

Jacob Aalls gate 36B



Velkommen til

Jacob Aalls gate 36B



Salgsoppgaven produsert 23. april 2025

Majorstuen

Gjennomgående og klassisk 3-r toppleilighet med solrik balkong -

Prisantydning	12 700 000,-
Fellesgjeld	166 000,-
Omkostninger	323 000,-
Totalpris	13 189 000,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 451,-
BRA-i	93 kvm
Totalt BRA	104 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1913

Megler	Vemund V. Thorkildsen
Telefon	454 74 565
E-post	v.thorkildsen@nordvikbolig.no

Megler 2	Sindre T. Jonassen
Telefon	413 89 771
E-post	s.jonassen@nordvikbolig.no


Kjøkken
Stue
Skap
Entré/gang
Skap
Skap
Bad
Skap
5,22 m
5,21 m
0,88 m
1,47 m
2,06 m

Kort fortalt

Delikat og gjennomgående 3-roms med separat kjøkken, presentert av Vemund Thorkildsen.

Perfekt for deg som jakter en "nøkkelklar" toppleilighet med gode solforhold.

Meget god planløsning med romslig spisekjøkken. Lys og luftig stue med god plass for sofagruppe og peis. To gode soverom som begge vender inn mot rolig bakgård. Meget godt med lagring i stor garderobe på hovedsoverom, samt flere smarte nisjer i gang. Til hovedsoveorm har du eget delikat baderom fra 2017. Baderom nr 2 pusset opp i 2017 med adkomst fra gang.

INFO:

- Nye isoler-vinduer fra 2022
- Bad og kjøkken fra 2017
- To boder målt opp til totalt 11 kvm
- Fleksibel overtagelse

Ta kontakt om oppsatte visninger ikke passer!

Arealer og innhold

BRA-i:	93 kvm
BRA-e:	11 kvm
Totalt BRA:	104 kvm
TBA:	2 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 93 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, to bad og to soverom.
Total BRA: 93 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 7 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 4 kvm.

Tyder


2,20 m
Balkong
4,01 m
0,93 m
4,00 m
5,22 m
Kjøkken
Stue
5,21 m
Skap
0,88 m
Entré/gang
1,47 m
Bad
Skap
Skap
2,06 m
Skap
Baktrapp
Soverom
Bad
Soverom
5,81 m
2,08 m
1,73 m
2,81 m

Informasjon

Jacob Aalls gate 36B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0277/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Jacob Aalls gate 36B, 0364 OSLO
Gnr 215, bnr 142, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Hannah Angvik Færden
Wilhelm Færden

Kjøpesum og omkostninger
12 700 000,- (Prisantydning)
166 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
12 866 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
321 650,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
323 000,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
335 700,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 189 000,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 201 700,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1913

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 93 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 104 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 93 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, to bad og to soverom.
Total BRA: 93 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 7 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

4.etasje, 93 kvm BRA-I: Entré/gang, stue, kjøkken, to bad og to soverom.
Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 7 m^2 og ca. 4 m^2.

Entré/gang
Lys og romslig entré med god plass til sko og yttertøy. Gulv med enstavs parkett og malte flater gir et moderne og velholdt inntrykk. Varmefolie i gulvet gir ekstra komfort.

Stue
Stuen er romslig med plass til både sofa- og spisegruppe. Store vindusflater og generøs takhøyde på 2,95 meter gir godt med naturlig lys og en luftig romfølelse. En vedkamin i støpejern med flislagt ramme gir varme på kalde vinterdager.

Kjøkken
Stilrent IKEA-kjøkken fra 2018 med profilerte fronter og steinkompositt benkeplate. Underlimt kum i kompositt og integrerte hvitevarer gir en helhetlig og funksjonell kjøkkenløsning. Fra kjøkkenet er det utgang til en sydvestvendt balkong på ca. 2 m^2.

Bad I (ved inngangspartiet)
Badet ble pusset opp i 2017. Det er flislagt i dusjsonen og malt på øvrige vegger. Baderommet er innredet med dusj, servant og opplegg for vaskemaskin.

Bad II (ved hovedsoverommet)
Også dette badet ble pusset opp i 2017 og fremstår med tilsvarende standard og materialvalg. Her finnes dusj med glassfelt, servant og veggmontert toalett. Begge bad har varmekabler i gulvet.

Hovedsoverom
Hovedsoverommet vender rolig ut mot bakgård og har plass til dobbeltseng samt garderobeløsning. Det er parkett på gulv og malte flater.

Soverom 2
Soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Også her er det god garderobeplass.

Balkong
Utgang fra kjøkken til en sydvestvendt balkong på ca. 2 m^2 med sol store deler av

dagen. Balkongen har rekkverk i metall og plasttremmer på gulv.

Boder
Boligen disponerer to eksterne boder – én i kjeller (ca. 7 m^2) og én på loft (ca. 4 m^2).

Standard

Innvendige overflater:
- Gulv med enstavs parkett.
- Vegger og himling er sparklet og malt.
- Innvendige dører er en kombinasjon av profilerte og glatte dører, inkludert noen originale.

Ildsted/pipeløp:
Teglsteinspipe som er pusset og malt. Ildstedet består av vedkamin i støpejern med flislagt ramme og ildfast plate i stue.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra IKEA (2018) med profilerte fronter og steinkompositt benkeplate. Integrerte hvitevarer: stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Våtrom:
Bad 1:
Badet er ifølge eier pusset opp i 2017 i regi av tidligere eier. Sluk i plast. Fliser på gulv og vegger i dusjsonen, sparklet og malte plater på øvrige vegger. Dusj på gulv med forheng.
Servant. Opplegg for vaskemaskin. Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Bad 2:
Badet er ifølge eier pusset opp i 2017 i regi av tidligere eier. Rennesluk i plast. Fliser på gulv og vegger i dusjsonen, sparklet og malte plater på øvrige vegger. Dusj på gulv med fast felt i herdet glass. Servant. Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Benkeskap med glatte fronter. Speil- og belysning over servant.

Tekniske installasjoner:
- Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerskap er lokalisert i et soverom. Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Stoppekraner er lokalisert i fordelerskap. Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.
- Varmtvannsbereder på 188 liter, produsert i 2017. Berederen er montert i skap i et soverom. Fast tilkoblingspunkt for strøm.
- Elektrisk/fuktstyrt avtrekksvifte med ventil i begge bad, montert på originale oppdriftskanaler. Kullfilterventilator i kjøkken. Luftespalte under dør mot våtrom.
- Sikringsskap i entre med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Varmekabler er ifølge eier lagt i begge bad. Varmefolie i entre.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Ytterdører:
Ytterdørene har fått TG2 grunnet manglende dokumentasjon på brannsertifisering. I tillegg er dørene av eldre dato, noe som gjør at de vurderes til

å være nær slutten av sin forventede levetid. Dette gir grunn til å anta økt varmetap og mulig nedsatt funksjon over tid.

Ledningsnett for sanitær:
Ledningsnettet for sanitæranlegg har fått TG2 blant annet fordi det ble registrert en liten drypplekkasje fra en fordelerskapskobling ved funksjonstesting av stoppekranen. I tillegg mangler det lekkasjesikring for vanninstallasjonene på kjøkkenet, noe som øker risikoen for vannskader ved eventuelle lekkasjer.

Varmtvann:
Varmtvannsberederen, som er plassert i et skap på soverommet og ble installert i 2017, har også fått TG2 fordi det ikke er etablert lekkasjesikring. Dette er viktig for å forebygge følgeskader ved en eventuell lekkasje.

Ventilasjon:
Ventilasjonen i boligen vurderes til TG2 fordi det er mangelfull luftveksling. Oppholdsrom mangler ventiler, og kjøkkenet har ikke mekanisk avtrekk. Dette kan føre til dårlig inneklima og økt luftfuktighet over tid.

Sanitær - bad 1:
På bad 1 er det gitt TG2 for sanitæranlegget grunnet manglende dreneringsspalte for den innebygde sisternen til toalettet. Uten slik drenering kan en eventuell lekkasje føre til skjulte og potensielt omfattende vannskader.

Sanitær - bad 2:
På bad 2 er det registrert samme avvik som på bad 1: den innebygde sisternen til toalettet har ikke dreneringsspalte eller annen dokumentert lekkasjesikker løsning. Dette medfører risiko for følgeskader ved lekkasje, og gir derfor TG2.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget er også tildelt TG2. Dette skyldes fraværet av samsvarserklæring for arbeider utført etter 1999. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en grundigere kontroll for å vurdere om anlegget tilfredsstiller gjeldende krav.

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

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: (Ifølge tidligere eier): Oslo VVS Teknikk AS. 2017/18 Rørleggerarbeid, oppussing av to bad, kjøkken, montering av varmtvannsbereder.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: (Ifølge tidligere eier): Utført etter TEK10 forskrifter

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: (Ifølge tidligere eier): «AS Glassrønning. Skiftet vinduer og terrassedør i egen leilighet i 2022.»

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: (Ifølge tidligere eier): «Energi Systemer AS. 2017/18 Jeg fornyet alt det elektriske da jeg pusset opp leiligheten»

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: (Ifølge tidligere eier): «Gulvene var skjeve i min leilighet da jeg kjøpte den, men jeg har rettet og lagt nye gulv».

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport fra 2022.
30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Husleien økte i 2024 på grunn av økte renter. Vet ikke noe om framtidige planer.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: (Ifølge tidligere eier): «Leiligheten ble totaloppusset i 2017/18. Oppussingen i 2017/18 ble utført og koordinert av Fenix Bygg AS».

Bygningssakkyndig

Håvard Müller-Sørenssen

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler
- Grunnmur i granitt.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskiller i trebjelkelag.

- Trapper i stålkonstruksjon.
- Dørcalling.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2021.

Ytterdører:
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2021. Profilert entrédør i tre.
Original entrédør i tre til baktrapp.

Balkong:
Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra kjøkken, ca. 2 m^2.
Betongdekke med tremmer i plast. Rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 0,88 m.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Ingen lamper
- Gardiner i stue/kjøkken
- Vegghengt skrivebord på gjesterom
- Eikehylle på kjøkken

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Gardiner på soverom
- Alle gardinstenger
- Garderobeskap

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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad, varmefolie i entre.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på 10 768 kWh i 2024.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 451,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 5 451,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: Bredbånd, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, vedlikeholdsfond, betjening av fellesgjeld, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeler seg slik:

Vedlikeholdsfond 561,-
Felleskostnader 4.654,-
Internett 236,-

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 3 803,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 256 596,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 026 384,- pr. 2023

Sameiet

Navn og orgnr.

Boligsameiet Jacob Aalls Gate 36, orgnr. 987547219

Om sameiet

Boligsameiet Jacob Aalls gate 36 består av 16 boligseksjoner.

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiet vedtok på årsmøtet 2024 vedlikehold og oppgradering av oppgangene ved å benytte kr 200 000 av vedlikeholdsfondet. Resterende saldo på vedlikeholdsfondet benyttes til fremtidig vedlikehold.

