minnelig ordning i forbindelse med den midlertidige inn- og utkjörsel. Da et par av grunneierne ikke reagerte på henvendelsen, tok Majorstuveien 38 A/S v/advokat Dalan den 8/2-1964 ut stevning til skjönnskommisjonen mot eierne av Jacob Aalls gate 20, Jacob Aalls gate 24, Majorstuveien 36 og Kirkeveien 57. Under henvisning til bygningslovens § 45, jfr. §§ 33, 26 i 3 og 40, 1 d ba advokat Dalan ekspropriasjons- og refusjonsskjönn avholdt.



Eieren av Majorstuveien 36 v/Ingeniör Jon Bech v/disponent Bauer, påstår skjönnet utsatt med den begrunnelse at reguleringsplanen må tas opp til ny behandling av byplanmyndighetene. Det hevdes at planen bare tar sikte på å löse inn- og utkjörings- samt garasjeproblemer for Majorstuveien 38. Når det gjelder Majorstuveien 36 (og Jacob Aalls gate 18, som eies av ingeniör Jon Bech, men som ikke er part i saken), vil det ikke være mulig å kjöre ned i laveste underetasje (2. kjelleretasje) etter den regulerte vegtrasé.

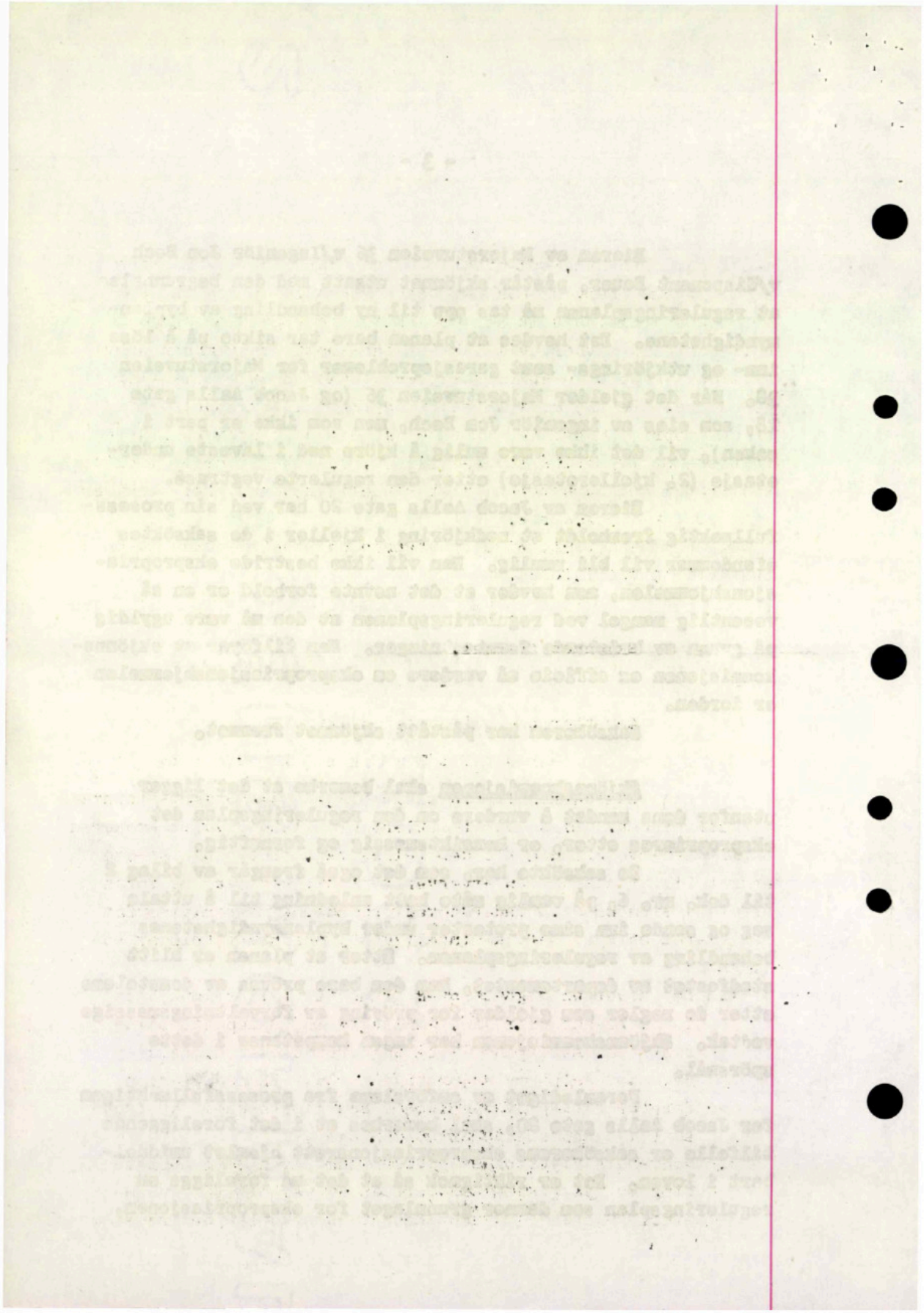
Eieren av Jacob Aalls gate 20 har ved sin prosessfullmektig fremholdt at nedkjöring i kjeller i de saksöktes eiendommer vil bli umulig. Han vil ikke bestride ekspropriasjonshjemmelen, men hevder at det nevnte forhold er en så vesentlig mangel ved reguleringsplanen at den må være ugyldig på grunn av bristende forutsetninger. Han tilföyer at skjönnskommisjonen ex officio må vurdere om ekspropriasjonshjemmelen er iorden.

Saksökeren har påstått skjönnet fremmet.

Skjönnskommisjonen skal bemerke at det ligger utenfor dens mandat å vurdere om den reguleringsplan det eksproprieres etter, er hensiktsmessig og fornuftig.

De saksökte har, som det også fremgår av bilag 2 til dok. nr. 6, på vanlig måte hatt anledning til å uttale seg og sende inn sine protester under byplanmyndighetenes behandling av reguleringsplanen. Etter at planen er blitt stadfestet av departementet, kan den bare pröves av domstolene etter de regler som gjelder for pröving av forvaltningsmessige vedtak. Skjönnskommisjonen har ingen kompetanse i dette spörsmål.

Foranlediget av anförslene fra prosessfullmektigen for Jacob Aalls gate 20, skal bemerkes at i det foreliggende tilfelle er saksökerens ekspropriasjonsrett hjemlet umiddelbart i loven. Det er riktignok så at det må foreligge en reguleringsplan som danner grunnlaget for ekspropriasjonen,



men denne plan kan, som ovenfor nevnt, ikke pröves av skjönnskommisjonen. Selv om man ser reguleringsplanen som ekspropriasjonshjemmelen slik som prosessfullmektigen for Jacob Aalls gate 20 hevder, vil ikke skjönnskommisjonen kunne pröve de sider ved planen som i saken er trukket frem som mangler ved denne. De skjönnsmessige vurderinger i forbindelse med et ekspropriasjonsvedtak er endelige når de bygger på riktige faktiske og rettslige forutsetninger, og ikke lider av mangler som fratar dem karakteren av et virkelig skjönn. Noe slikt er ikke påvist i denne sak.

Etter dette vil påstanden om utsettelse av saken ikke bli tatt til følge.

S l u t n i n g :

Skjönnet fremmes.

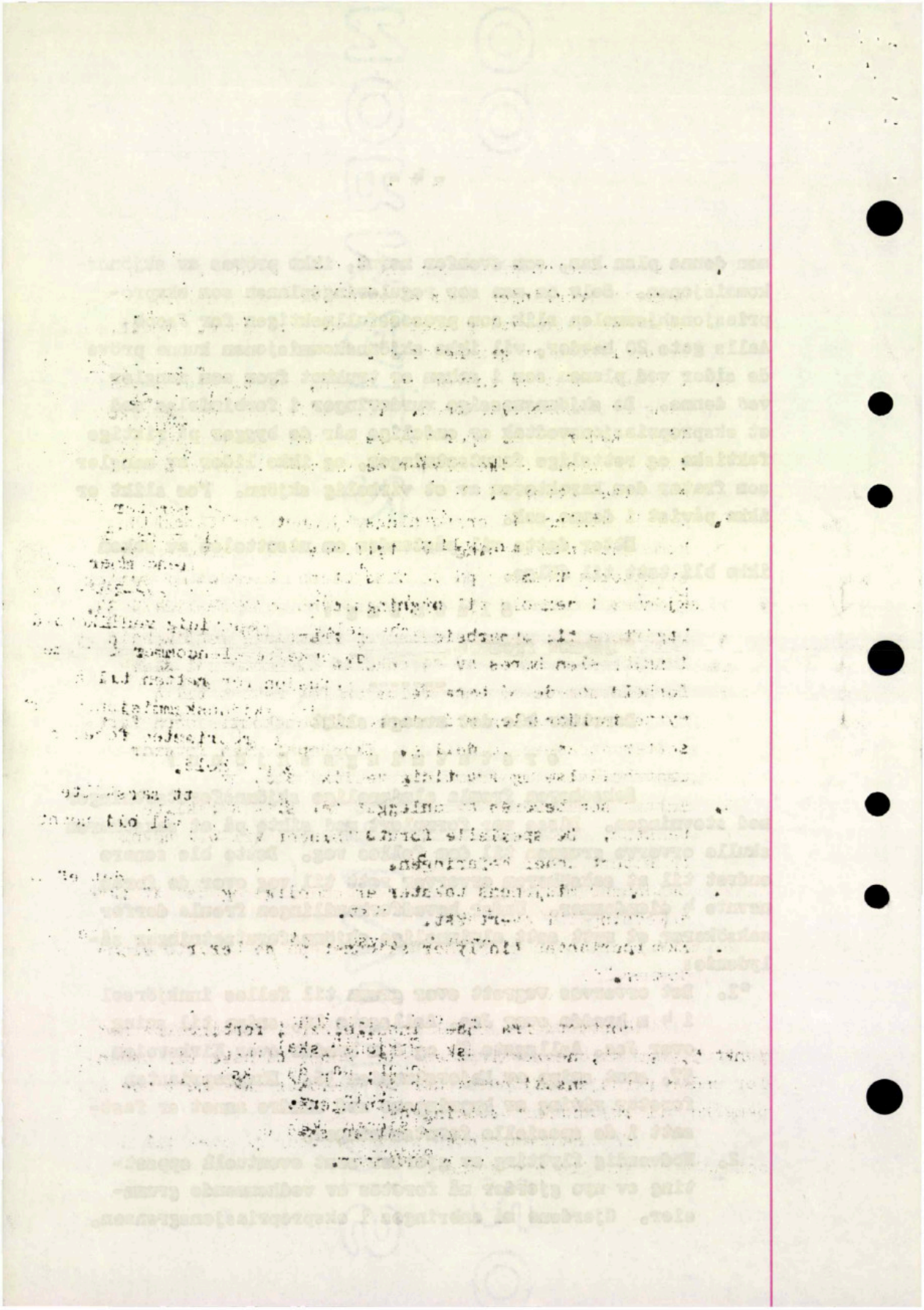
Deretter ble det avsagt slikt

e r s t a t n i n g s s k j ö n n :

Saksökeren fremla alminnelige skjönnsforutsetninger med stevningen. Disse var formulert med sikte på at saksökeren skulle erverve grunnen til den felles veg. Dette ble senere endret til at saksökeren erverver rett til veg over de foran nevnte 4 eiendommer. Under hovedforhandlingen fremla derfor saksökeren et nytt sett alminnelige skjönnsforutsetninger slydende:

"1. Det erverves vegrett over grunn til felles innkjörsel i 4 m bredde over Jac. Aallsgate 20, snipp til sving over Jac. Aallsgate 24 og 6 m bredde over Kirkeveien 57, samt snipp av Majorstuveien 36. Eksproprianten foretar riving av bygningene med mindre annet er fastsatt i de spesielle forutsetninger.