Styreleder opplyser om følgende:
I felleskostnader er inkludert internett ved NextGentel, ikke TV. Vi har en kollektiv avtale på internett 100/100 Mbps til kr. 249 som faktureres samlet gjennom sameiet. Den kan øke til 200/200 individuelt for kr. 100,- som må betale særskilt. Valg av TV-leverandør gjøres av hver enkelt sameier. Årsmøte avholdes i år 12.05. Det er foreslått økning av felleskostnadene med 10%. i kostnadene inngår vanlige driftsutgifter.
Det fremmes forslag om bytte til branndører fra hver leilighet til baktrappen. Kostnaden er mellom kr. 25.000 og 30.000 per leilighet som må betales av den enkelte sameier.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 166 000,- pr. 01.04.2025

Långiver: OBOS Banken
Lånenummer: OBOS02-98208123556
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 10.04.2025: Flyt 7,35%
Saldo pr. 01.04.2025: kr. 2.559.250,-
Restløpetid: 18 år 5 md.

Fellesformue
Kr 16 390,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2023 viste et overskudd på kroner 519 258,-. For 2024 ble det budsjettert med et underskudd på kr 126 000,-.

Vedtekter og husordensregler
Manglende deltagelse på dugnad belastes seksjonseierne med kr 500,- pr dugnadsdag.

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 67055861

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 860 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og

disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

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

Radonmåling

Leiligheten ligger minimum 3.etasjeer over bakkenivå. Radon målinger er ikke påkrevd, men anbefales.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet i en de mest populære gatene på Majorstuen, Jacob Aalls gate. Gaten kjennetegnes av sine klassiske bygårder og frodige forhaver som skaper god avstand mellom bygårdene. Majorstuen er et svært populært og sentralt boområde i Oslo, med umiddelbar nærhet til Bogstadveien og Hegdehaugsveien, som byr på et bredt utvalg av butikker, kaféer og restauranter. Området byr på velrenommerte nisje- og delikatessebutikker, som Haven kolonial og café på Fagerborg, Ost- og delikatessebutikken Fromagerie, fiskebutikken Georg Nilsen med masse mer.

Slottsparken og Karl Johans gate med sitt store utvalg av butikker og serveringssteder ligger innen gangavstand, mens Aker Brygge og Tjuvholmen, med noen av byens mest populære restauranter, også er lett tilgjengelig til fots.

Dagligvarebutikker som Kiwi, Rema 1000, Coop Extra, Meny, Jacobs og Bunnpris finnes rett i nærheten, blant annet ved nærmeste hjørne til Kirkeveien.

Området byr også på et bredt spekter av trenings- og rekreasjonsmuligheter. SATS har et stort senter ved Colosseum Park og et annet på Fagerborg. I nærheten ligger Marienlyst idrettsanlegg

med mulighet for ballspill og minigolf, samt Frognerbadet og Frogner Stadion. For den som liker å løpe eller gå tur, finnes det flotte parker som Frognerparken, Stensparken og Slottsparken i nærheten. En kort T-banetur tar deg til Sognsvann eller Holmenkollen med et omfattende løypenett for både sommer- og vinteraktiviteter.

Majorstuen er et viktig kollektivknutepunkt, hvor man har tilgang til alle T-banens linjer, flere trikkelinjer (11, 12, 15 og 19) og busslinjer, noe som gir enkel transport til hele Oslo. Flybussen stopper også ved Majorstuen.

Leiligheten sokner til Majorstuen skole. Skolegrenser justeres jevnlig av Utdanningsetaten, og elever tildeles plass ved sin tilhørende skole eller nærmeste skole med ledig kapasitet. Det er et mangfold av barnehager i området, blant annet Fridheim friluftsbarnehage, Frogner, Hegdehaugen, Nordraaks gate, Stallen, Julius, Solbærtorvet, Fagerborggaten og Fagerborg menighetsbarnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 07.11.1912.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er

ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Videre foreligger:
- Ekspedisjonsdokument for forandringsarbeider datert 17.06.1941
- Ekspedisjonsdokument for innredning av baderom m.v datert 12.06.1941
- Ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg datert 29.06.2020

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, disse er vedlagt i salgsoppgaven. Det er registrert følgende avvik:
- Kjøkken er flyttet ut i stuen og soverom er etablert i opprinnelig kjøkken. Tiltakene er ikke søknadspliktige.
- Det er etablert bad i opprinnelig pikeværelse. Etablering av bad er søknadspliktig der sluk etableres og brannskille brytes. Det er ukjent hvilke bygningsmessige tiltak som er gjort ifbm. baderomsetableringen.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger jf. S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

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

Plan-/byggesaker i området:
Hammerstads gate 14 B - Bruksendring av boder til bolig
Saksnummer: 202553034 - Byggesak
Mottatt sak: 04.04.2025
Status: Tillatelse gitt

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/215/142/3:
13.04.1899 - Dokumentnr: 900794 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:142
Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1975 - Dokumentnr: 523557 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET
ETTER 85% AV OFFENTLIG VERDITAKST TIL ENHVER TID
Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.2025 - Dokumentnr: 436702 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

17.11.1975 - Dokumentnr: 523557 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 56/1000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 16 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på

din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-

Visningshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 108,-

Samlet skal selger betale kr. 203 776,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 24. april 2025

Megler

Vemund V. Thorkildsen, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45474565

Megler 2

Sindre T. Jonassen, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41389771

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Jacob Aalls gate 36B

Jacob Aalls gate 36B

Nabolaget Valkyrie plass - vurdert av 155 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.)	**7 min**
711 elever, 46 klasser	0.5 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	**11 min**
975 elever, 70 klasser	0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	**15 min**
366 elever, 19 klasser	1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	**11 min**
417 elever, 24 klasser	0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	**14 min**
412 elever, 30 klasser	1.2 km
Kristelig gymnasium	**14 min**
450 elever, 15 klasser	1.2 km
Heltberg Bislett	**15 min**

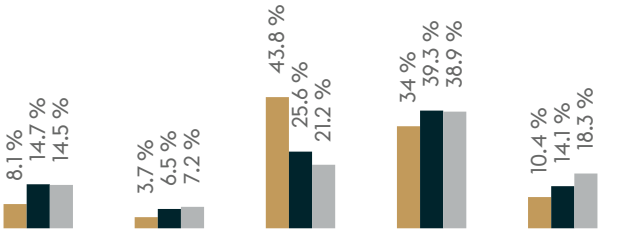
Offentlig transport

Majorstuen i Kirkeveien	**2 min**
Linje 20, 28	0.2 km
Majorstuen i Bogstadveien	**4 min**
Linje 11, 12, 19	0.3 km
Majorstuen	**5 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.4 km
Nationaltheatret stasjon	**6 min**
Totalt 10 ulike linjer	2.2 km
Oslo S	**10 min**
Totalt 24 ulike linjer	3.4 km

Barnehager

Solbærtorvet barnehage (0-5 år...	**6 min**
57 barn	0.5 km
Julius barnehage (1-5 år)	**7 min**
42 barn	0.6 km
Gydas Vei barnehage (1-5 år)	**7 min**
58 barn	0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valkyrie plass	2 020	1 198
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Trikk

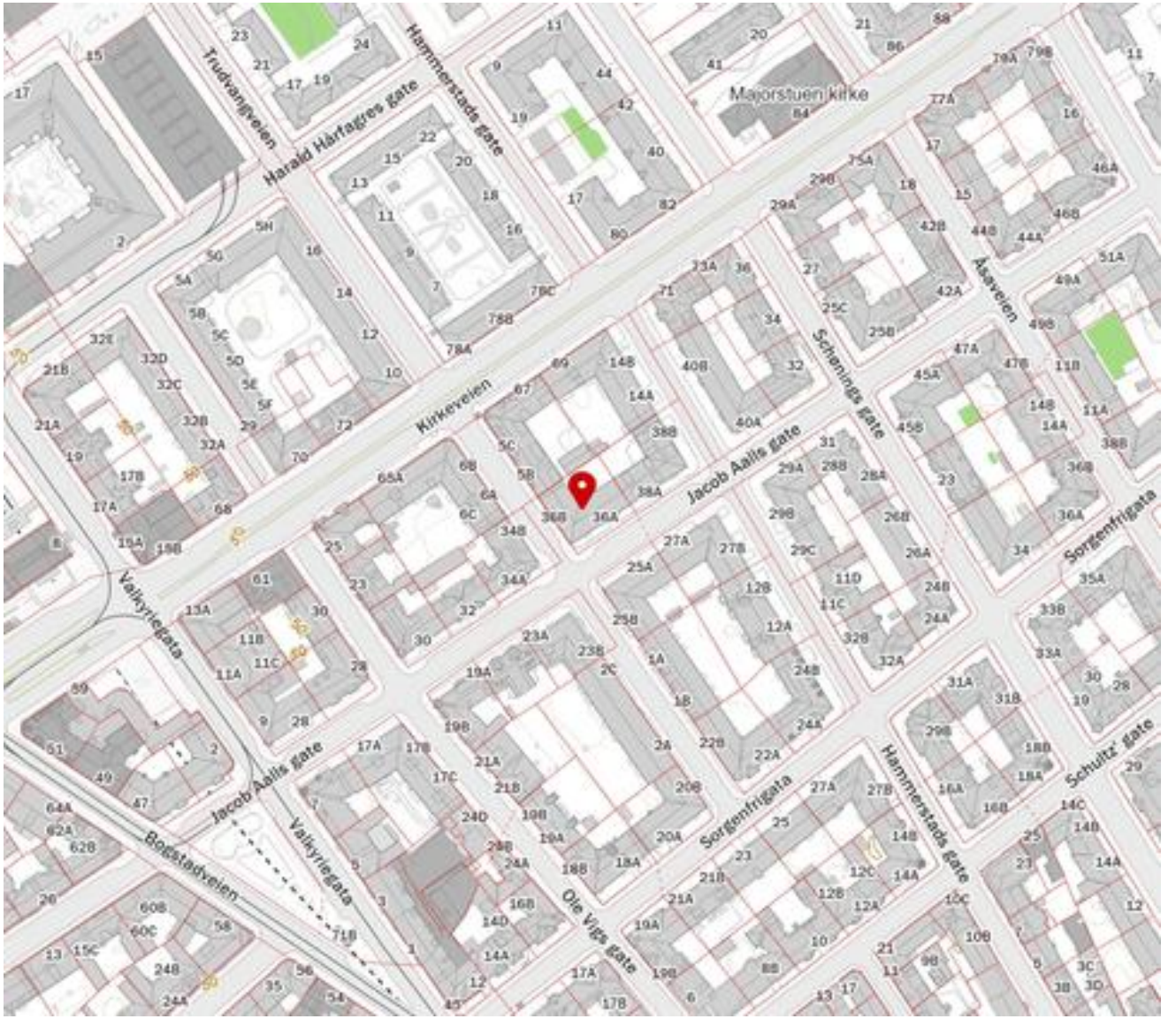
Sport

Majorstua skole	6 min
Marienlyst skole	7 min
Synergy	3 min
Artesia Trening	5 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tyder

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Jacob Aalls gate 36 B, 0364 OSLO

Oppdragsnr: 10464

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Tyder

Håvard Müller-Sørenssen
Uavhengig takstmann
hms@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU — Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 — Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 — Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 — Tilstandsgrad 2 gis når 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 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

↓

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand	Boligen fremstår med god standard og viser generelt sett lite tegn til slitasje.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Ytterdører	Manglende brannsertifisering av dører. Alder og slitasje.
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Liten drypplekkasje fra fordelerstokk ved funksjonstest av stoppekran. Manglende lekkasjesikring i kjøkken.
TG 2	Varmtvann	Manglende lekkasjesikring.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Sanitær - bad I	Manglende dreneringsspalte for innebygget sisterne.
TG 2	Sanitær - bad II	Manglende dreneringsspalte for innebygget sisterne.
TG 2	Elektrisk anlegg	Manglende samsvarserklæring.

Kommentar	Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		7		
4. etasje	93			2
Loft		4		
Sum	**93**	**11**		**2**
Totalt bruksareal	**104**			

* Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til **ca. 8 m²**.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	To bad, entre/gang, stue, kjøkken, to soverom		
Loft		Ekstern bod	

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Bruksareal BRA	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
4. etasje	93	93		To bad, entre/gang, stue, kjøkken, to soverom	

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår

1913

Kilde
Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i 4. etasje med sydvestvendt balkong.

Utvendige bygningsdeler
Grunnmur i granitt.
Yttervegger i pusset og malt murverk.
Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Trapper i stålkonstruksjon.
Dørcalling.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad, varmefolie i entre.

Tilhørende arealer

Lagring
Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 7 m² og ca. 4 m².

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2022	Nye vinduer og balkongdør.	Håndverker	Ikke fremvist
2018	- Ny kjøkkeninnredning. - Avrettet etasjeskiller og lagt ny parkett.	Håndverker	Ikke fremvist
2017	Pusset opp begge bad.	Håndverker	Ikke fremvist

Kommentar

Nye vinduer og balkongdører er utført i regi av boligsammenslutningen, og det er av den grunn ikke fremvist dokumentasjon på nevnte arbeider.

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Ja, det mangler brannsertifisering av entrédørene.
Boligen er oppført i en periode hvor krav til branneller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Det må derfor påregnes avvik.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører TG 0

Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2021.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Ytterdører TG 2

Profilert entrédør i tre.
Original entrédør i tre til baktrapp.

Vurdering
Manglende brannsertifisering av dørene.
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer TG 0

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2021.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører TG 1

Profilerte og glatte malte innvendige dører.
Enkelte originale dører.

Etasjeskiller & horisontalmåling

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller — TG 1

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Nei.
Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 2 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 3 mm.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Gulv — TG 1

Enstavs parkett.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger — TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 1

Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde i stue er målt til 2,95 meter.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Overflater pipe — TG 1

Pusset og malt teglsteinspipe.

Vurdering
Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Ildsteder — TG 1

Flislagt ramme og vedkamin i støpejern med ildfast plate i stue.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitær — TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i et soverom.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekraner er lokalisert i fordelerskap.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei.

Vurdering
Liten drypplekkasje fra en fordelerstokk i fordelerskapet ved funksjonstest av stoppekran, behov for stamming/tilsyn av rørlegger. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende lekkasjesikring for vanninstallasjoner i kjøkken, risiko for følgeskader ved ev. lekkasje.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvann

TG 2

Varmtvannsbereder på 188 liter, produsert i 2017. Berederen er montert i skap i et soverom.
Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Berederen er tilkoblet via fast tilkoblingspunkt. Det er ikke registrert synlige merker på tilkoblingspunktet.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende lekkasjesikring. På grunn av risikoen for vannskader ved en eventuell lekkasje, anbefales det at berederen lekkasjesikres.

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon

TG 2

Elektrisk/fuktstyrt avtrekksvifte med ventil i begge bad, montert på originale oppdriftskanaler.
Kullfilterventilator i kjøkken.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk fra byggeår.
Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med dette type ventilasjonssystem.
Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.
Oppholdsrommene er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Steinkompositt benkeplate med underlimt kum i kompositt.
Stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
IKEA kjøkkeninnredning fra 2018.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Armatur er løst og har behov for etterstramming.

Terrasse, balkong og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Terrasse/balkong

TG 1

Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra kjøkken, ca. 2 m².
Betongdekke med tremmer i plast.
Rekkverk i metall.
Rekkverkshøyden er målt til 0,88 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen.
Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Vurdering
Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjonen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Bad I

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2017 i regi av tidligere eier.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei. Tilstøtende vegger er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 1

Sluk i plast.
Fliser på gulv og vegger i dusjsonen, sparklet og malte plater på øvrige vegger.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er fall mot sluket og slukhøyde fra døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær — TG 1

Dusj på gulv med forheng.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Sanitær — TG 2

Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av manglende dreneringsspalte for innebygget sisterne eller annen bevis på lekkasjesikker løsning, forholdet utgjør en risiko for følgeskader ved ev. lekkasje.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Bad II

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2017 i regi av tidligere eier.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei. Tilstøtende vegger er oppført i murverk og er mot varmtvannsbereder og plassbygget inventar som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 1

Rennesluk i plast.
Fliser på gulv og vegger i dusjsonen, sparklet og malte plater på øvrige vegger.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er fall mot sluket og slukhøyde fra døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær — TG 1

Dusj på gulv med fast felt i herdet glass.
Servant.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Sanitær — TG 2

Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av manglende dreneringsspalte for innebygget sisterne eller annen bevis på lekkasjesikker løsning, forholdet utgjør en risiko for følgeskader ved ev. lekkasje.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar — TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Speil- og belysning over servant.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg

TG 2 *

Sikringsskap i entre med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i begge bad. Varmefolie i entre.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra 2017-2018.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Nei.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	16. apr. 2025
Selger/eier til stede	Hannah Angvik Færden
Takstingeniør til stede	Håvard Müller-Sørenssen
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Jacob Aalls gate 36 B, 0364 OSLO
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-215/142/0/3
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Selveier
Tomteareal	861 m²
Hjemmelshaver	Wilhelm Færden Hannah Angvik Færden

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet 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. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Færden, Wilhelm	9578-5999-4-4389795	2025-04-14 00:15:58
Færden, Hannah Angvik	9578-5999-4-3951314	2025-04-13 16:11:57

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
13. apr. 2025

Oppdragsnummer
14-0277/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jacob Aalls gate 36B, 0364 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Wilhelm Færden, Hannah Angvik Færden

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. juni 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 67055861
Forsikret i: Gjensidige forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: (Ifølge tidligere eier): Oslo VVS Teknikk AS. 2017/18 Rørleggerarbeid, oppussing av to bad, kjøkken, montering av varmtvannsbereder.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: (Ifølge tidligere eier): Utført etter TEK10 forskrifter

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: (Ifølge tidligere eier): «AS Glassrønning. Skiftet vinduer og terrassedør i egen leilighet i 2022.»

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

Nei

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: (Ifølge tidligere eier): «Energi Systemer AS. 2017/18 Jeg fornyet alt det elektriske da jeg pusset opp leiligheten»

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

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

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?

Ja

Beskriv: (Ifølge tidligere eier): «Gulvene var skjeve i min leilighet da jeg kjøpte den, men jeg har rettet og lagt nye gulv».

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport fra 2022.

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

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Husleien økte i 2024 på grunn av økte renter. Vet ikke noe om framtidige planer.

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?
Ja

Beskriv: (Ifølge tidligere eier): «Leiligheten ble totaloppusset i 2017/18. Oppussingen i 2017/18 ble utført og koordinert av Fenix Bygg AS».

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: 14-0277/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Færden, Hannah Angvik	**2025-04-13**	**Færden, Wilhelm**	**2025-04-14**

Identifikasjon

bankID Færden, Hannah Angvik

Identifikasjon

bankID Færden, Wilhelm

SIGNICAT

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Vetle Thon Ellingsen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: v.ellingsen@nordvikbolig.no

8444495 4468/3 10.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 10.04.2025.

Boligselskap: 4468, Boligsameiet Jacob Aalls Gt.36
Organisasjonsnr: 987.547.219
Eier: Hannah Færden Wilhelm Færden
Leieobjekt: 3
Seksjonsnummer: 0
Adresse: Jacob Aalls Gate 36 B, 0364 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 67055861.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (10.04.25)
* OBOS02-98208123556	A	2.559.250,-	18 år 5 md.	12		Flyt	7,35%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.451,– pr. md.
Herav:
Vedlikeholdsfond 561,-
Felleskostnader 4.654,-
Internett 236,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	1.862,-	12.786,-	16.390,-	167.916,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS02-98208123556	165.833,-	1.537,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 166.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Marthe Bang, tlf: 22 86 82 37, e-post: marthe.bang@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Ann Kathrine Skjørshammer, e-post: ann.k.skjorshammer@gmail.com.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Innkalling til ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte i Boligsameiet Jacob Aalls gate 36 avholdes tirsdag den 14. mai 2024 kl 18.00 hos Ann Kathrine Skjørshammer, Jacob Aalls gate 36 A, 1 etasje

Til behandling foreligger:

1 **Konstituering**

A) Valg av møteleder
B) Godkjenning av de stemmeberettigede
C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
D) Godkjenning av møteinnkallingen

2 **Årsrapport og regnskap for 2023**
A) Årsrapport og regnskap for 2023
B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3 **Godtgjørelser**
A) Fastsettelse av styrehonorar

4 **Innkomne forslag**
A) Styret foreslår vedlikehold og oppgradering av oppgangene ved å benytte kr 200 000 av vedlikeholdsfondet. Resterende saldo på vedlikeholdsfondet benyttes til fremtidig vedlikehold.
B) Fremtidig oppsparing til vedlikeholdsfond avsluttes og beløpet legges inn under ordinære felleskostnader for å betjene avdrag på lån. Det midlertidige lånet fra vedlikeholdsfondet gjennomført i 2023, føres ikke tilbake.