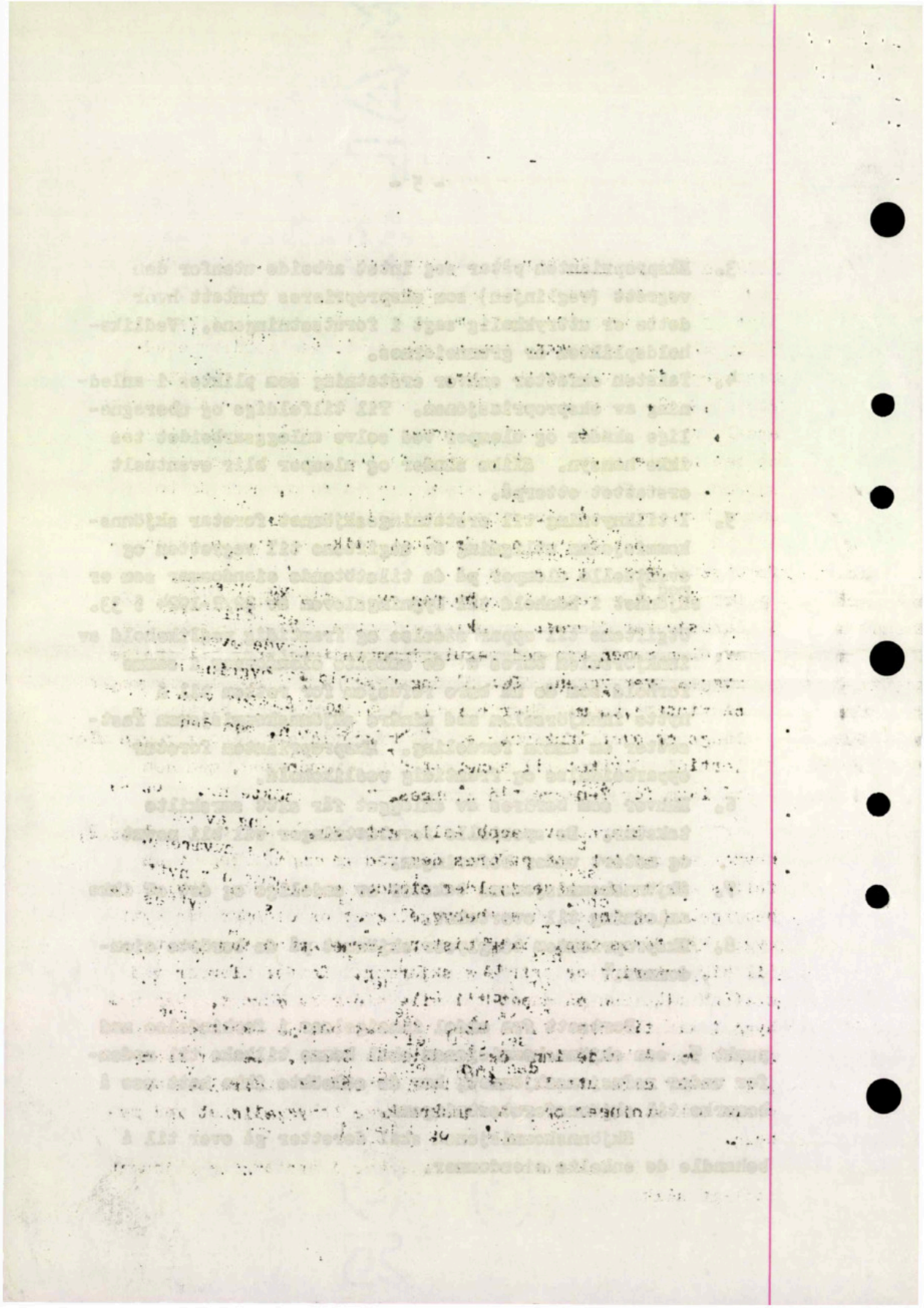
2. Nödvendig flytting av gjerder samt eventuell oppsetting av nye gjerder må foretas av vedkommende grunneier. Gjerdene må anbringes i ekspropriasjonsgrensen.



3. Eksproprianten påtar seg intet arbeide utenfor den vegrett (veglinjen) som eksproprieres unntatt hvor dette er uttrykkelig sagt i forutsetningene. Vedlikeholdsplikten er grunneiernes.
4. Taksten omfatter enhver erstatning som pliktes i anledning av ekspropriasjonen. Til tilfeldige og uberegnelige skader og ulemper ved selve anleggsarbeidet tas ikke hensyn. Slike skader og ulemper blir eventuelt erstattet etterpå.
5. I tilknytning til erstatningsskjönnet foretar skjönnskommisjonen utligning av utgiftene til vegretten og eventuelle ulemper på de tilstötende eiendommer som er med i skjönnet i henhold til bygningsloven av 22/2-1924 § 33. Utgiftene til opparbeidelse og framtidig vedlikehold av innkjörselen bæres av de enkelte eiendommer i samme forhold som de må bære refusjon for retten til å nytte innkjörselen med mindre skjönnskommisjonen fastsetter en annen fordeling. Eksproprianten foretar opparbeidelse og framtidig vedlikehold.
6. Enhver som berörres av anlegget får sitt særskilte takstnr. De spesielle forutsetninger vil bli nevnt og notert under befaringen.
7. Skjönnskommisjonens takster er endelige og det er ikke anledning til overtakst.
8. Eksproprianten tinglyser skjönnet på de berörte eiendommer."

Bortsett fra endel innsigelser i forbindelse med punkt 5, som skjönnskommisjonen skal komme tilbake til nedenfor under refusjonsskjönnet, har de saksökte ikke hatt noe å bemerke til skjönnsforutsetningene.

Skjönnskommisjonen skal deretter gå over til å behandle de enkelte eiendommer.



Jacob Aalls gate 20 har et samlet areal på 820,2 m2. Eiendommen er bebygget med en gammel trebygning på 203 m2 i to etasjer og en bakbygning på 81 m2 grunnflate samt en garasje. 133,6 m2 av eiendommens grunn medgår til den regulerte adkomstveg til gavlvegg av skur. Syd for nevnte gavlvegg medgår 81,3 m2. Den del av adkomstvegen som går over sistnevnte areal, er det ikke aktuelt å erverve rett til i denne omgang, og det nevnte areal på 81,3 m2 omfattes ikke av ekspropriasjonen. Den foran nevnte garasje må fjernes, mens de to andre bygninger på eiendommen kan bli stående.

Saksökeren har fremlagt slike spesielle skjönnsforutsetninger for eiendommen:

"Det erverves rett til å ha veg over et areal på 133,6 m2. Garasjeskur fjernes av eksproprianten. Ved nybebyggelse av eiendommen kan med reguleringsmyndighetenes tillatelse bygges over vegen. Det må dog være en fri höyde over vegen på minst 3,5o m. Eier har alt vedlikehold av bygningen langs og over innkjörselen. I byggetiden tillates vegen midlertidig flyttet til annet sted på eiendommen, men den må ikke for lengere tid stenges."

Eierne av Jacob Aalls gate 20, saksökte nr. 1 og 2, hevder at det tap som påföres dem ved gjennomföring av en felles adkomstveg både gjelder eiendommen med dens nuværende bebyggelse og innskrenket bebyggelighet og ulemper når nytt bygg skal föres opp. Idag mister eierne grunn som utnyttes til bilparkering og trær som skjermer. De får ulemper med trafikk like inn på huset til alle tider av dögnet. Når nybygg i sin tid skal föres opp, vil det pålöpe ekstraomkostninger med å holde inn- og utkjörselen åpen. Det er fremlagt sakkyndige uttalelser til belysning av störrelsen av disse omkostninger og den innskrenkede bebyggelighet ved nybygg.

De saksökte nr. 1 og 2 har i erstatningsskjönnet nedlagt slik

p å s t a n d :

"A. Erstatningen fastsettes slik:

1. Erstatning for ulempe som påföres eiendommen så-lenge den har sin nåværende bebyggelse. Ulempen består i beslagleggelse av grunn, sjene fra trafikken over eiendommen som skal kunne foregå til alle dögnets tider, tap av prydtrær, oppsetting av gjerde etc.

2. Erstatning for tap ved nybebyggelse:

   a. Tap ved innskrenket bebyggelighet.

   b. Tap for ekstraomkostninger ved bebyggelse av eiendommen som skyldes at gjennomföringen må holdes åpen mens byggingen pågår.

   c. Tap ved beslagleggelse av grunn som kunne ha vært nyttet til oppstilling av biler etc.

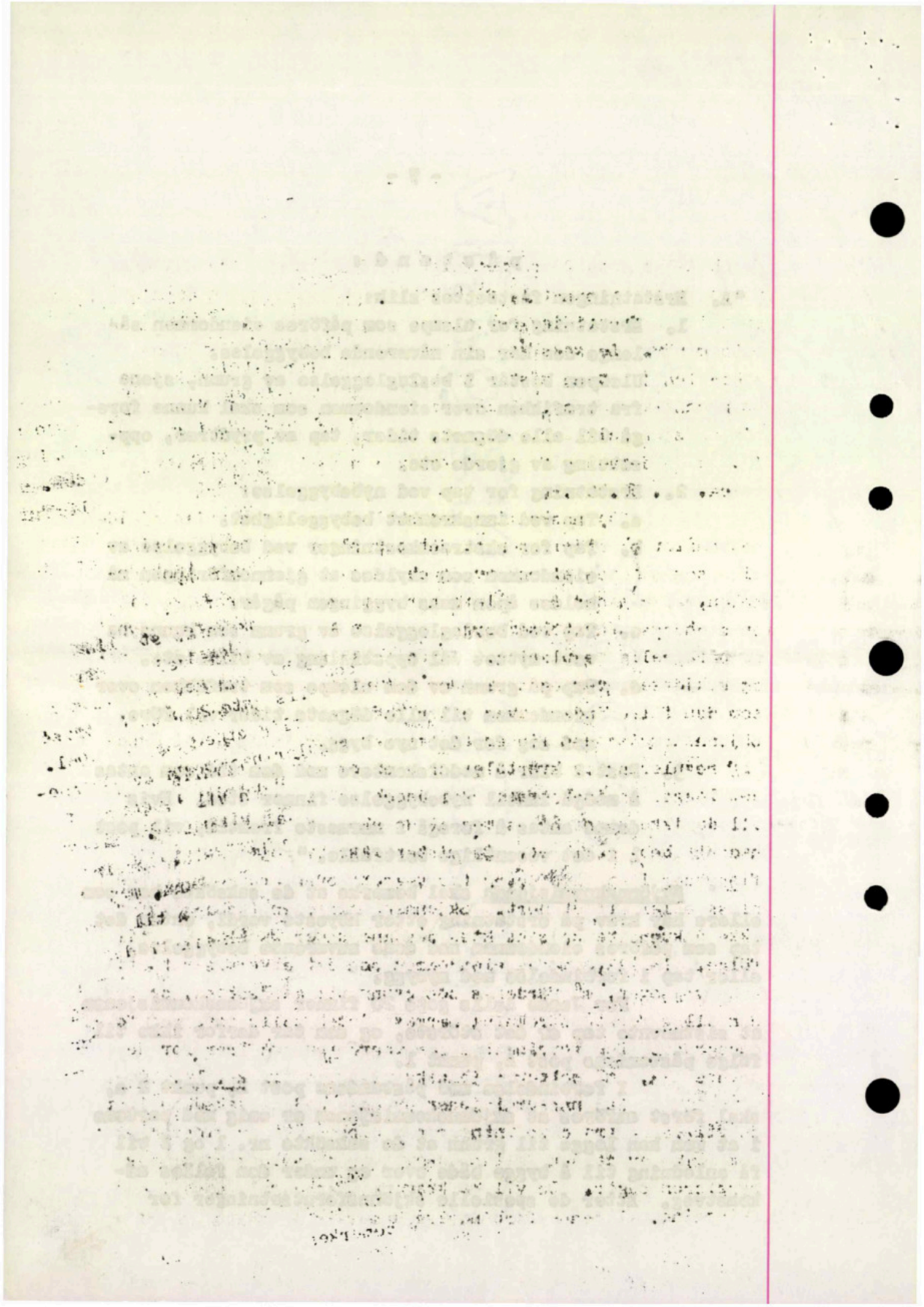
   d. Tap på grunn av den ulempe som trafikken over eiendommen til alle dögnets tider vil före med seg for det nye bygg.

3. Post 2 blir å neddiskontere med den tid som antas å medgå inntil nybebyggelse finner sted. Hvis denne antas å foregå i nærmeste fremtid, vil post 1 i det vesentlige bortfalle. "

Skjönnskommisjonen skal bemerke at de saksökte her som ellers har krav på erstatning etter höyeste verdi, enten det tap som påföres eiendommen med dens nuværende bebyggelse, eller tap i forbindelse med nybygg.

For Jacob Aalls gate 20 finner skjönnskommisjonen at sistnevnte tap er det störste, og den tar derfor ikke til følge påstandens post A, punkt 1.