5 **Valg**
A) Valg av styreleder for 2 år
B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
D) Valg av valgkomitè for 1 år

Oslo, den 8. april 2024
I styret for Boligsameiet Jacob Aalls gate 36

Ann Kathrine Skjørshammer /s/ Felix Stridsberg Usterud /s/ Helen Vad Johansen /s/

Anni Kristin Broch /s/

Vedtak treffes med alminnelig flertall hvis ikke sakene som er til behandling krever 2/3 flertall etter eierseksjonsloven. 10 seksjoner må være representert for å treffe gyldig vedtak. Hvis ingen fra seksjonen kan møte selv, kan man gi fullmakt til en nabo eller styret. Fullmakten må være skriftlig og innleveres ved begynnelsen av møtet.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ann Kathrine Skjørshammer	Jacob Aalls Gate 36 A
Styremedlem	Anni Kristin Broch	Jacob Aalls Gate 36 B
Styremedlem	Helen Vad Johansen	Jacob Aalls Gate 36 A
Styremedlem	Felix Stridsberg Usterud	Jacob Aalls Gate 36 A
Varamedlem	Sofie Henriette S Mørland	Jacob Aalls Gate 36 A

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post til styrets leder eller ett av styremedlemmene. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Boligsameiet Jacob Aalls Gate 36
Sameiet består av 16 seksjoner.
Boligsameiet Jacob Aalls Gate 36 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987547219, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
215 142

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

Boligsameiet Jacob Aalls Gate 36 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets har ikke revisor.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 6 møter fra etter ordinært sameiermøte i 2023 og frem til april 2024. Styret har i det alt vesentlige arbeidet med økonomien i sameiet og innhentet ekstra innbetalt kapital fra seksjonseierne. Styret har hatt fokus på sameiets økonomi for å bringe denne i balanse.

BESKYTTET

Andre saker kan nevnes:
Styret har arbeidet kontinuerlig med en langsiktig plan og strategi for sameiet.

Av andre store prosjekter kan nevnes:
Styret følger opp vedlikeholdet ved at vi har fått en ny vaktmester som er meget dyktig. Rydding av kjellere, maling av inngangsdører og ordinære høst og vårdugnader, har vært gjennomført.

Syret har også hatt ønske om å gjøre noe sosialt og inviterte i desember til gløgg og pepperkaker ved julegrantenningen i bakgården.

Styret har gjennomgått alle boligsameiets avtaler med tanke på økonomien for å se om det er mulighet for nye lønnsomme avtaler. Når det gjelder forsikring og internett har vi konkludert med at vi har gode avtaler.
Styret har gjennomført forhandlinger med OBOS-banken om renten og fått justert denne noe.

Av fremtidige planer som må gjennomføres er rydding av loftet. Styret har vurdert behovet for oppgradering av vedlikehold av trappeoppgangene. Vi har lagt frem en sak til behandling i ordinært årsmøte i mai 2024 for beslutning og avgjørelse av seksjonseierne.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kostnader til oppgradering og vedlikehold av oppgangene.

BESKYTTET

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

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

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Jacob Aalls Gate 36.

Lån
Boligsameiet Jacob Aalls Gate 36 har ett lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på felleskostnader for året 2024. Styret varsler at det bør finne sted en økning av felleskostnadene på 2,5 % fra 1. august 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, den 8. april 2024

I styret for Boligsameiet Jacob Aalls gate 36

Ann Kathrine Skjørshammer Felix Stridsberg Usterud Helen Vad Johansen

Anni Kristin Broch

BESKYTTET

BOLIGSAMEIET JACOB AALLS GATE 36
ORG.NR. 987 547 219, KUNDENR. 4468

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	- Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	940 338	817 644	1062000
Andre inntekter	3	354 765	0	20000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 295 103**	**817 644**	**1082000**
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	5000
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	43000
Regnskapsførerhonorar		-30 454	-29 283	33000
Konsulenthonorar	6	-2 650	-1 800	3000
Drift og vedlikehold	7	-28 991	-90 729	300000
Forsikringer		-194 128	-175 391	200000
Kommunale avgifter	8	-203 443	-171 665	240000
Energi/fyring		-6 753	-7 529	7000
TV-anlegg/bredbånd		-47 808	-47 204	50000
Andre driftskostnader	9	-52 617	-50 268	60000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-601 073**	**-608 099**	**941000**
DRIFTSRESULTAT		**694 030**	**209 545**	**141000**
Finansinntekter	10	23 566	18 364	20000
Finanskostnader	11	-198 338	-143 850	287000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-174 772**	**-125 486**	**267000**
ÅRSRESULTAT		**519 258**	**84 059**	**-126000**
Overføringer:				
Reduksjon udekket tap		519 258	84 059	

HVJ FSU

BESKYTTET

BOLIGSAMEIET JACOB AALLS GATE 36
ORG.NR. 987 547 219, KUNDENR. 4468

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 345	35
Kundefordringer		-511	0
Forskuddsbetalte kostnader		9 461	9 461
Driftskonto OBOS-banken		157 523	0
Sparekonto OBOS-banken		200 947	167 400
SUM OMLØPSMIDLER		**372 765**	**176 896**
SUM EIENDELER		**372 766**	**176 896**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-2 368 997	-2 888 255
SUM EGENKAPITAL		**-2 368 997**	**-2 888 255**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 683 921	2 983 921
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 683 921**	**2 983 921**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 906	5 782
Leverandørgjeld		10 994	7 913
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 150 000)		0	64 631
Påløpte renter		16 942	965
Påløpte kostnader		0	1 940
SUM KORTSIKTIG GJELD		**57 842**	**81 230**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**372 766**	**176 896**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2024
Styret i Boligsameiet Jacob Aalls Gate 36

HVJ FSU

BESKYTTET

Ann Kathrine Skjørshammer Felix Stridsberg Usterud Helen Vad Johansen

Anni Kristin Broch

BESKYTTET

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	787 314
Nedbetaling	107 712
Kabel-TV	45 312
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**940 338**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	352 000
Nøkler	2 765
SUM ANDRE INNTEKTER	**354 765**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 230**

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

BESKYTTET

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 30 000.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 650
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 650**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-10 952
Drift/vedlikehold elektro	-1 956
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 484
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 532
Kostnader dugnader	-2 067
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-28 991**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-135 552
Feieavgift	-2 040
Renovasjonsavgift	-65 851
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-203 443**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-11 325
Lyspærer og sikringer	-158
Vaktmestertjenester	-15 789
Renhold ved firmaer	-21 863
Andre fremmede tjenester	-254
Andre kontorkostnader	-889
Bank- og kortgebyr	-2 340
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-52 617**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	454
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 811
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	591
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 710
SUM FINANSINNTEKTER	**23 566**

BESKYTTET

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-83 178
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-109 546
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 614
SUM FINANSKOSTNADER	**-198 338**

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 13

OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,45 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2016	-925 000	
Nedbetalt tidligere	164 414	
Nedbetalt i år	760 586	
		0
OBOS-Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,45 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2018	-400 000	
Nedbetalt tidligere	45 486	
Nedbetalt i år	354 514	
		0
OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,25 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2023	-2 983 921	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	300 000	
		-2 683 921

BESKYTTET

OBOS-banken	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,45 %. Løpetiden er 25 år.	
Opprinnelig 2013	-2 500 000
Nedbetalt tidligere	631 179
Nedbetalt i år	1 868 821
	0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-2 683 921**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 67055861. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

BESKYTTET

REGISTRERINGSBLANKETT TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Seksjonseierens navn:

Seksjonseierens adresse:

Seksjonsnummer:

De som ikke kan møte på ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av seksjon gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på ordinært årsmøte i

Boligselskapets navn: Boligsameiet Jacob Aalls gate 36

Seksjonseierens underskrift og dato:

....
(Eierens underskrift) **(Dato)**

Protokoll fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Jacob Aalls gate 36

Møtedato: 14.05.2024

Tidspunkt: kl 18 00

Møtested: hos Ann Kathrine Skjørshammer, Jacob Aalls gate 36 A

Til stede 10 seksjonseiere samt 4 med fullmakt, totalt 14 stemmeberettigede

Møtet ble åpnet av Ann Kathrine Skjørshammer

1 Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble valgt: Ann Kathrine Skjørshammer
Vedtak: Godkjent

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblanketter og eventuelle fullmakter som bevis for at vedkommende seksjonseier er tilstede.
Vedtak: Godkjent

C Valg av èn til å føre protokoll og minst èn seksjonseier som protokollvitne.
Til å føre protokoll ble valgt Anni Kristin Broch og som protokollvitne ble Sofie Sørheim Mørland foreslått valgt.
Vedtak: Godkjent

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten det ordinære årsmøtet ble innkalt på og erklærer møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

2 Behandling av årsrapport og regnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, regnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat ble foreslått overført til egenkapital.
Vedtak: Godkjent

3 Godtgjørelse til styret
Styrehonorar til det sittende styre ble foreslått satt til kr 43 000.
Vedtak: Godkjent

4 Innkomne forslag

A Styret foreslo vedlikehold og oppgradering av oppgangene ved å benytte kr 200 000 av vedlikeholdsfondet. Resterende saldo på vedlikeholdsfondet benyttes til fremtidig vedlikehold.

Vedtak: **Enstemmig godkjent**

B Fremtidig oppsparing til vedlikeholdsfond avsluttes og beløpet legges inn under ordinære felleskostnader for å betjene avdrag på lån. Det midlertidige lånet fra vedlikeholdsfondet gjennomført i 2023 føres ikke tilbake.

Vedtak: **Enstemmig godkjent**

5 Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år ble valgt	**Ann Kathrine Skjørshammer**
B Valg av 1 styremedlem for 2 år	**Felix Stridsberg Usterud**
C Valg av 1 varamedlem for 1 år	**Sofie Henriette Sørheim Mørland**
D Valg av valgkomitè for 1 år	**Ikke aktuelt**

Møtet hevet kl 18.50, protokollen signeres av

Ann Kathrine Skjørshammer /s/
Møteleder

Anni Kristin Broch /s/
Protokollfører

Sofie Sørheim Mørland /s/
Protokollvitne

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET Jacob Aalls gate 36

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 19.05.2022 i samsvar med eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 18.04.2021.

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL.

Boligsameiet Jacob Aalls gate 36, (heretter sameiet) har forretningskontor i Jacob Aalls gate 36 0364 Oslo. Sameiet består av 16 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 17.11.1975.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr: 215. bnr.142 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Seksjonseierne hefter innbyrdes proratarisk etter seksjonens størrelse for sameiets forpliktelser. For rettigheter gjelder samme forholdstall.
Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett som de etter norsk rett ellers måtte ha i forhold til øvrige seksjonseiere, jfr Lov om eierseksjoner kapittel V Disposisjonsretten over seksjonene.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT.

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet. Seksjonseier er ansvarlig for at en eventuell leietaker overholder ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.
Fellesarealene administreres av sameiet ved dets styre. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes styret. Ved inngrep i fellesareal som bjelkelag og skiller mellom seksjonene, må tillatelse innhentes fra styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseier.
Seksjonseierne skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3
FELLESUTGIFTER.

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf Lov om eierseksjoner § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. anteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en

begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. Det kreves ikke tinglysing av pantekravet.

Kostnadene for kabelanlegget bestemmes samtidig med fellesutgiftene og skal fordeles likt på hver sameier med 1/16 – en sekstendel.
Fellesutgifter med unntak av kostnadene for kabelanlegget skal dekkes av sameierne og fordeles etter følgende nøkkel:

Seksjon nr. 1:5,5%	2:6,0%	3:6,5%	4:7,75%	5:8,25%	6:8,75%	7:9,25%	8:4,5%
9:5,0%	10:5,5%	11:6,0%	12:5,0%	13:5,5%	14:6,0%	15:6,5%	16:4,0%

Til dekning av fellesutgiftene skal det betales månedlig a kontobeløp til sameiet innen den 15 i hver måned.

§ 4
VEDLIKEHOLD.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

Tiltak som påvirker fellesutgiftene krever flertall i sameiemøtet eller ekstraordinært sameiermøte før de kan gjennomføres med mindre de er formulert og godkjent i budsjett i sameiermøtet.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND.

Årsmøte vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

§ 6
REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE OG RÅDIGHETSRETT.

Seksjonseierne har den fulle rådighetsrett over hver sin seksjon som kan omsettes og pantsettes. Ved eventuelt eierskifte av seksjonen skal dette meldes til styret for registrering innen 14 dager etter overdragelsen. Det samme gjelder også utleie eller utlån av leiligheten som har varighet utover 12 måneder.

Utleie av enkeltrom kan finne sted såfremt det ikke fører til økede utgifter for sameiet. Pensjonatdrift eller total hybelutleie av eierandelen er ikke tillatt.
For bruken av leiligheten er den enkelte seksjonseier forpliktet til å følge de husordensregler som vedtas for sameiet og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

Fellesarealer kan fritt benyttes av de enkelte seksjoners husstander innenfor rammen av vanlig hensynsfull bruk. Av sikkerhetsgrunner er utleie av boder ikke tillatt til andre enn de personer som til enhver tid har fast husstand i sameiet.

§ 7
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og tre andre medlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøte for 2 år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8
STYRETS KOMPETANSE.

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

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

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

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

§ 9
OM STYREMØTE.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.

§ 10
OM ÅRSMØTET.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkallelsesfrist for slikt møte er den samme som for ordinært årsmøte.

På årsmøtet har hver seksjonseier én stemme. Alle vedtak treffes med simpelt flertall. For gyldig vedtak må minst 10 sameiere være representert på møtet.
Hvis et årsmøte ikke representerer mange nok eierandeler til gyldig vedtak kan fattes, kan det, med samme varslingsfrist innkalles til nytt møte. I slikt nytt møte kan gyldig vedtak fattes av flertallet av de sameierbrøker som er representert i møtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseier har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

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

§ 11
INNKALLING TIL ÅRSMØTET.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med minst 14 - fjorten dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan innkalles med samme frist som for ordinært årsmøte.
Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelig i årsmøtet.
Blir årsmøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 12
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE.

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:
- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.
-Behandle vederlag til styret

§ 13
MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.
Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.
For gyldig vedtak må minst 10 seksjonseierne være representert på møtet.
Hvis et årsmøte ikke representerer mange nok eierandeler til gyldig vedtak kan fattes, kan det, med samme varslingsfrist innkalles til nytt møte. I slikt nytt møte kan gyldig vedtak fattes av flertallet av de sameierbrøker som er representert i møtet.
Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 14
REVISJON OG REGNSKAP.

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15
FORRETNINGSFØRER.

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

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører jf Lov om eierseksjoner § 61, og andre funksjonærer, gi dem instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

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

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

§ 16

MISLIGHOLD.

Som mislighold anses manglende betaling av fellesutgifter, oppførsel som er til vesentlig sjenanse eller gjentatte brudd på husordensreglene.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf Lov om eierseksjoner § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17
FRAVIKELSE.

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

§ 18
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygging/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 19
ENDRINGER I VEDTEKTENE.

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. For gyldig vedtak må minst 10 seksjonseiere være representert på møtet.
Hvis årsmøtet ikke representerer mange nok eierandeler til gyldig vedtak kan fattes, kan det, med samme varslingsfrist innkalles til nytt møte. I slikt nytt møte kan gyldig vedtak med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20
HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRE.

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon.
Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65.

Utgave:
Rettet ifølge vedtatt endring på årsmøte 19.05.2022

Ordensregler for oss som bor i
Boligsameiet Jacob Aalls gate 36

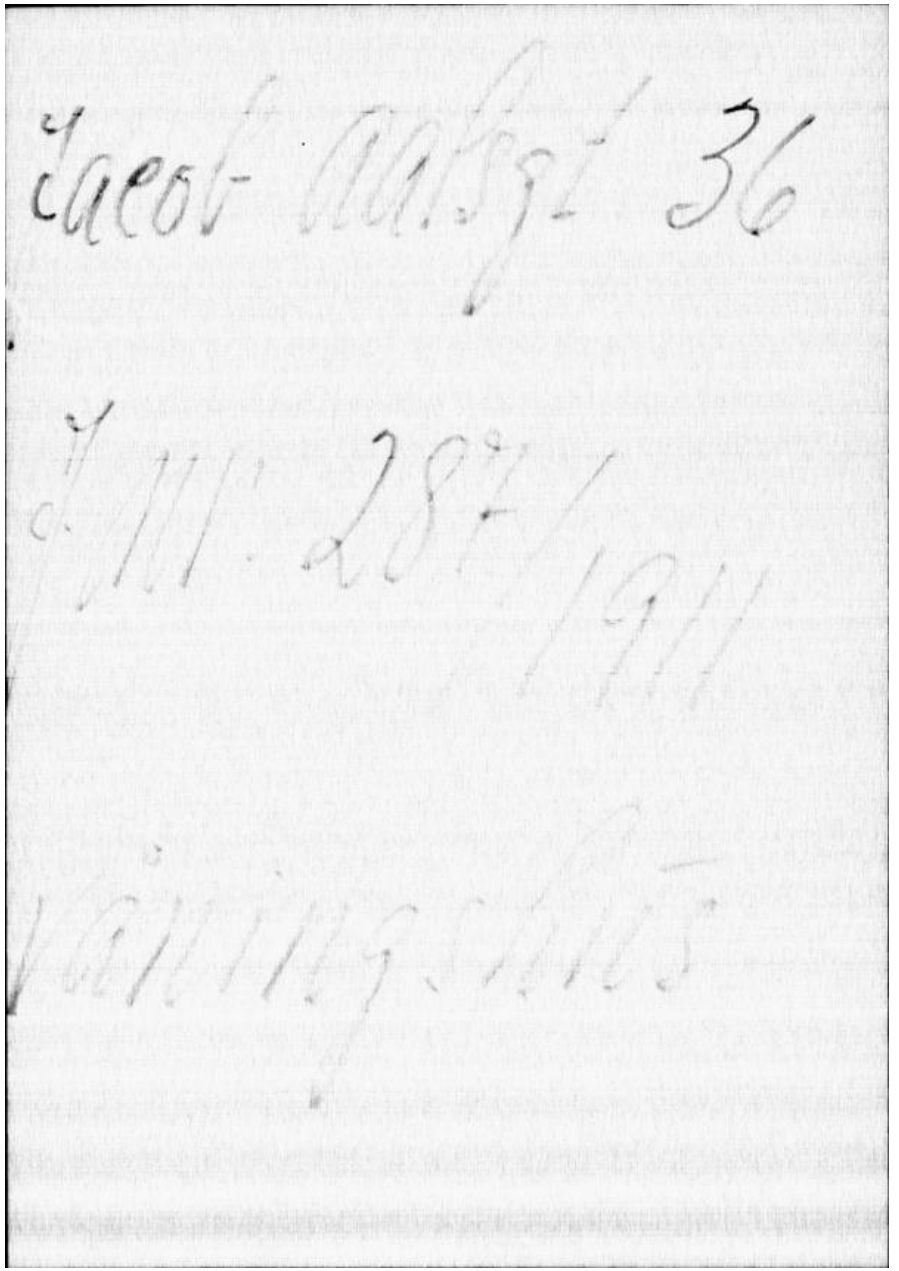
1. Alle ytterdørene skal holdes låst.
2. Sykler skal stå i bakgården og ikke i trappeoppgangene. Dette gjelder også barnevogner som ikke er i bruk daglig.
3. Alt avfall skal legges i dunkene. Setter noen fra seg avfall utenfor dunkene, blir dette kjørt bort for vedkommendes regning.
4. Søppel, flasker m.m. skal ikke oppbevares i kjøkkentrappen. Kjøkkentrappen er en rømningsvei og skal være fri for gjenstander.
5. Klesvask skal ikke henges ute på søndager.
6. Unødig støy skal unngås etter kl. 23.
7. Sameiet ivaretar vedlikehold også ved dugnad. Manglende deltagelse på dugnad belastes seksjonseierne med kr 500,- pr dugnadsdag.

Alle er ansvarlige for å holde orden på fellesarealer (plenen, inngangene, oppgangene, kjeller, loft og bakgård).

Enhver beboer har ansvar for at ovennevnte ordensregler overholdes. Dersom de ikke blir overholdt, har styret rett til å iverksette nødvendige tiltak.

Disse husordensreglene er en ajourført utgave av husordensreglene av 9.mai 2000.

Revidert i ordinært årsmøte 09.05.2023



Expeditions-Dokument

angaaende

paa Matr.-No.

Indleveret Attesteret 7/11 1912

153
1911

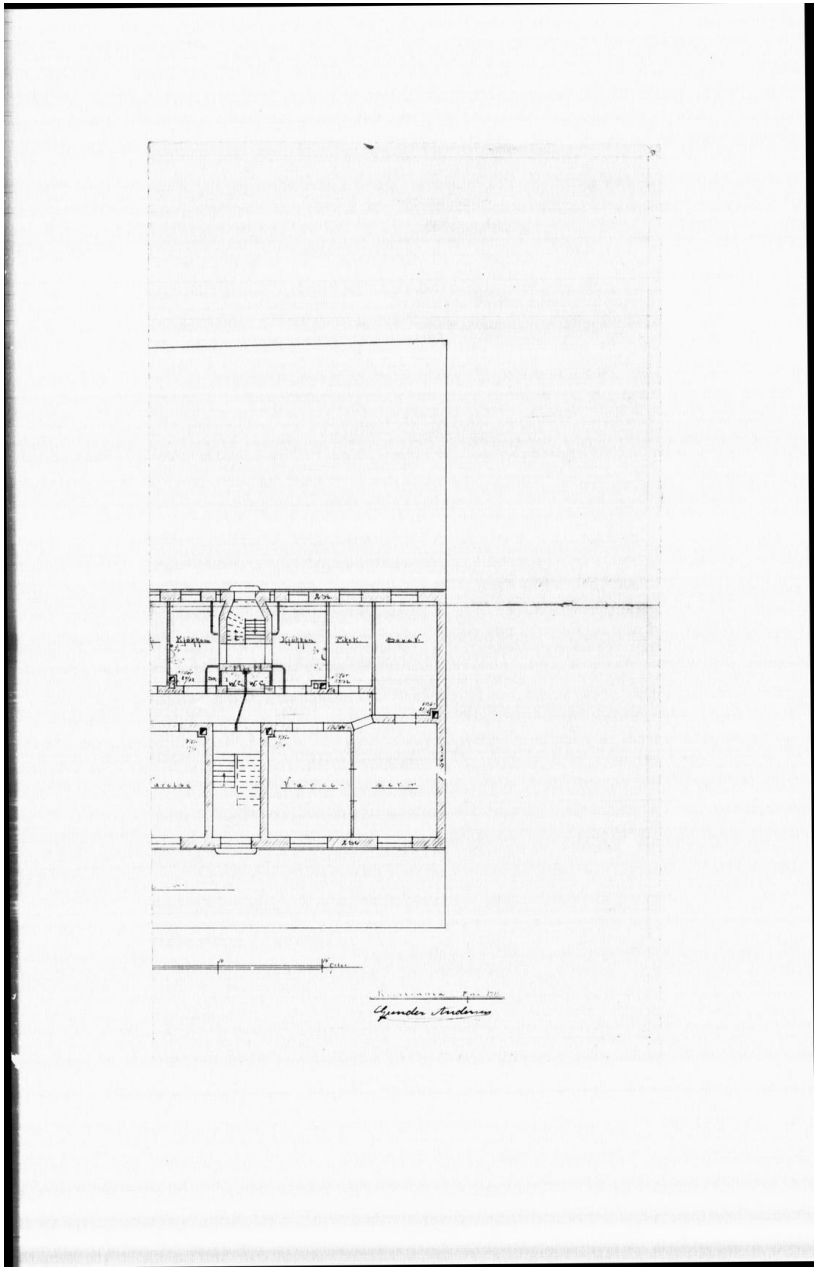
Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