I forbindelse med påstandens post A, punkt 2 a, skal först anföres at skjönnskommisjonen er enig med partene i at man kan legge til grunn at de saksökte nr. 1 og 2 vil få anledning til å bygge både over og under den felles adkomstveg. Etter de spesielle skjönnsforutsetninger for



Jacob Aalls gate 20 sammenholdt med de alminnelige skjönnsforutsetninger punkt 1, vil det bli spörsmål om en åpen port i den fremtidige bebyggelse på eiendommen, 4 m bred og 3,50 m höy. De saksökte anförer at de som følge av innkjörselen (porten) mister et byggevolum i förste etasje på en grunnflate av ca. 50 m2, og de hevder under henvisning til de sakkyndige erklæringer, sakens bilag 1-3 ad dok. nr. 10, at de derved påföres et tap ved nedsatt bebyggelighet på ca. kr. 50.000,-.

Skjönnskommisjonen skal anföre at når det gjelder spörsmålet om störrelsen av det tap eller den verdiforringelse som påföres eierne av Jacob Aalls gate 20 ved innkjörselen, må man her som ellers når det skal tas stilling til en eiendoms utnyttelse, bygge på forholdene ved en sannsynlig og påregnelig regulering. Jacob Aalls gate 20 har idag inn- og utkjörsel over egen eiendom vesentlig etter samme trasé som den felles adkomstveg etter reguleringsplanen av 1961. Skjönnskommisjonen finner at også en sannsynlig og påregnelig regulering av kvartalet og eiendommen vil innebære at det legges en innkjörsel over Jacob Aalls gate 20. Eierne vil da ikke kunne höres med at de skal ha erstatning for nedsatt bebyggelighet. De mister ikke byggegrunn, men må finne seg i at tredjemann får vegrett over grunn til gårdsplass eller privat port. Skjönnskommisjonen finner derfor ikke å kunne ta de saksöktes påstand under punkt A 2 a til følge. De 133,6 m2 av eiendommen som det erverves rett til å ha veg over, må vurderes som grunn til gårdsplass, og for den aller förste strekning nærmest Jacob Aalls gate som forhagegrunn. Den forringelse som vegretten medförer for de nevnte 133,6 m2 setter skjönnskommisjonen til kr. 14.000,-.

Skjönnskommisjonen er enig med de saksökte i at de vil få ekstra omkostninger ved bebyggelse av eiendommen som følge av at den felles adkomstveg må holdes åpen mens byggingen pågår. De vil ha krav på ulempeerstatning i den anledning. I denne forbindelse bemerkes at skjönnskommi-

sjonen legger til grunn at vegen i bygge$iden midlertidig kan flyttes til annet sted på eiendommen slik som angitt i de spesielle skjönnsforutsetninger, men at adkomst må holdes åpen til enhver tid.

Ved siden av ulempeerstatning som foran nevnt, vil de saksökte ha krav på erstatning for sjenanse ved öket trafikk over eiendommen og andre ulemper ved porten, herunder en viss reduksjon av takhöyden i kjelleren.

Etter en samlet vurdering finner skjönnskommisjonen at den totale ulempeerstatning kan settes til kr. 50.000.-.

Det skal tilföyes at ved fastsettelsen av det foran nevnte ulempeerstatningsbelöp, har skjönnskommisjonen tatt i betraktning at det ikke er noen aktuelle byggeplaner for Jacob Aalls gate 20. Det har derfor vært nödvendig å foreta en skjönnsmessig neddiskontering av denne erstatningen.

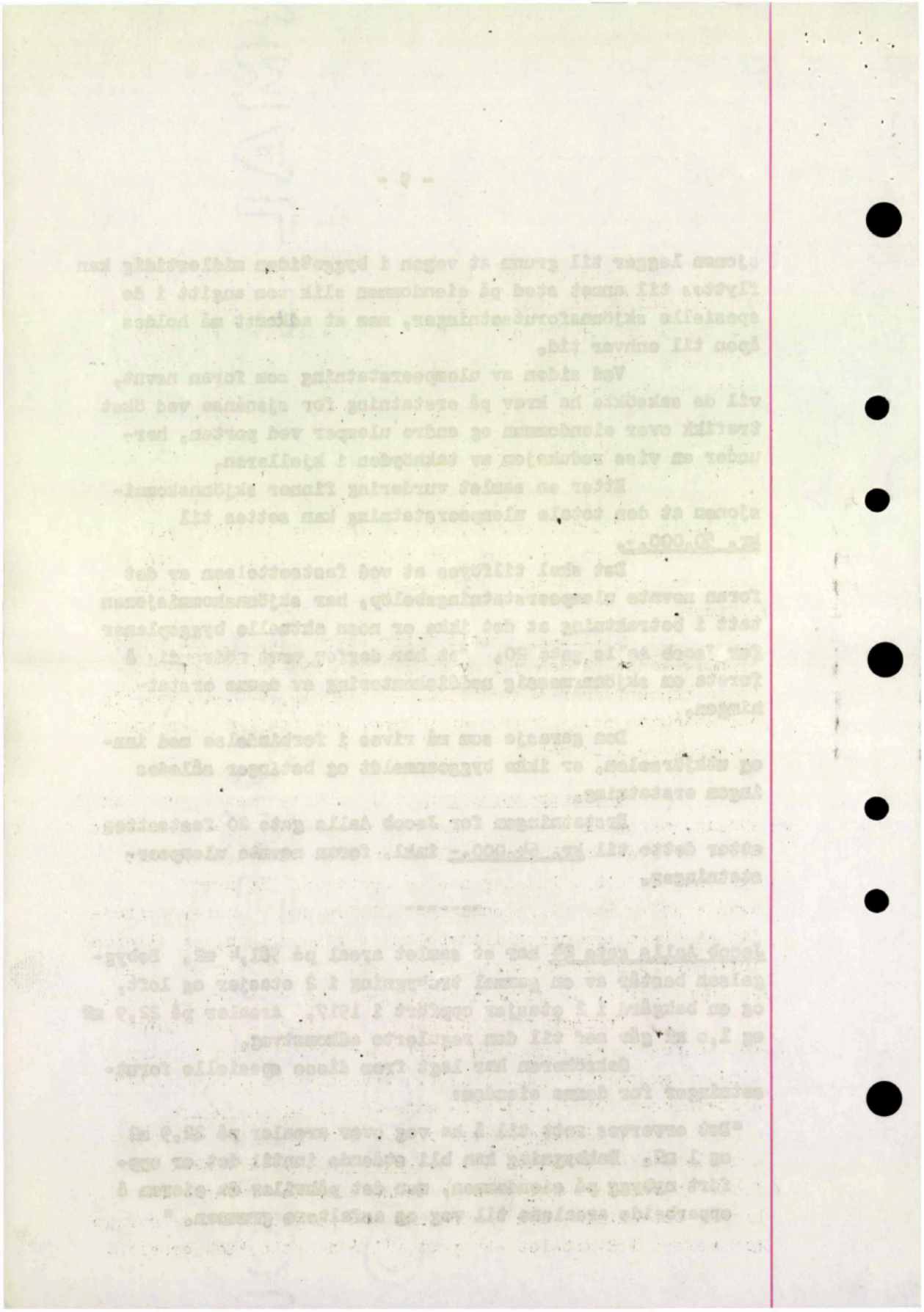
Den garasje som må rives i forbindelse med inn- og utkjörselen, er ikke byggeanmeldt og betinger således ingen erstatning.

Erstatningen for Jacob Aalls gate 20 fastsettes etter dette til kr. 64.000.- inkl. foran nevnte ulempeerstatninger.

Jacob Aalls gate 24 har et samlet areal på 581,4 m2. Bebyggelsen består av en gammel trebygning i 2 etasjer og loft, og en bakgård i 2 etasjer oppfört i 1917. Arealer på 22,9 m2 og 1,0 m2 går med til den regulerte adkomstveg.

Saksökeren har lagt frem disse spesielle forutsetninger for denne eiendom:

"Det erverves rett til å ha veg over arealer på 22,9 m2 og 1 m2. Bakbygning kan bli stående inntil det er oppfört nybygg på eiendommen, men det påhviler da eieren å opparbeide arealene til veg og asfaltere grunnen."



Saksökte nr. 3, Kaare Jonsson A/S, har ikke hatt noe å bemerke til disse forutsetninger. Selskapet har sendt inn byggemelding for nybygg på eiendommen, men approbasjon foreligger ennu ikke. Byggemeldingen er basert på den foreliggende reguleringsplan med felles innkjörsel.

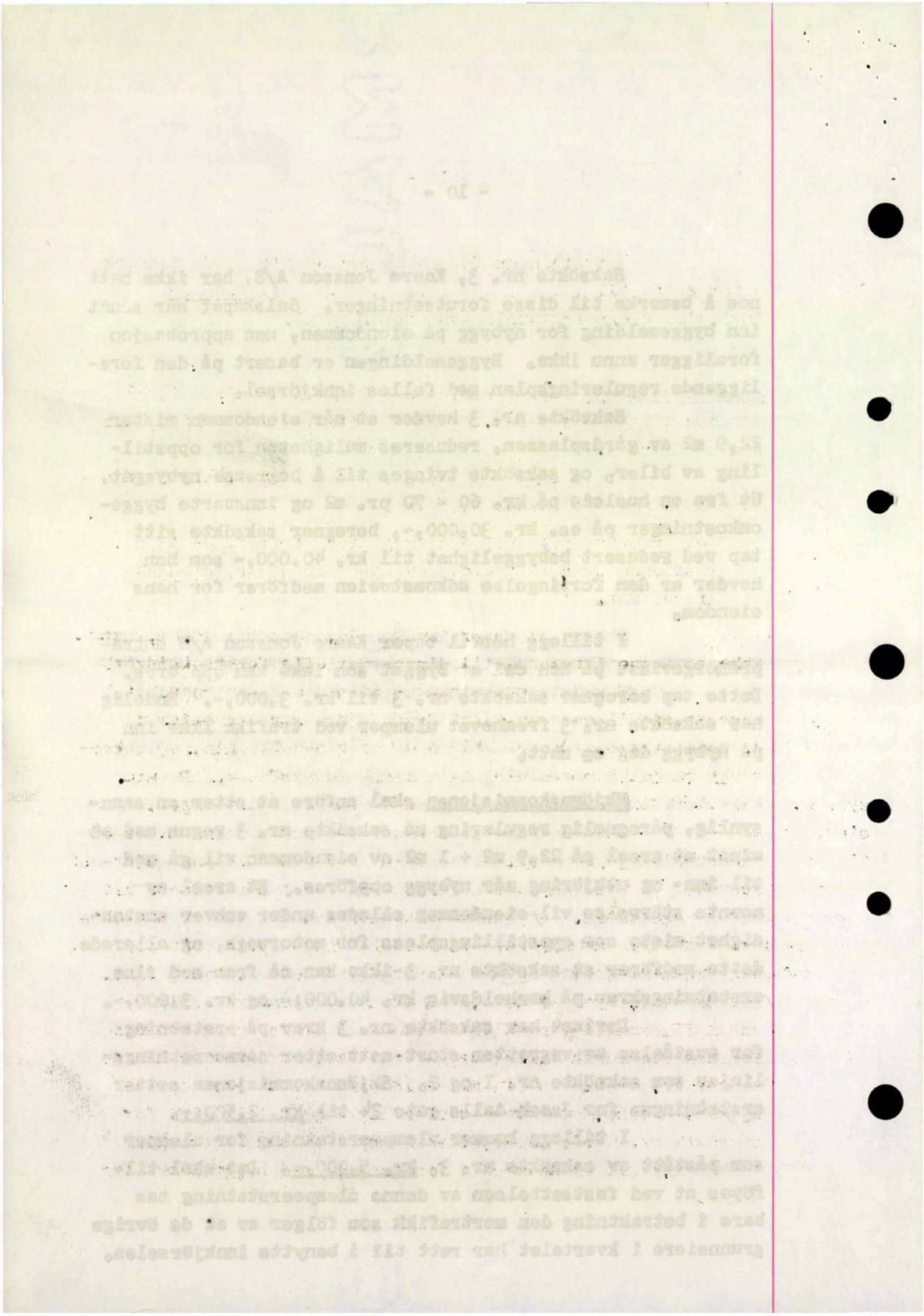
Saksökte nr. 3 hevder at når eiendommen mister 22,9 m2 av gårdsplassen, reduseres muligheten for oppstilling av biler, og saksökte tvinges til å begrense nybygget. Ut fra en husleie på kr. 60 - 70 pr. m2 og innsparte byggeomkostninger på ca. kr. 30.000,-, beregner saksökte sitt tap ved redusert bebyggelighet til kr. 40.000,- som han hevder er den forringelse adkomstveien medförer for hans eiendom.

I tillegg hertil taper Kaare Jonsson A/S entreprenörgevinst på den del av bygget som ikke kan oppföres. Dette tap beregner saksökte nr. 3 til kr. 3.000,-. Endelig har saksökte nr. 3 fremhevet ulemper ved trafikk like inn på nybygg dag og natt.