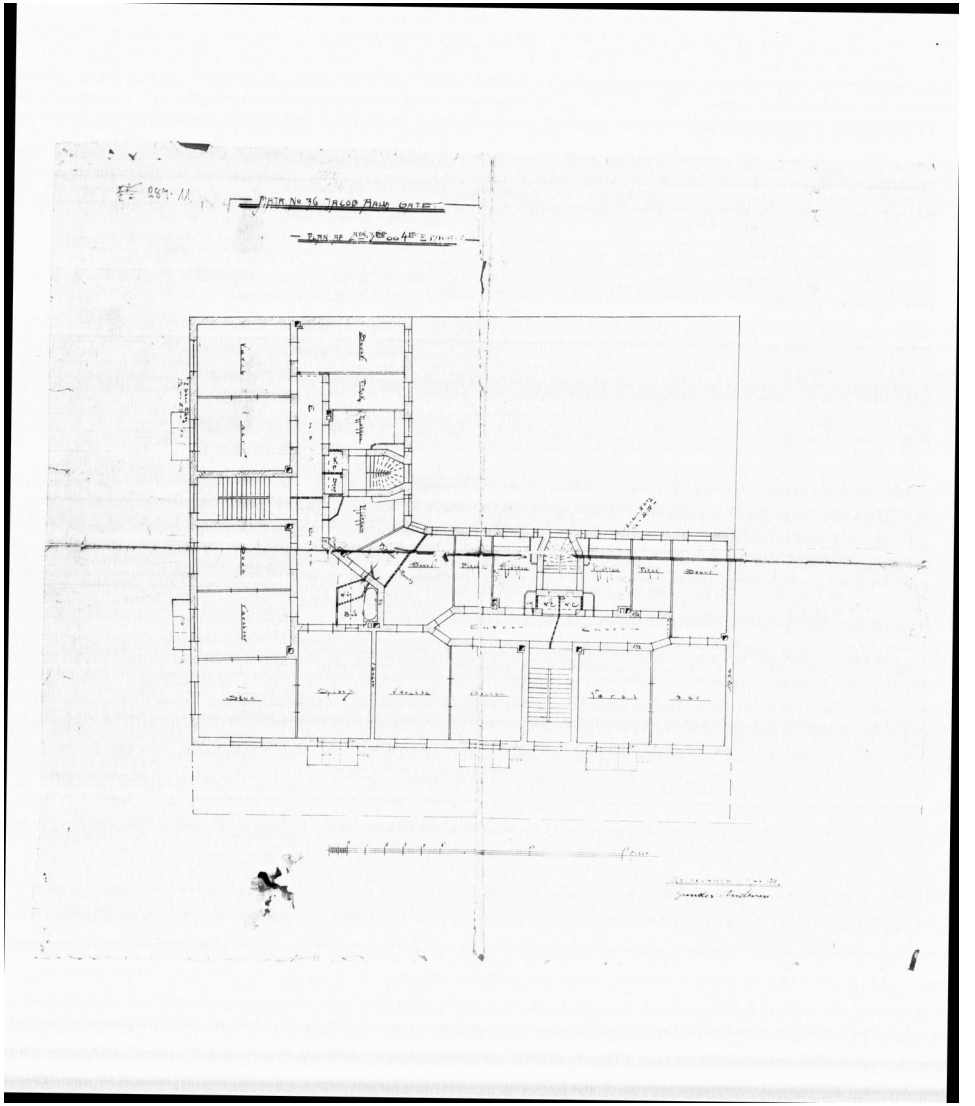
Kristiania den 3de Juni 1911

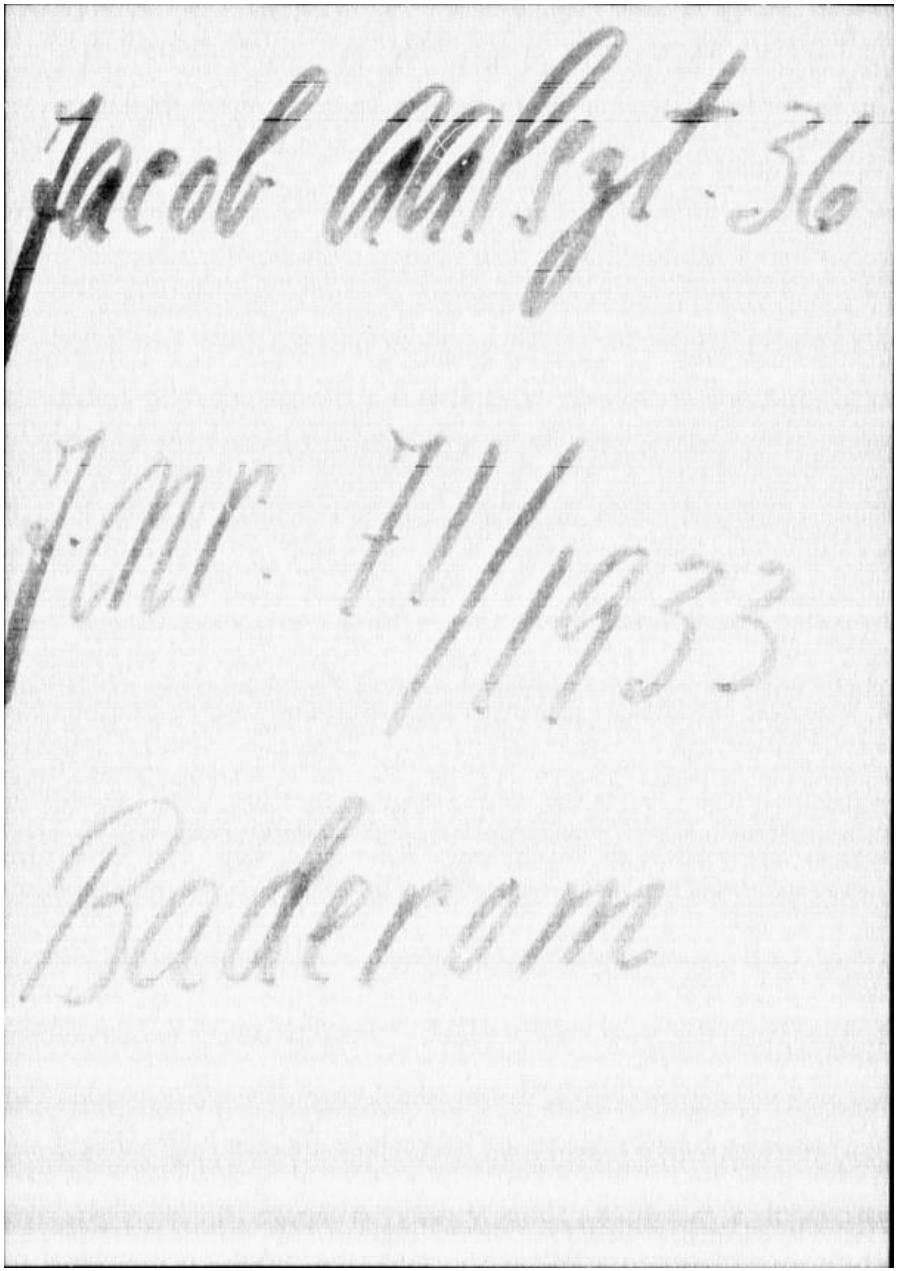
C. Hjalmar Hetterumeim

635
11

Den paa situationsplanen under 17.m bredde skraverede grundstrimmel skal tilhøre grunden nr. merket med bokstaven a. Denne strimmel er bokstav. ikke inngaat.
Nordre Tuftevei eller Jac. Aalls gt. er opparbeidet
Høidepunktet på Tuftevei midtlinje bestemmes ved en ret linje fra skjæringspunktet med linkeveien ovfor beliggende paa coten 51,75 til skjæringspunktet med Jac. Aalls gate ved. side beliggende paa coten 53.20
Fra sidstnævnte punkt skjær Jac. Aalls gt. med 1:47,8 til Hammerstads gates vestside, hvilket punkt ligger paa coten 54.85
Begge gater er 15.7 m brede. Fra Jac. Aalls gate







Nr. 11 1933

Anmeldelse om bygning

Ekspedisjons-Dokument

angående innredning av baderom m. v.

på matr.-nr. 36 jacob. Aalsgate

Innlevert 11 januar 1933 Attestert Ferdig attestert 2-6-[illegible]

Overrendes Oslo helseråd

Oslo den 11te januar 1933

EB/VW.

Ad: 36 Jac. Aallsgate, jnr. 59/33.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Dispensasjon fra bygningslovens § 104 5 anbefales ikke.