Skjönnskommisjonen skal anföre at etter en sannsynlig, påregnelig regulering må saksökte nr. 3 regne med at minst et areal på 22,9 m2 + 1 m2 av eiendommen vil gå med til inn- og utkjöring når nybygg oppföres. Et areal av nevnte störrelse vil eiendommen således under enhver omstendighet miste som oppstillingsplass for motorvogn, og allerede dette medförer at saksökte nr. 3 ikke kan nå frem med sine erstatningskrav på henholdsvis kr. 40.000,- og kr. 3.000,-.

Derimot har saksökte nr. 3 krav på erstatning for avståelse av vegretten stort sett etter samme retningslinjer som saksökte nr. 1 og 2. Skjönnskommisjonen setter erstatningen for Jacob Aalls gate 24 til kr. 2.500,-.

I tillegg kommer ulempeerstatning for ulemper som påstått av saksökte nr. 3, kr. 5.000,-. Det skal tilföyes at ved fastsettelsen av denne ulempeerstatning tas bare i betraktning den mertrafikk som följer av at de övrige grunneiere i kvartalet har rett til å benytte innkjörselen.



Erstatningen for Jacob Aalls gate 24 fastsettes etter dette til . . . . . kr. 7.500,- inklusive ulempeerstatning som foran nevnt.

Majorstuveien 36 har et samlet areal på 412,4 m2. 13 m2 går med til adkomstvegen. På dette areal står et lite skur som må fjernes.

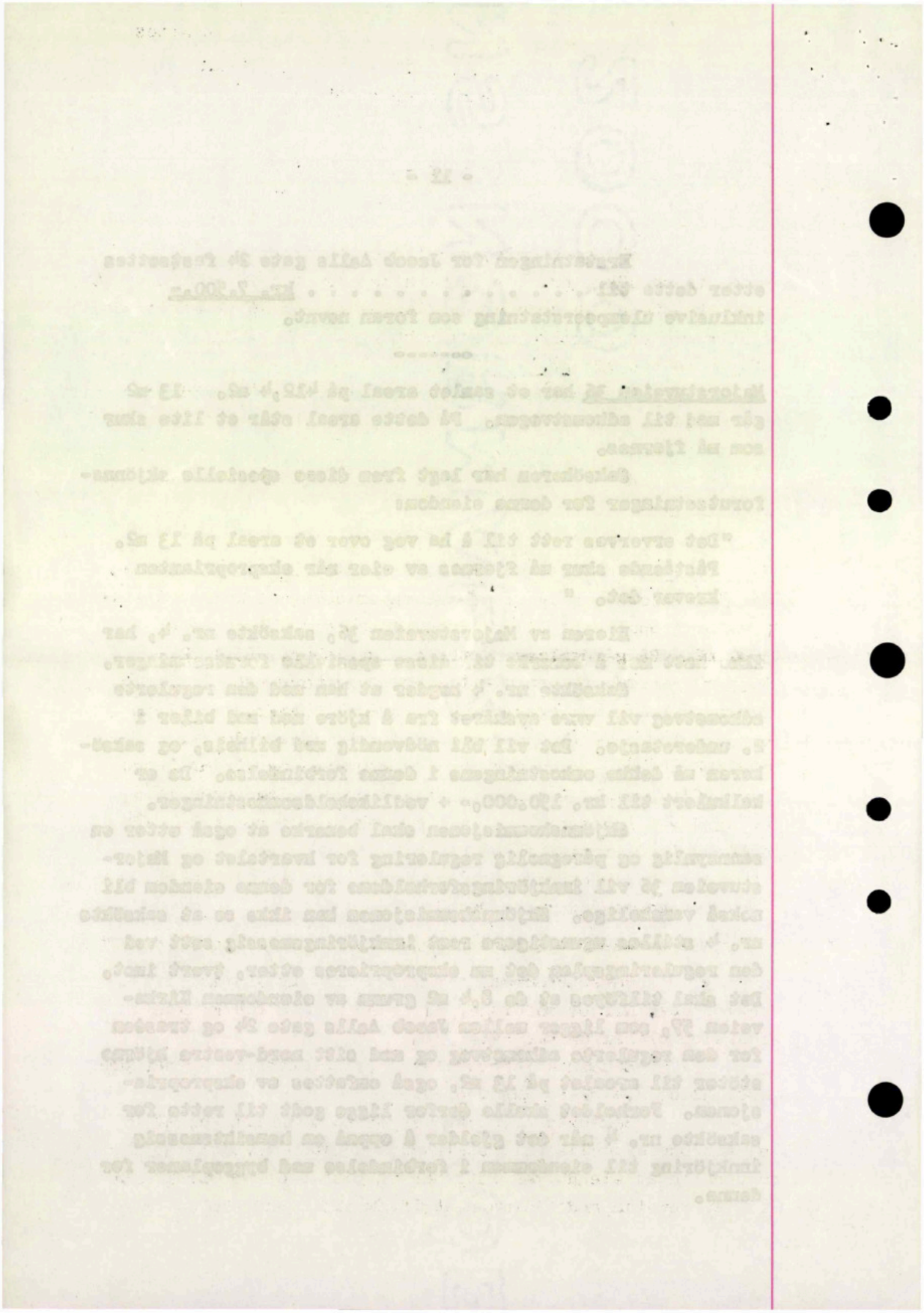
Saksökeren har lagt frem disse spesielle skjönnsforutsetninger for denne eiendom:

"Det erverves rett til å ha veg over et areal på 13 m2. Påstående skur må fjernes av eier når eksproprianten krever det. "

Eieren av Majorstuveien 36, saksökte nr. 4, har ikke hatt noe å bemerke til disse spesielle forutsetninger.

Saksökte nr. 4 heyder at han med den regulerte adkomstveg vil være avskåret fra å kjöre ned med biler i 2. underetasje. Det vil bli nödvendig med bilheis, og saksökeren må dekke omkostningene i denne forbindelse. De er kalkulert til kr. 150.000,- + vedlikeholdsomkostninger.

Skjönnskommisjonen skal bemerke at også etter en sannsynlig og påregnelig regulering for kvartalet og Majorstuveien 36 vil innkjöringsforholdene for denne eiendom bli nokså vanskelige. Skjönnskommisjonen kan ikke se at saksökte nr. 4 stilles ugunstigere rent innkjöringsmessig sett ved den reguleringsplan det nu eksproprieres etter, tvert imot. Det skal tilföyes at de 8,4 m2 grunn av eiendommen Kirkeveien 57, som ligger mellom Jacob Aalls gate 24 og traséen for den regulerte adkomstveg og med sitt nord-vestre hjörne stöter til arealet på 13 m2, også omfattes av ekspropriasjonen. Forholdet skulle derfor ligge godt til rette for saksökte nr. 4 når det gjelder å oppnå en hensiktsmessig innkjöring til eiendommen i forbindelse med byggeplaner for denne.



Skjönnskommisjonen finner etter dette ikke å kunne ta saksökte nr. 4's erstatningskrav til följe. Derimot har saksökte nr. 4 krav på erstatning for de 13 m2 etter stort sett samme retningslinjer som saksökte nr. 1 og 2. Erstatningen settes til kr. 1.500.-.

Det skur som må rives er ikke byggeanmeldt og blir således ikke å erstatte. Ulempeerstatning er ikke påstått for denne eiendom.

Erstatningen for Majorstuveien 36 settes til kr. 1.500.-.

Kirkeveien 57 har et samlet areal på 1064,1 m2. Eiendommen eies av Majorstuen Hybelhus A/S og er bebygget med et 6 etasjes bygg oppfört i 1932. Byggets samlede gulvflate er 3680 m2. På gårdsplassen står et lagerskur. 65,3 m2 + 34,5 m2 går med til regulert adkomstveg beregnet til linje langs gavlvegg av lagerskur. 8,4 m2 blir liggende mellom den regulerte veg og grensen for Jacob Aalls gate 24. 47,6 m2 går med til vegen syd for begrensningslinjen langs nevnte gavlvegg. Dette siste areal er det ikke aktuelt å erverve rettigheter over idag, og saksökeren har ikke tatt det med i ekspropriasjonen.

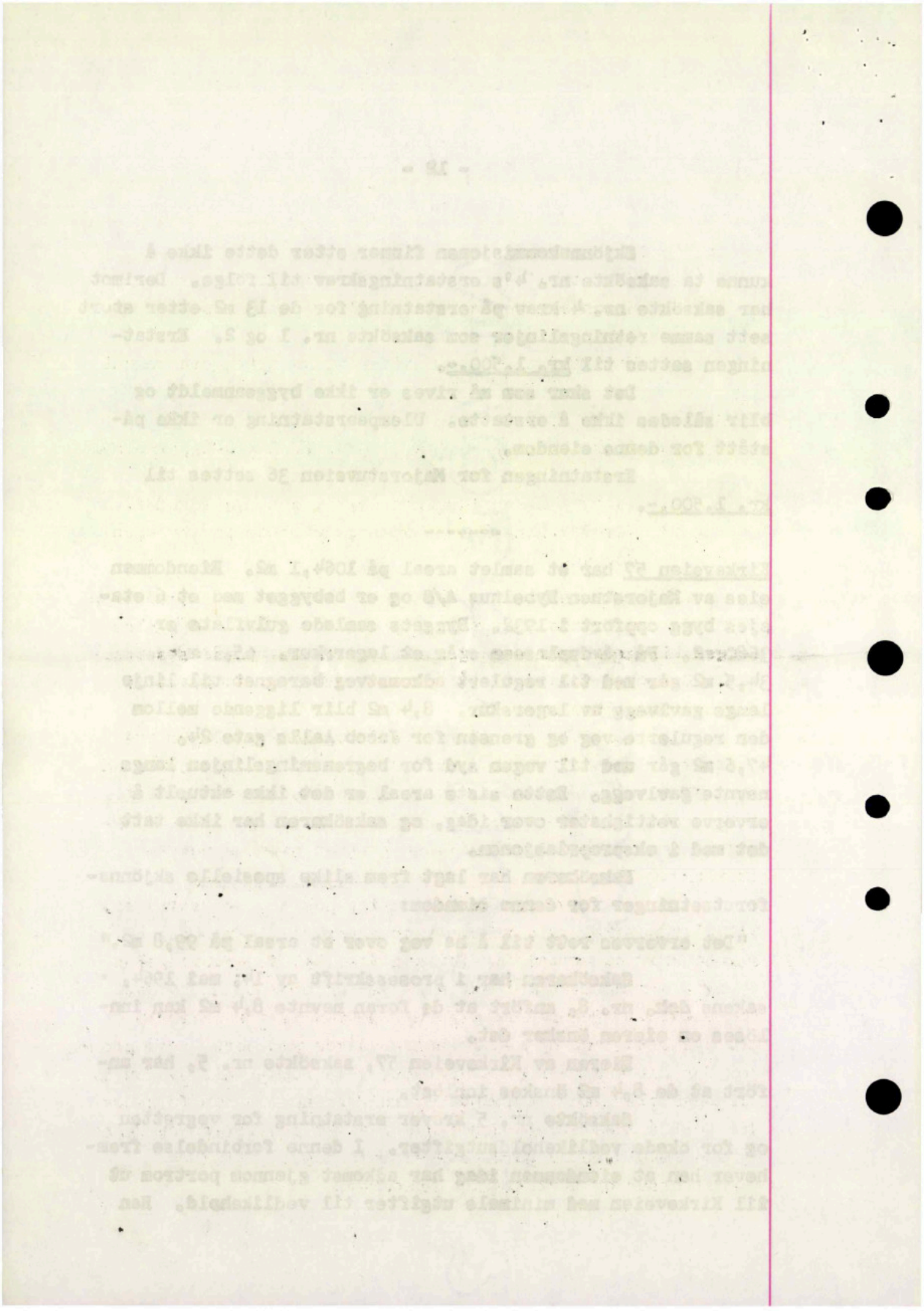
Saksökeren har lagt frem slike spesielle skjönnsforutsetninger for denne eiendom:

"Det erverves rett til å ha veg over et areal på 99,8 m2."

Saksökeren har i prosesskrift av 14. mai 1964, sakens dok. nr. 8, anfört at de foran nevnte 8,4 m2 kan innlöses om eieren önsker det.

Eieren av Kirkeveien 57, saksökte nr. 5, har anfört at de 8,4 m2 önskes innlöst.

Saksökte nr. 5 krever erstatning for vegretten og for ökede vedlikeholdsutgifter. I denne forbindelse fremhever han at eiendommen idag har adkomst gjennom portrom ut til Kirkeveien med minimale utgifter til vedlikehold. Han



nedlegger i erstatningssaken slik påstand:

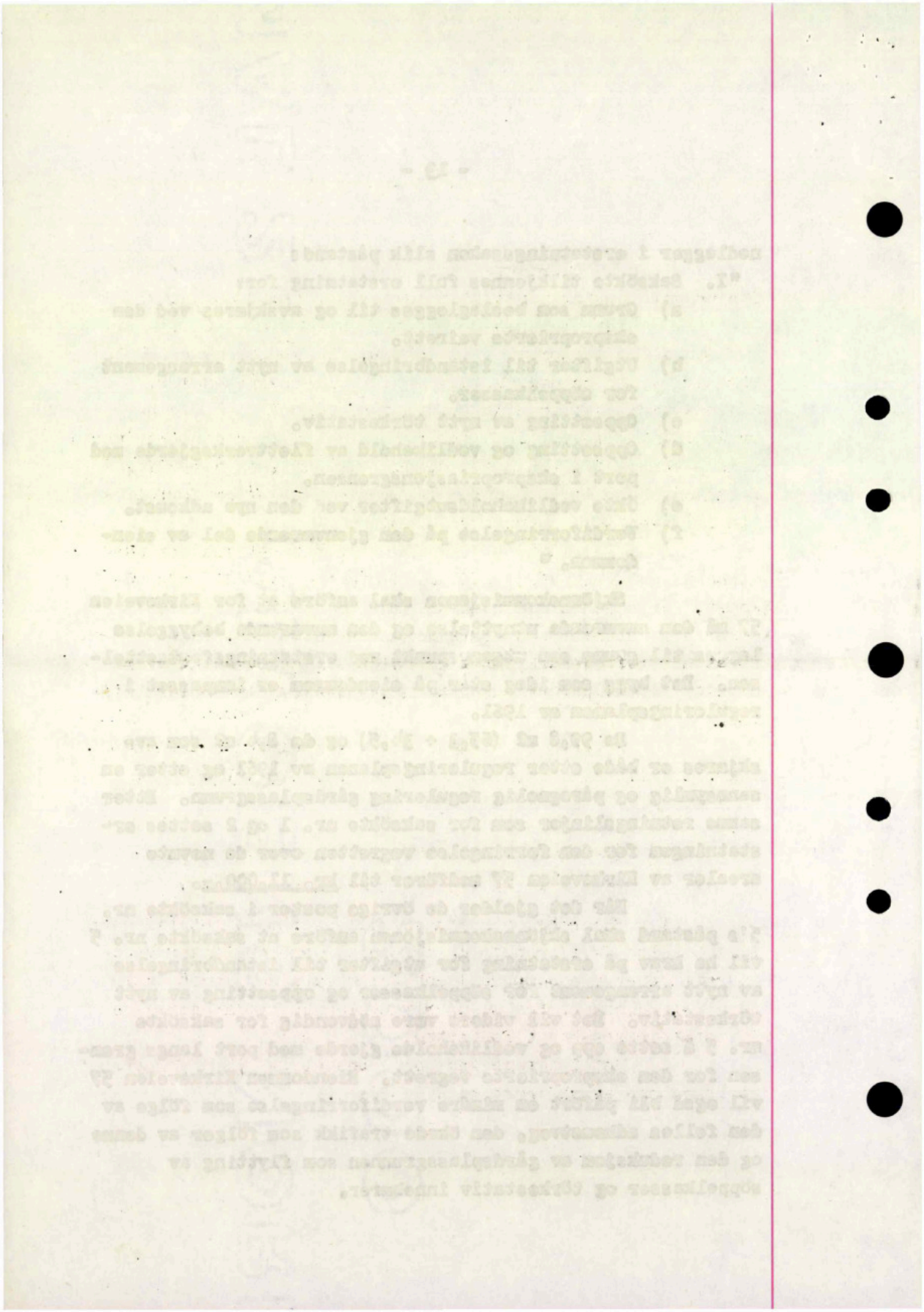
"I. Saksökte tilkjennes full erstatning for:

a) Grunn som beslaglegges til og avskjæres ved den eksproprierte veirett.
b) Utgifter til istandbringelse av nytt arrangement for söppelkasser.
c) Oppsetting av nytt törkestativ.
d) Oppsetting og vedlikehold av flettverksgjerde med port i ekspropriasjonsgrensen.
e) Økte vedlikeholdsutgifter ved den nye adkomst.
f) Verdiforringelse på den gjenværende del av eiendommen."

Skjönnskommisjonen skal anföre at for Kirkeveien 57 må den nuværende utnyttelse og den nuværende bebyggelse legges til grunn som utgangspunkt ved erstatningsfastsettelsen. Det bygg som idag står på eiendommen er innpasset i reguleringsplanen av 1961.

De 99,8 m2 (65,3 + 34,5) og de 8,4 m2 som avskjæres er både etter reguleringsplanen av 1961 og etter en sannsynlig og påregnelig regulering gårdsplassgrunn. Etter samme retningslinjer som for saksökte nr. 1 og 2 settes erstatningen for den forringelse vegretten over de nevnte arealer av Kirkeveien 57 medförer til kr. 11.000,-.

Når det gjelder de övrige poster i saksökte nr. 5's påstand skal skjönnskommisjonen anföre at saksökte nr. 5 vil ha krav på erstatning for utgifter til istandbringelse av nytt arrangement for söppelkasser og oppsetting av nytt törkestativ. Det vil videre være nödvendig for saksökte nr. 5 å sette opp og vedlikeholde gjerde med port langs grensen for den eksproprierte vegrett. Eiendommen Kirkeveien 57 vil også bli påfört en mindre verdiforringelse som följe av den felles adkomstveg, den ökede trafikk som följer av denne og den reduksjon av gårdsplassgrunnen som flytting av söppelkasser og törkestativ innebærer.



- 14 -

Skjönnskommisjonen finner at erstatningen for forannevnte poster samlet kan settes til kr. 8.000,-.

Det ble under prosedyren hevdet at saksökte nr. 5 når den felles adkomstveg er anlagt, vil kunne lukke porten til Kirkeveien og ombygge denne til forretningslokaler. Skjönnskommisjonen har ikke funnet å kunne ta dette i betraktning i erstatningsskjönnet, men derimot er den enig med saksökeren i at det nevnte forhold vil kunne ha betydning i refusjonsskjönnet i forbindelse med spörsmålet om forfallstid for eventuell refusjonsutligning.

Til slutt skal tilföyes at når det gjelder påstandens pkt. e) ökte vedlikeholdsutgifter ved den nye adkomst, har skjönnskommisjonen funnet det riktig å holde denne post utenfor ved erstatningsfastsettelsen, idet man först når refusjonsskjönnet er holdt vil ha oversikt over om det vil bli påfört saksökte nr. 5 ökte vedlikeholdsutgifter.

Etter dette fastsettes erstatningen for Kirkeveien 57 til . . . . . kr. 19.000,-.

Deretter ble det avsagt

f r a v i k i n g s k j e n n e l s e :

Majorstuveien 38 A/S kjennes berettiget til å tą i besittelse de i erstatningsskjönnet foran angitte vegrettigheter over eiendommene Jacob Aalls gate 20, Jacob Aalls gate 24, Majorstuveien 36 og Kirkeveien 57 mot å betale de i erstatningsskjönnet fastsatte erstatninger.

Rettighetene kan tas i besittelse 14 dager fra forkynnelsen av skjönnet og kjennelsen.

Skjönnskommisjonen avsa deretter slik

k j e n n e l s e :

Saksökeren har i henhold til bygningslovens § 33 bedt refusjon utlignet på de saksökte eiendommer for utgiftene til vegretten, ulemper, opparbeidelsesomkostninger o.s.v. Han har bare stevnet eierne av de 4 foran i erstatningsskjönnet angitte eiendommer som berörés av den del av innkjörselen som det nu erverves rettigheter for, idet han hevder at denne del naturlig må sees som en enhet. Saksökeren viser til at det er fast praksis at gater og veger deles i enheter i forbindelse med refusjonsspörsmålet. Det samme må ifölge saksökeren gjelde en felles innkjörsel av större dimensjoner.

Han påstår derfor refusjonen utlignet på de saksökte, subsidiært krever han refusjonsskjönnet utsatt, slik at han også kan stevne de övrige eiere av faste eiendommer i kvartalet.

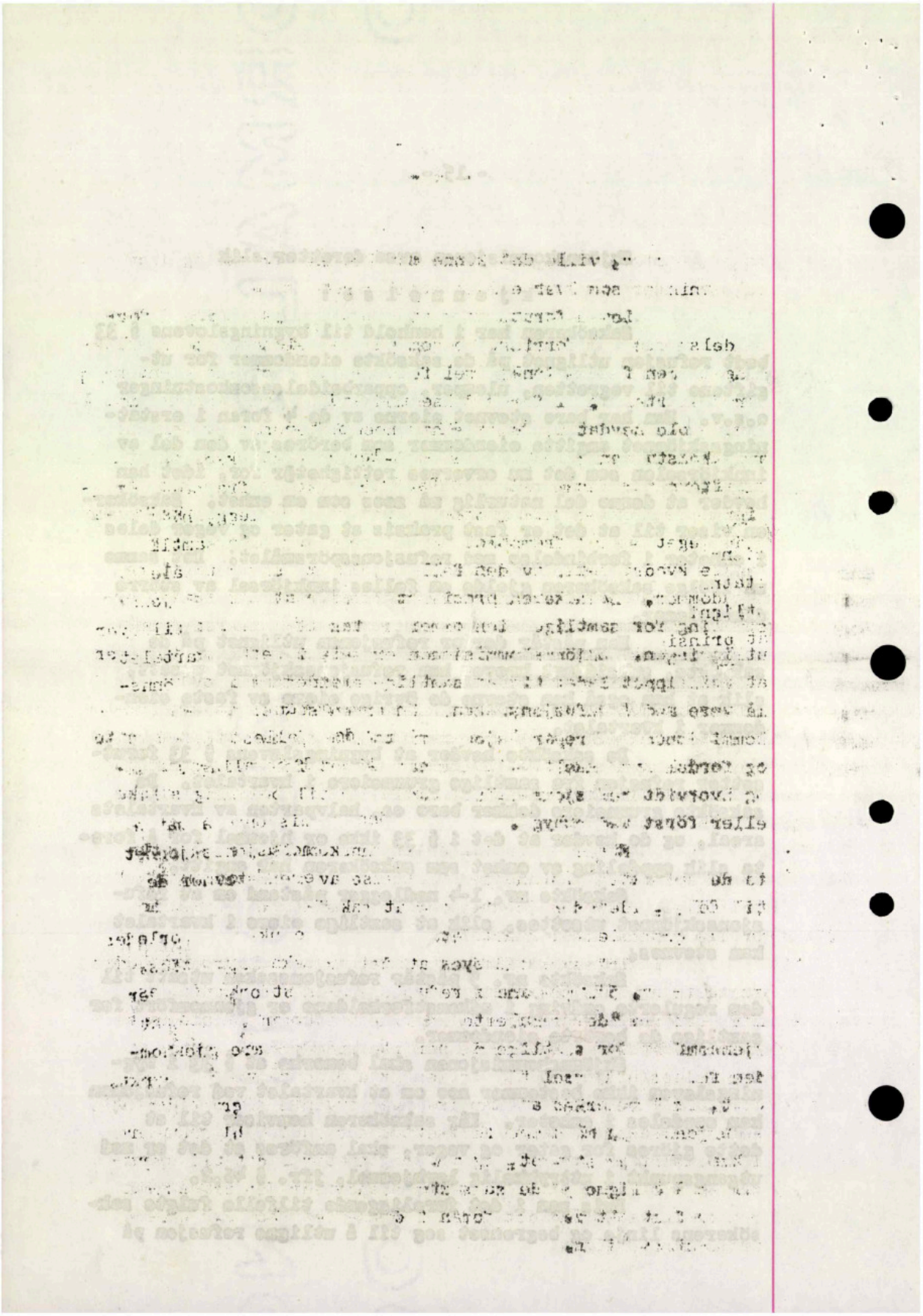
De saksökte hevder at bygningslovens § 33 forutsetter refusjon fra samtlige grunneiere i kvartalet. De saksökte grunneiere dekker bare ca. halvparten av kvartalets areal, og de hevder at det i § 33 ikke er hjemmel for å foreta slik oppdeling av enhet som saksökeren har angitt.

Saksökte nr. 1-4 nedlegger påstand om at refusjonsskjönnet utsettes, slik at samtlige eiere i kvartalet kan stevnes.