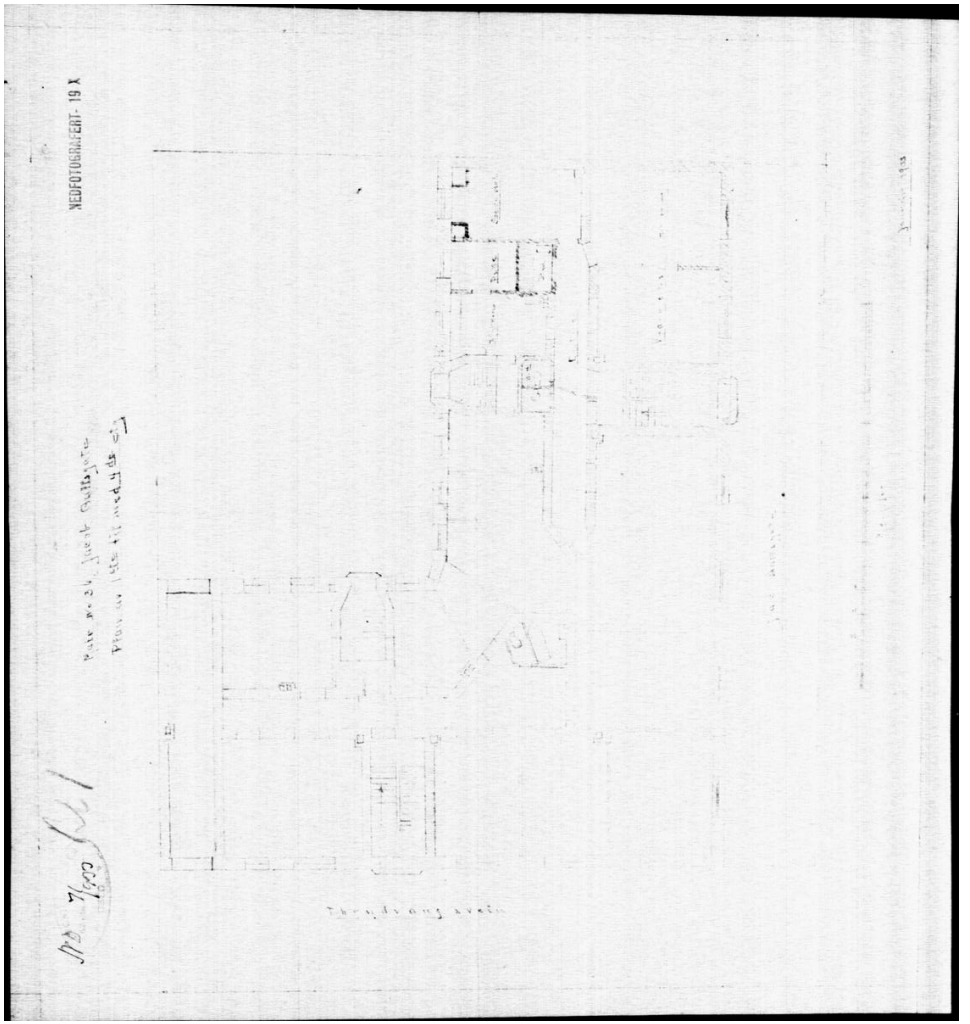
Oslo helseråd den 21. januar 1933.

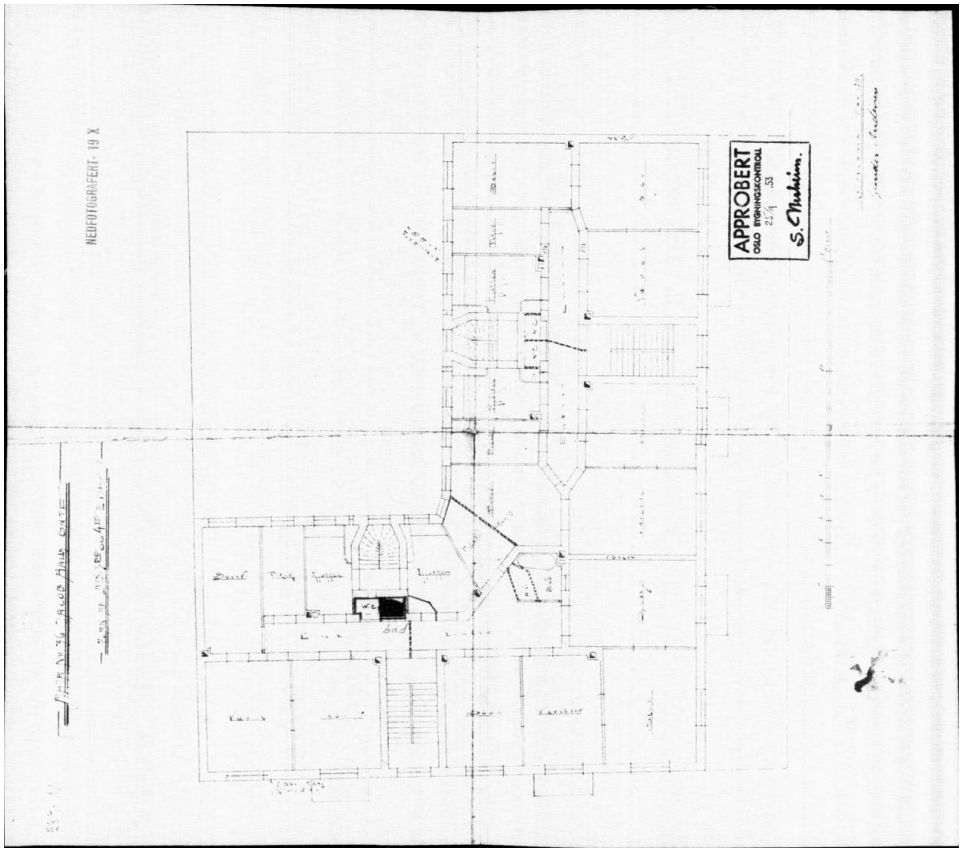
Efter bemyndigelse

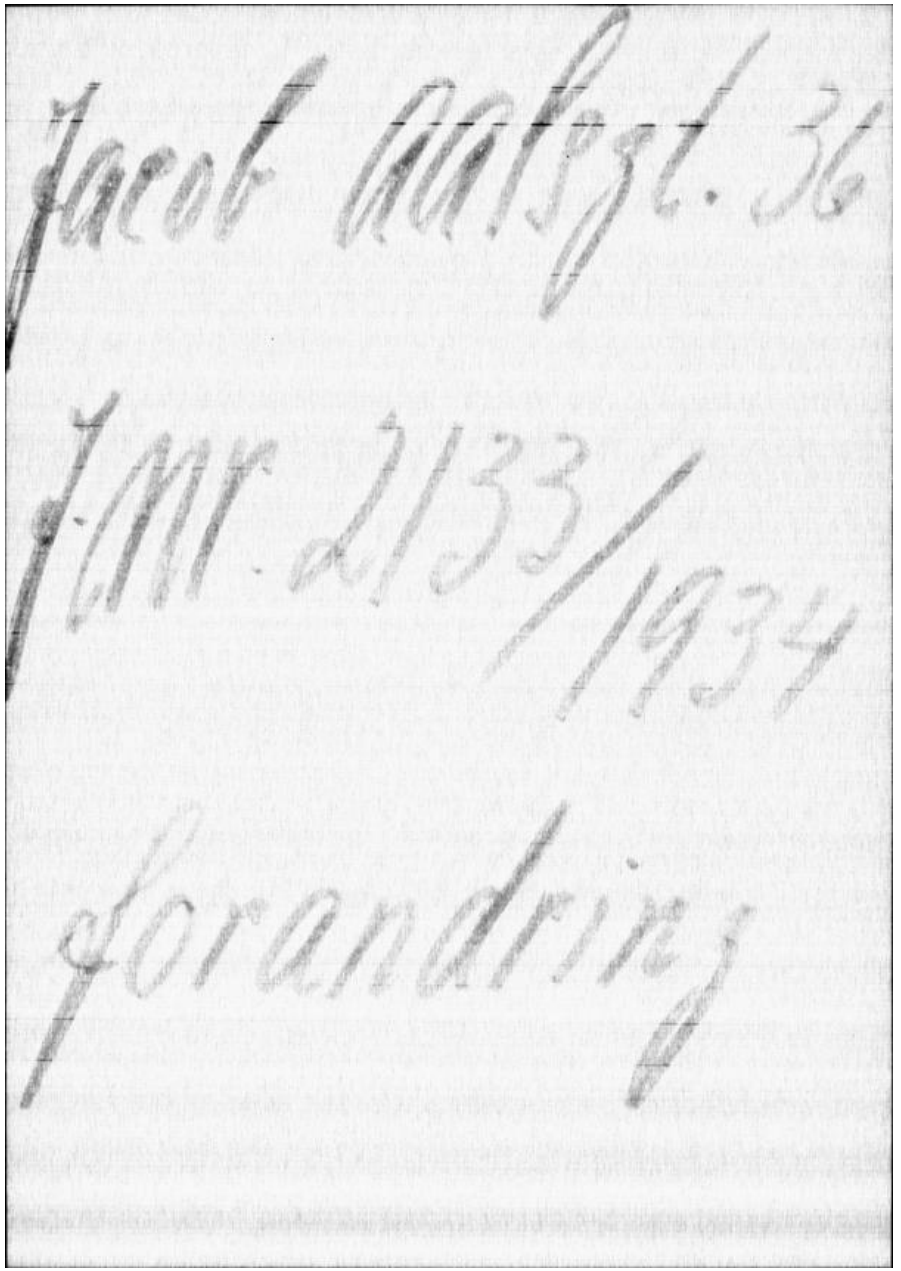
Bygn. chefens kt. V 23 JAN 1933

I henh. t. meddelelse av 25/1 33 har anm. ikke godkjent innredningen

Oslo 27/1 33


NEDFOTOGRAFERT- 19 X


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
APPROBERT
OSLO BYBYGNINGSKONTOR
S. Nielsen.



Anmeldelse

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-Nr. 2133
OSLO 1934

N D

√

Ekspedisjons-Dokument

angående Forandringsarbeide

på matr.-nr. 36 Jacob Aallsgate

Innlevert 21 novbr 1934 Attestert

Ferdig attestert

Oversendes Oslo helseråd til uttalelse.
Oslo 21 novbr. 1934.

G.M./VW.

Ad: 36 Jac. Aallsgate, jnr. 1690/34.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Badegulvet må støpes vanntett med fall til sluk.

Veggkonstruksjonen fremgår ikke klart av anmeldelsen, men veggen forutsettes utført slik at der ikke kan trenge vann eller vanndamp fra badet inn i bjelkelag eller mur. Der må anordnes friskluft-tilførsel og avtrekk.

Oslo helseråd den 12. desember 1934.

Efter bemyndigelse

√

Axel Strøm

N. d. til innstilling.
Oslo 13. desember 1934. G. Strandmyr

N/MS.
Jnr.2133/1934.

Ad: 36 Jac. Aallsgate.

Tilbakesendes herr bygningschefen og innstilles til godkjennelse under henvisning til helserådets påtegning.

Rørleggerarbeidet må særskilt anmeldes til vann- og kloakkvesenet.

Oslo den 17.desember 1934.

Anmeldelsen godkjennes som innstillet
Oslo 19 desember 1934

Sendes tilbake til herr [illegible]
Oslo 17/5-41

SB/RE

Ad nr. 36 Jacob Aalls gate.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Ikke noe å bemerke.

Oslo helseråd, 24. mai 1941.