Saksökte nr. 5 påstår refusjonssaken utsatt til den regulerte endring i adkomstforholdene er gjennomfört for samtlige de berörte eiendommer.

Skjönnskommisjonen skal bemerke at § 33 i bygningsloven ikke bestemmer noe om at kvartalet ved refusjonen kan oppdeles i enheter. Når saksökeren henviser til at dette gjöres for gater og veger, skal anföres at det er med utgangspunkt i uttrykkelig lovhjemmel, jfr. § 46,2.

Hvis man i det foreliggende tilfelle fulgte saksökerens linje og begrenset seg til å utligne refusjon på

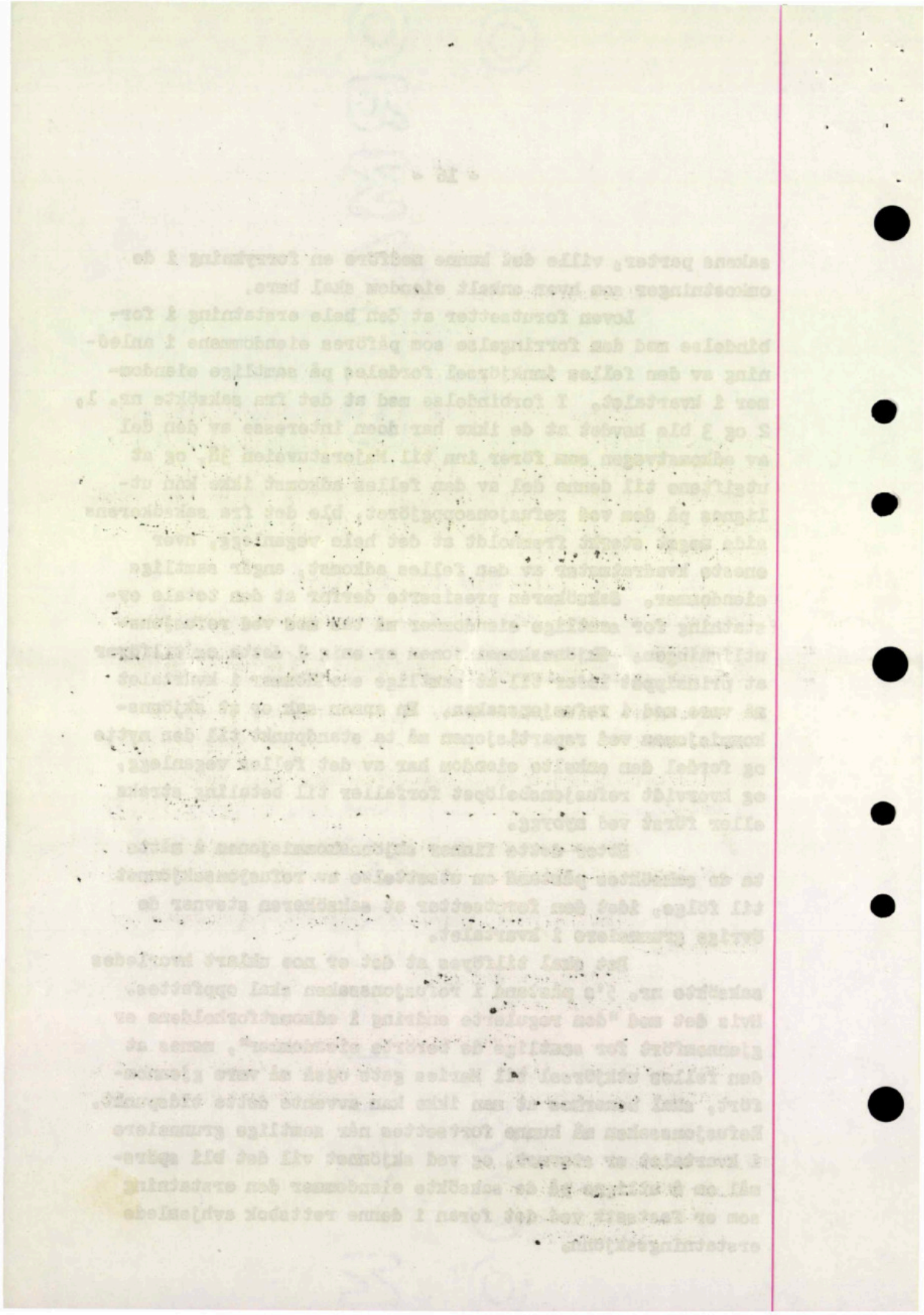


sakens parter, ville det kunne medföre en forrykning i de omkostninger som hver enkelt eiendom skal bære.

Loven forutsetter at den hele erstatning i forbindelse med den forringelse som påföres eiendommene i anledning av den felles innkjörsel fordeles på samtlige eiendommer i kvartalet. I forbindelse med at det fra saksökte nr. 1, 2 og 3 ble hevdet at de ikke har noen interesse av den del av adkomstvegen som förer inn til Majorstuveien 38, og at utgiftene til denne del av den felles adkomst ikke kan utlignes på dem ved refusjonsoppgjöret, ble det fra saksökerens side meget sterkt fremholdt at det hele veganlegg, hver eneste kvadratmeter av den felles adkomst, angår samtlige eiendommer. Saksökeren presiserte derfor at den totale erstatning for samtlige eiendommer må tas med ved refusjonsutligningen. Skjönnskommisjonen er enig i dette og tilföyer at prinsippet leder til at samtlige eiendommer i kvartalet må være med i refusjonssaken. En annen sak er at skjönnskommisjonen ved repartisjonen må ta standpunkt til den nytte og fordel den enkelte eiendom har av det felles veganlegg, og hvorvidt refusjonsbelöpet forfaller til betaling straks eller först ved nybygg.

Etter dette finner skjönnskommisjonen å måtte ta de saksöktes påstand om utsettelse av refusjonsskjönnet til följe, idet den forutsetter at saksökeren stevner de övrige grunneiere i kvartalet.

Det skal tilföyes at det er noe uklart hvorledes saksökte nr. 5's påstand i refusjonssaken skal oppfattes. Hvis det med "den regulerte endring i adkomstforholdene er gjennomfört for samtlige de berörte eiendommer", menes at den felles utkjörsel til Maries gate også må være gjennomfört, skal bemerkes at man ikke kan avvente dette tidspunkt. Refusjonssaken må kunne fortsettes når samtlige grunneiere i kvartalet er stevnet, og ved skjönnet vil det bli spörsmål om å utligne på de saksökte eiendommer den erstatning som er fastsatt ved det foran i denne rettsbok avhjemlede erstatningsskjönn.



- 17 -

S l u t n i n g :

Refusjonsskjönnet utsettes.

S a k s o m k o s t n i n g e r :

Eierne av Jacob Aalls gate 20, Jacob Aalls gate 24 og Kirkeveien 57 har mött med prosessfullmektiger og har krav på erstatning for nödvendige utgifter til juridisk bistand. Eieren av Jacob Aalls gate 20 har videre hatt sakkyndig teknisk bistand, og vil også få utgiftene i denne forbindelse erstattet.

Erstatningene fastsettes slik:

Til eierne av Jacob Aalls gate 20 v/höyesterettsadvokat Chr. Haneborg . . . . . kr. 2.100.-.
Belöpet er inklusive utgifter til sakkyndig bistand.

Til eieren av Jacob Aalls gate 24 v/höyesterettsadvokat H. G. Wikle . . . . . kr. 1.500.-.

Til eieren av Kirkeveien 57 v/overrettssakförer Birger Olafsen . . . . . kr. 1.500.-.

Saksomkostningene blir å betale av Majorstuveien 38 A/S innen 14 - fjorten - dager etter skjönnets forkynnelse.

Samtlige avgjörelser i skjönn og kjennelser er enstemmige.

Rettsboken opplest.

Retten hevet.

Olav Nergaard (sign.)

Arne Kielland (sign.) Aksel F. Hansen (sign.)
Arnfinn Vik (sign.) Lorang Kristiansen (sign.)

Riktig utskrift bekreftes:
OSLO SKJÖNNSKOMMISJON
Karen Jansmork
Karen Jansmork.

2 vedlegg (skriftlig uttalelse i kopi) ~~bes lest~~

Avskrift

Majorstuen Hybelhus A/S
Kontor og Postadresse:
Tollbugaten 24 IV
Telefon 42 22 18 og 41 60 03

Vedlegg nr. 1 dgb. nr. 8208
Oslo, 1965 - 21/5

Oslo, den 2. nov. 1964.

Herr h.r.adv. Ivar Steig,
Grensen 3,
Oslo.

Majorstuveien 38 A/S.

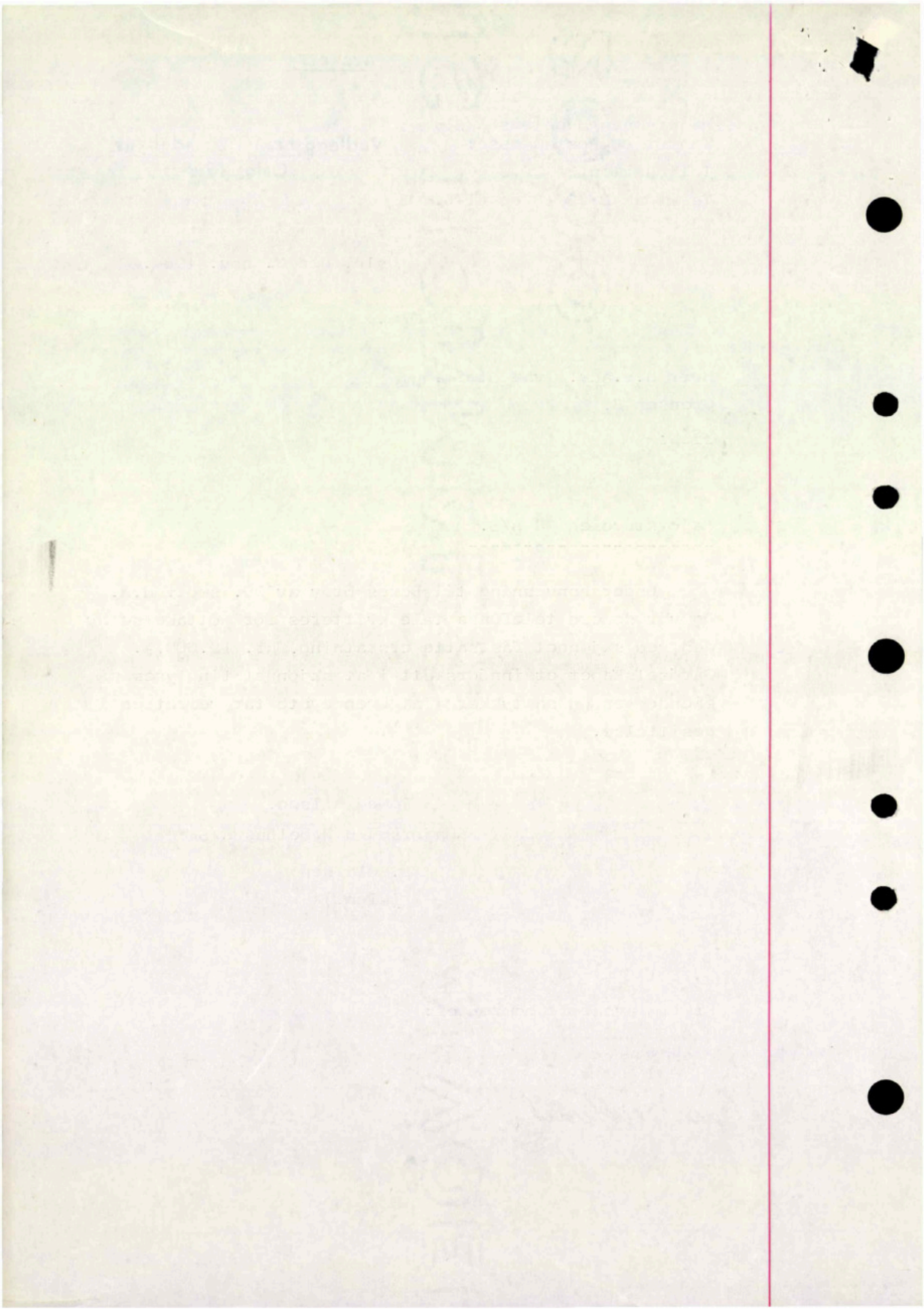
Under henvisning til Deres brev av 29. sept. d.å. og vår senere telefonsamtale kvitteres for mottakelse av den ved skjønnet fastsatte erstatning, kr. 19.000,-. Gårdselskapet er innforstått i at skjønnet tinglyses på eiendommen og samtykker i at ovennevnte tar veiretten i besittelse.

Med hilsen,
Majorstuen Hybelhus A/S
B. Olafsen
(sign.)

Riktig avskrift bekreftes:

HØGSTERETTSADVOKATENE
MAGNE SCHJØDT, BJØRN DALAN
OG FRITHJOF B. SIGMOND

M. Tøttrup



Avskrift

Vedlegg nr. 2 dgb. nr. 8208
Oslo, 1965 - 21/5

K V I T T E R I N G

Vedr.: Ekspropriasjon Jac. Aallsgt. 20.

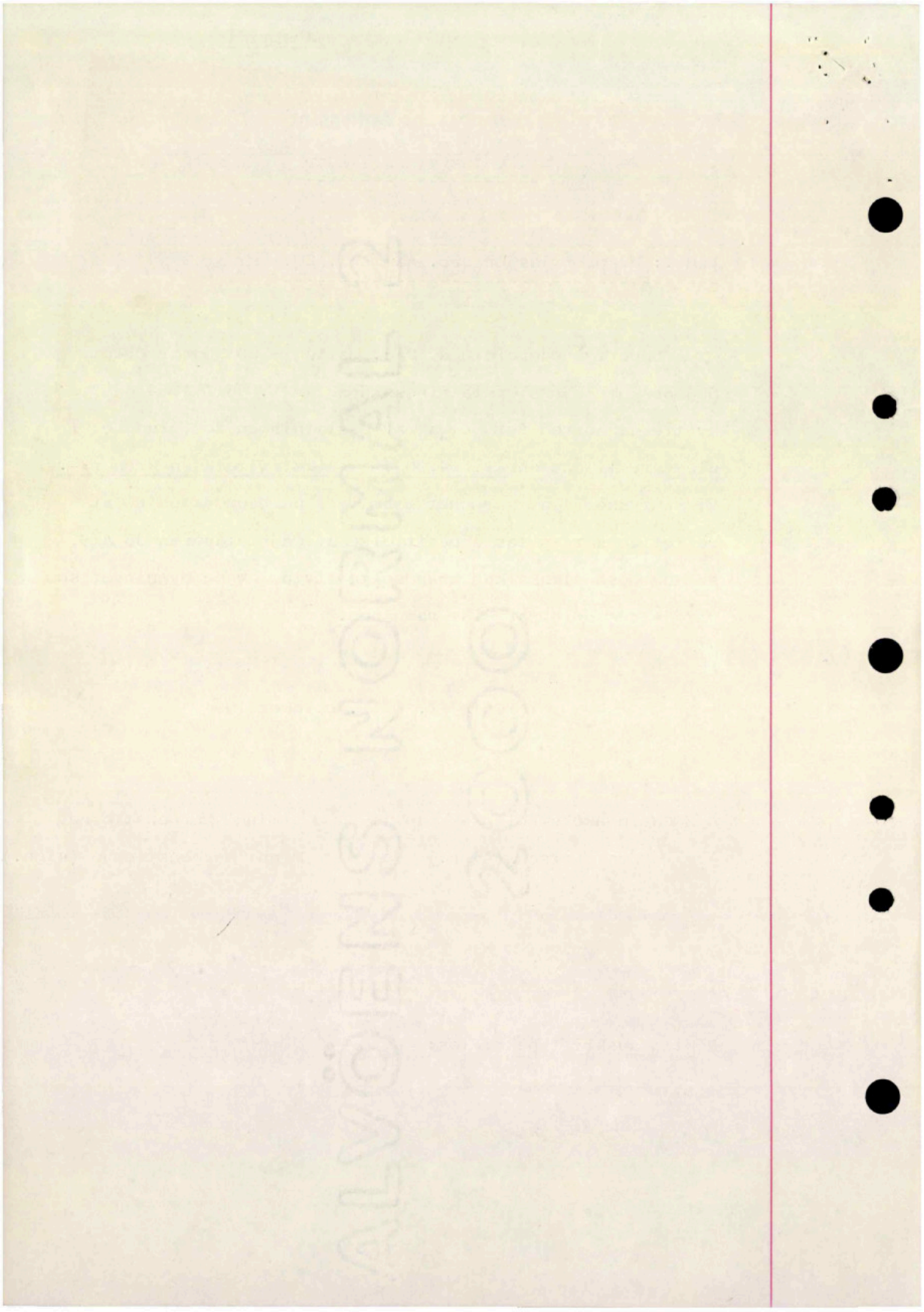
Undertegnede eiere av Jac. Aallsgt. 20 godtar Oslo Skjønnskommisjons erstatningsskjønn av 1. juli 1964 og kvitterer herved for mottak av erstatningen for grunn og ulemper, tilsammen Kr. 64.000,- - sekstifiretusen kroner -. Vi samtykker i at skjønnet tinglyses på eiendommen og at veiretten straks tas i besittelse av Majorstuveien 38 A/S, som da også straks kan igangsette riving av de bygninger som må fjernes og opparbeide veibanen.

Oslo, 1. og 5. oktober 1964

A/S Gamle Akers Boligselskap II
Odvar Larsen (sign.)

Minni Morgenstierne
Minni Morgenstierne (sign.)

Riktig avskrift bekreftes:
HØGSTERETTSADVOKATENE
MAGNE SCHJØDT, BJØRN DALAN
OG FRITHJOF B. SIGMOND
M. Rötlund


AVGRENSNINGSORIGINAL

Returneres etter tinglysing til

PLAN-OG BYGNINGSETATEN

TINGLYST
DOKNR.: 30067
10 MAI 2002
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Begjæring[1] om ~~oppdeling i eierseksjoner~~/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	Oslo	215	128		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
975419975	SAMEIET JACOB AALLS GATE 18	

Doknr: 30067 Tinglyst: 10.05.2002 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1				13				25				37				49			
til				14				26				38				50			
				15				27				39				51			
72 = 10.000 Se tinglyst begjæring om oppdeling datert 09.09.1980																			
73 B		142		17				29											
				18				30				42				54			
				19				31				43				55			
				20				32				44				56			
				21				33				45				57			
				22				34				46				58			
				23				35				47				59			
				24				36				48				60			

Sum tellere: 10142 = nevner: 10142

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

I samsvar med vedtak på sameiermøtet 27.05.1999 reseksjoneres eiendommen med det formål at det tidligere fjellrommet i 6 etasje - definert som fellesareal - omgjøres til en egen boligseksjon (snr. 73. Nevneren i sameiebrøken endres til 10142.

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 20.09.01 Sameiet Jacob Aalls gate 18	Hilde Vermedal HILDE VERMEDAL	Styrets leder
	HENNING HØST	Styremedlem
	Elsa Grymyr Herland ELSA GRYMYR HERLAND	Styremedlem

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Hilde Vermedal
HILDE VERMEDAL

Sted, dato	Underskrift
Oslo 20.09.01	HENNING HØST Elsa Grymyr Iversland ELSA GRYMYR IVERSLAND

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til ~~seksjonering~~/reseksjonering er gitt for:

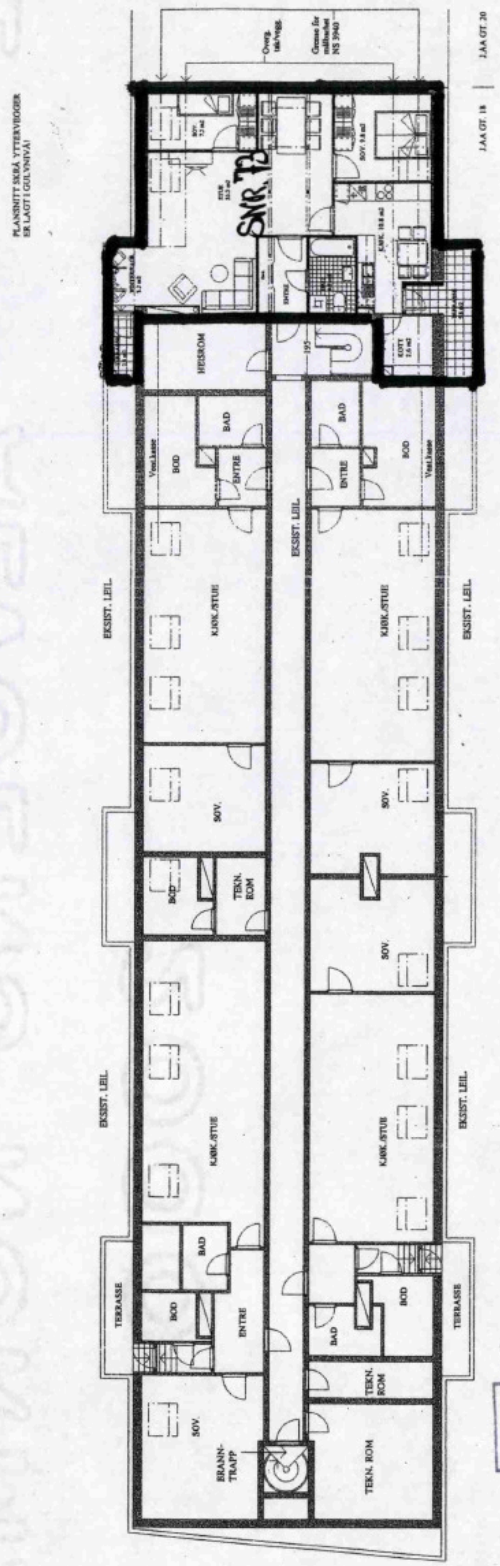
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
215	128	1-77		Oslo kommune

Dato	Stempel og underskrift
24 APR. 2002	PLAN- OG BYGNINGSETATEN AVDELING INDRE BY MÅLE- OG DELESEKSJONEN

Noter:

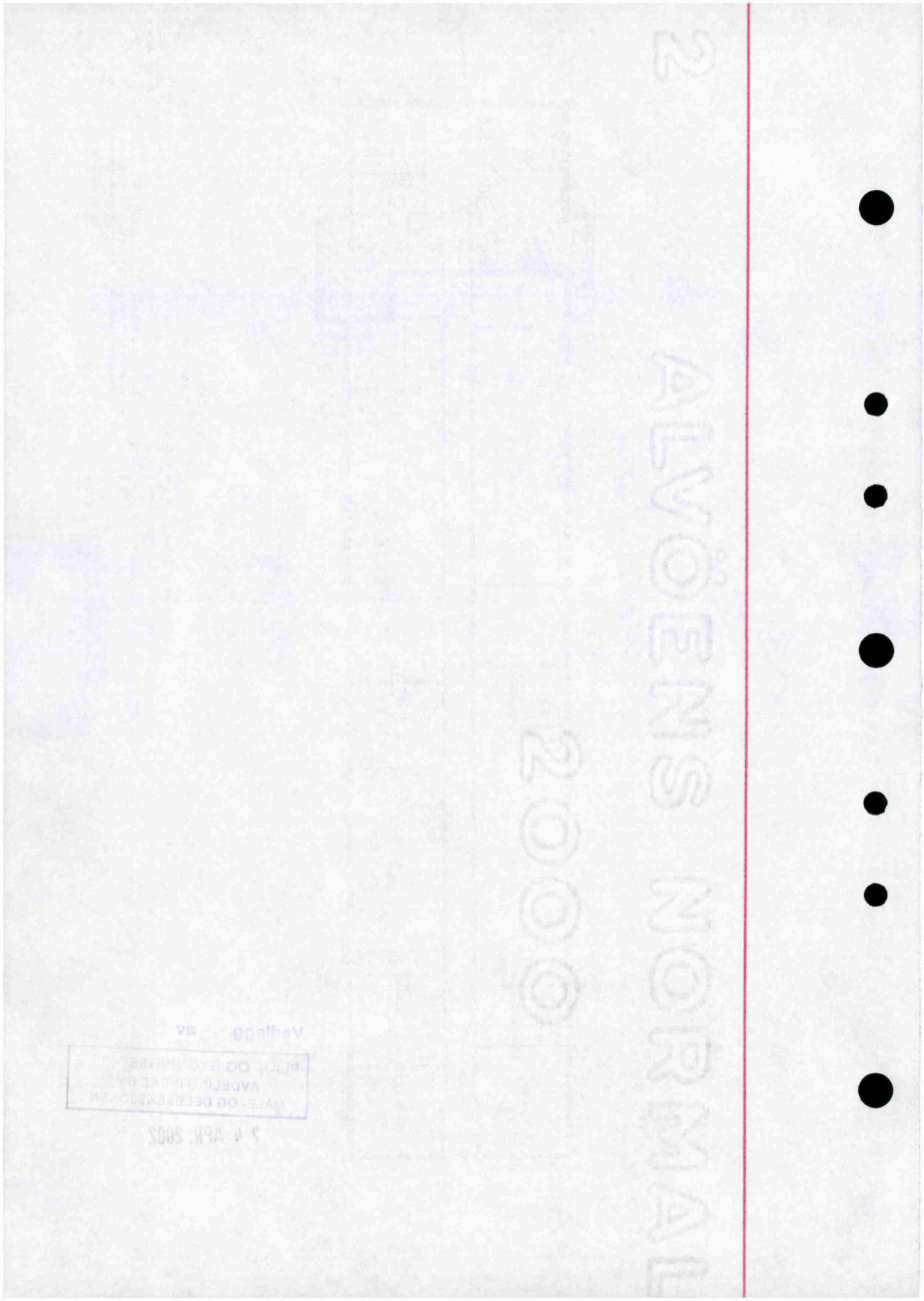
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

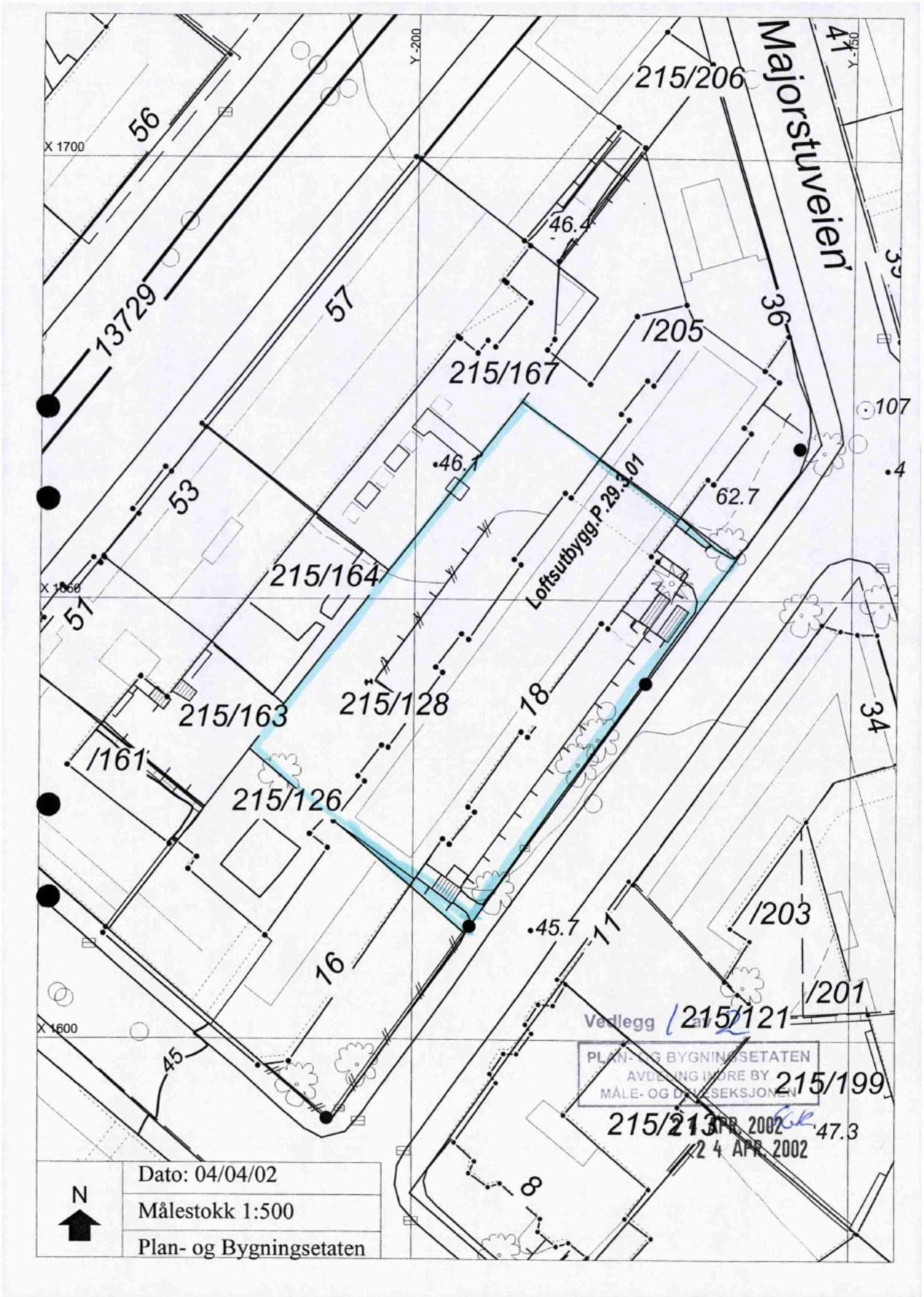
SIDE NR. 1 TIL BESKRIVELSE OM REGULERING



Vedlegg 2 av 2

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
24 APR. 2002


AVGRENSNORMAL
2000


Majorstuveien
215/206
56
57
53
51
13729
215/167
/205
36
41
46.4
46.1
62.7
107
4
Loftsutbygg.P.29.3.01
215/164
215/163
215/128
215/126
/161
18
34
16
11
45.7
/203
/201
215/121
215/199
215/213
47.3
45
8
X 1700
X 1650
X 1600
Y-200
Y-150
Vedlegg 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DATASEKSJONEN
24 APR. 2002
N
Dato: 04/04/02
Målestokk 1:500
Plan- og Bygningsetaten

ad 16862 1971 Gf. kr. 200,-
12/11

ERKLÆRING

Gnr. 2 1 5 Bnr. 1 2 8 -

Undertegnede sivilingeniør Jon Bech gir herved eier og brukere av Majorstuveien 36 samt andre som har ærend til eiendommen rett til adkomst fra Jacob Aallsgate over min eiendom Jacob Aallsgate 18's tomtegrunn, garasjenedkjørsel og øvre kjelleretasje frem til og fra Majorstuveien 36.
Retten omfatter adgang til å benytte kjøretøy for vare-og persontransport.
Det forutsettes at utnyttelse av den nevnte adkomstrett ikke ved støy eller lukt, røk eller på annen måte virker til gene for eieren av Jacob Aallsgate 18 eller denne eiendoms beboere eller naboer.
Denne erklæring kan tinglyses som heftelse på Jacob Aallsgate 18 og kan ikke slettes uten samtykke fra den som til en hver tid er eier av Majorstuveien 36.

Oslo den 5 nov. 1971

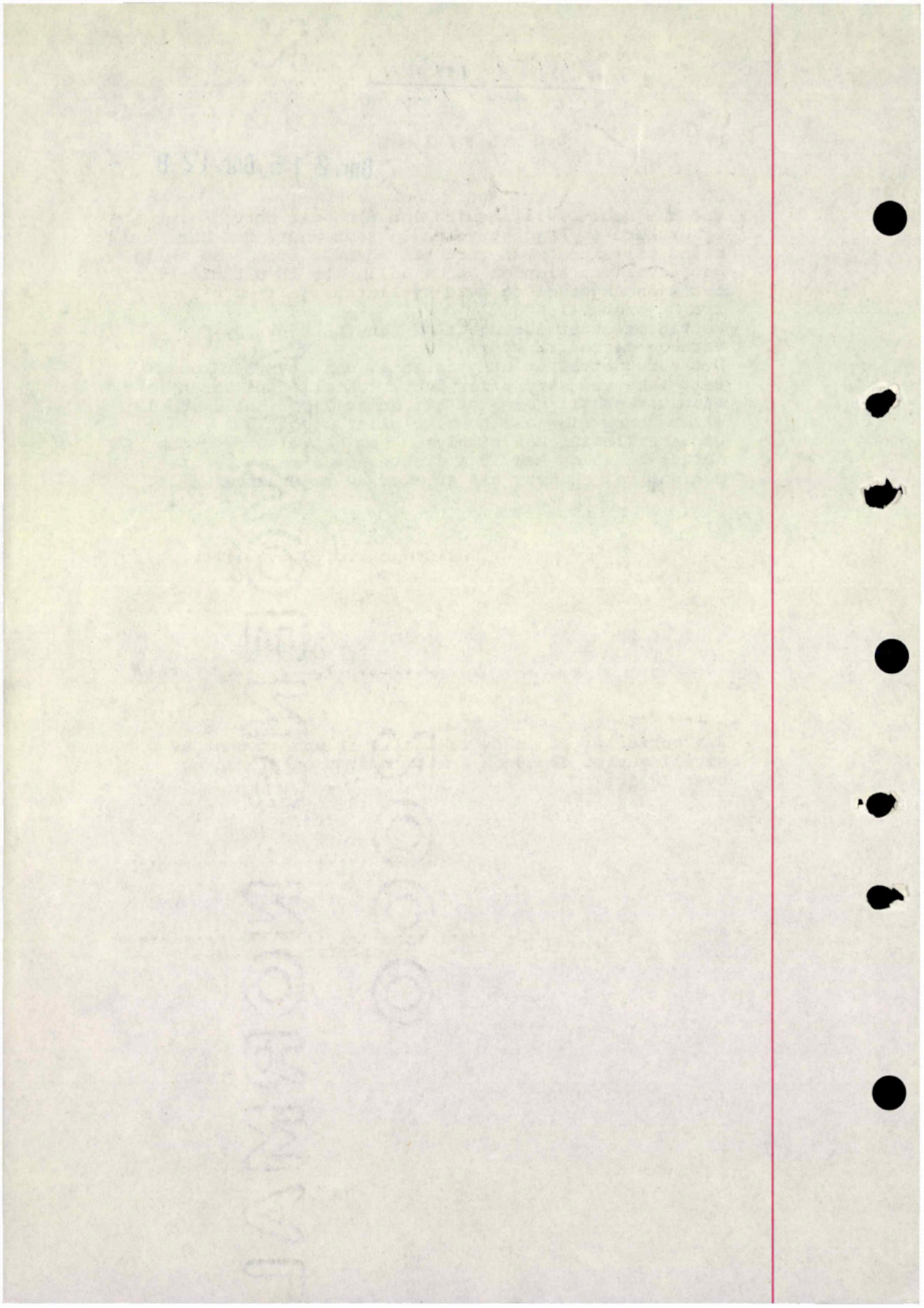
.....

Jeg bekrefter at denne erklæring er undertegnet av sivilingeniør Jon Bech i mitt nærvær og at han er over 20 år.

Oslo den 5-11-1971

Høyesterettsadvokat Wilhelm Schjærve

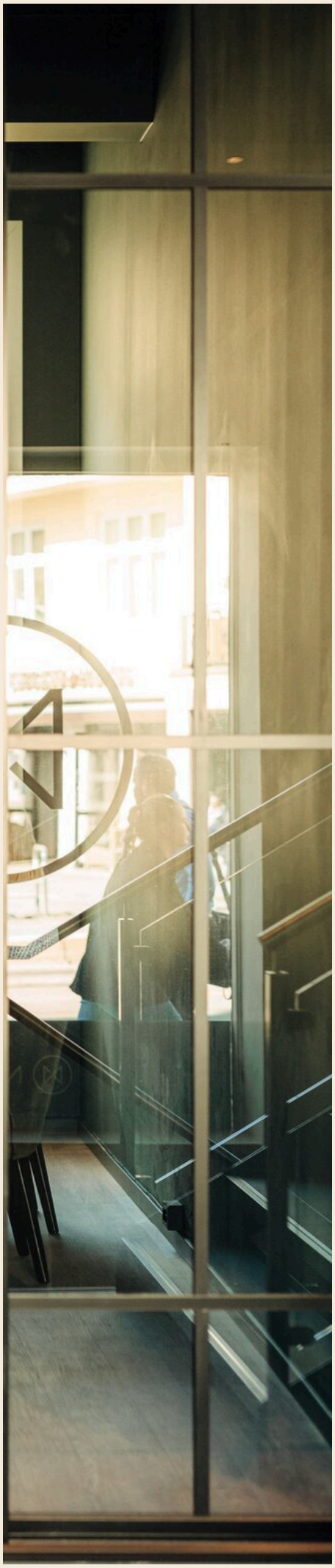
.....
Høyesterettsadvokat



Velkommen til

Nordvik Arendal

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som vet hva det er verdt, og setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Sørlandet 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 fra din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.



Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL
arendal@nordvikbolig.no
480 03 992

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: 39-0127/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Jacob Aalls gate 18 0368 OSLO
Matrikkel: Gnr 215, bnr 128, snr 21 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:



Kristoffer Eastwood

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Arendal
k.eastwood@nordvikbolig.no
485 02 050

Renate Finnanger Fløan

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Arendal
r.floan@nordvikbolig.no
902 15 515

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