Etter fullmakt :

K. BJERKNES
ENTREPRENØRFORRETNING

TELEFON 69288

OSLO, DEN 20 november 1934

Til
Oslo Bygningsvesen

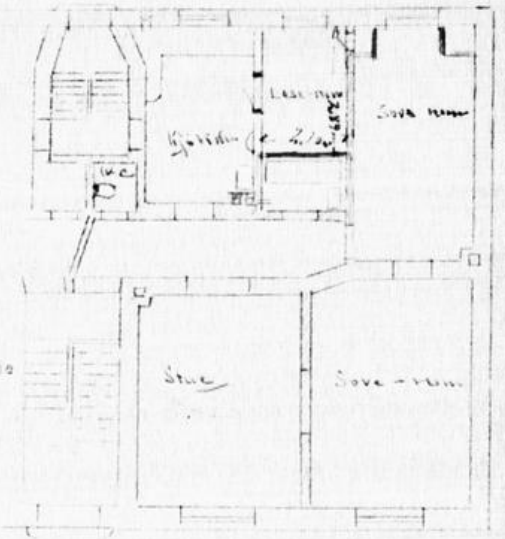
Ad: Jacob Aallsgate nr. 36

Undertegnede herved søker om tillatelse for utførelse av tilsvarende arbeide som i de 3 underliggende etg. (i 4de etg. i Årst 1933 og som da ble godkjent av Bygningsvesenet.

Dette gjelder 4de etg. (

Som Eier.

Som Anmelder og Innehaver



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-2255

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

Planen er holdt i tråd med kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).
Planen er holdt i tråd med kommuneplan 2015, som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262

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

Saken består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

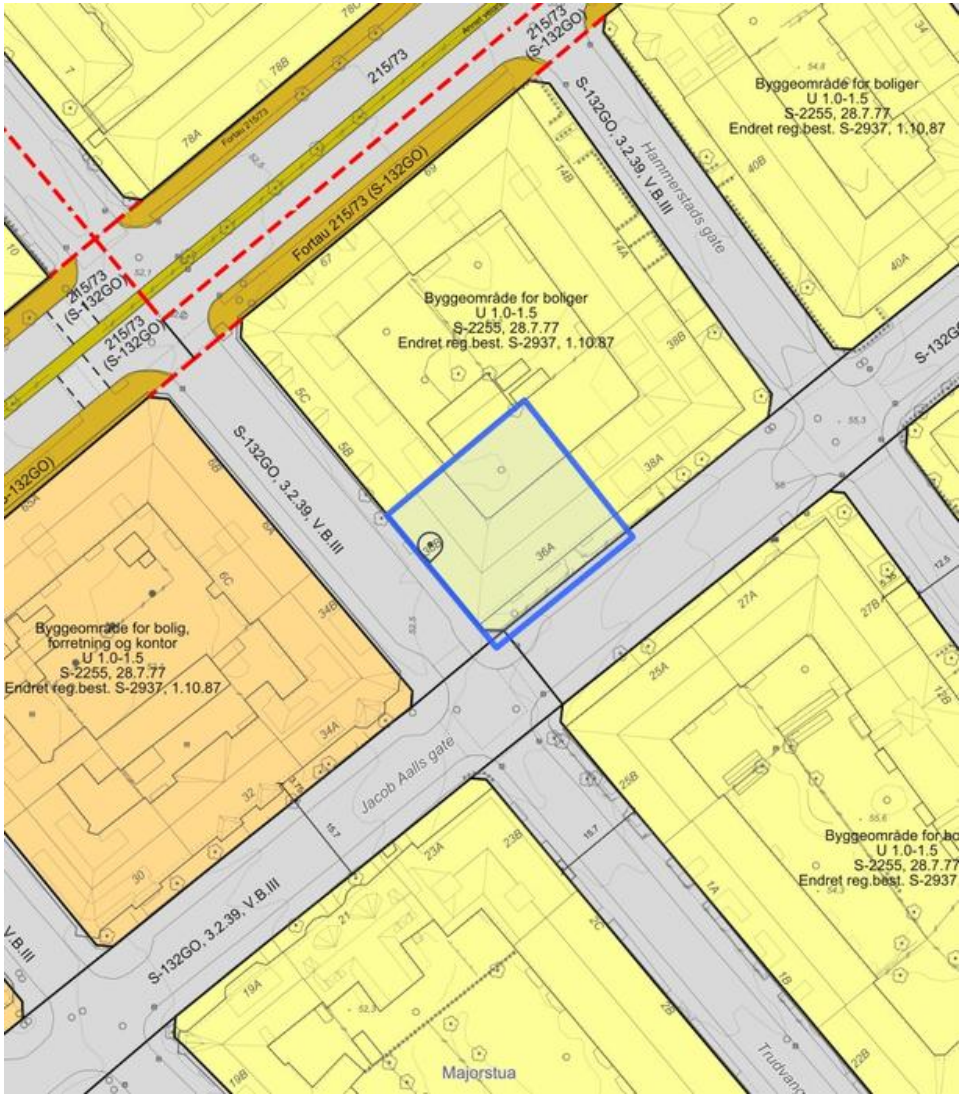
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

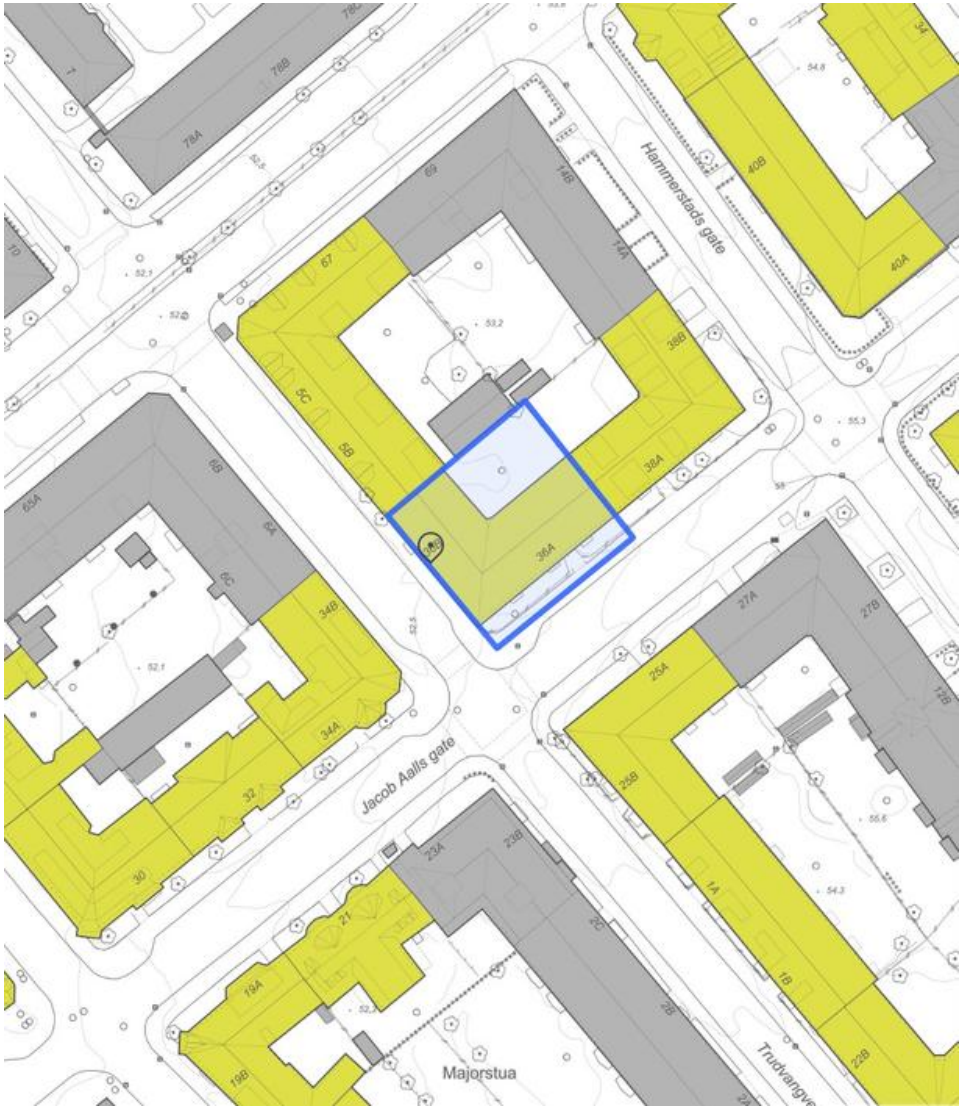
Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer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

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

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

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


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 bolig, forretning og kontor
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Fortau 215/73 (S-132GO)
215/73
215/73 (S-132GO)
S-132GO, 3.2.39, V.B.III
Hammerstads gate
Jacob Aalls gate
Majorstua


Hammerstads gate
Jacob Aalls gate
Majorstua
Trudvangveien

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

GOWENS AS
Brynsveien 96
1352 KOLSÅS

Dato: 29.06.2020

Deres ref.: | Vår ref.: 202008265-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Selma Dizdarevic | Arkivkode: 531

Byggeplass:	JACOB AALLS GATE 36	Eiendom:	215/142/0/0
Tiltakshaver:	BOLIGSAMEIET JACOB AALLS GATE 36	Adresse:	v/ Nicolay Løvvik, Jacob Aalls gate 36, 0364 OSLO
Søker:	GOWENS AS	Adresse:	Brynsveien 96, 1352 KOLSÅS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Jacob Aalls gate 36

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 25.06.2020.

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 https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Selma Dizdarevic - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
BOLIGSAMEIET JACOB AALLS GATE 36, v/ Nicolay Løvvik, Jacob Aalls gate 36, 0364 OSLO

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0277/25
Vår referanse: 3727158/26181753
Bestilling: C3 2025-04-11 (6) 26

Dato
11.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
523557	105	17.11.1975	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	215	142	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/523557/105
Uthentet 2025-04-11 09:45

Begjæring nr. 23557 / 1975 B
til
Oslo Byskriverembete

Gnr. 215 Bnr. 142

om oppdeling av eiendommen Jacob Aalls gate 36, Oslo i eierseksjoner.

1. På eiendommen er det idag oppført en bygning i fire etasjer med 16 leiligheter.

2. Vi begjærer den på tomten stående bygning med grunn delt opp i 16 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og andre rom m.v. som efter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

3. Sameiet forbeholdes panterett for kr. 5.000,- i hver seksjon til sikkerhet for sameiernes forpliktelser av enhver art som utspringer av sameiet. Denne panterett skal ha prioritet uten opptrinnsrett efter 85% av den første tinglyste erhvervssum. Sameiet plikter dog å vike prioritet til efter 85% av offentlig verditakst til enhver tid.

4. Ved vesentlig misligholdelse ~~av husordensregler og/eller vedtekter~~ fra den som nytter leiligheten kan sameiet bl.a. pålegge vedkommende å fraflytte.

5. Fordelingsliste:

Seksjon nr.	Leil. nr.	Oppgang	Etasje nr.	Areal m²	Kjeller-bod	Lofts-bod	Fordeling av ideelle eierandeler i prosenter
1	1	B	2 v	80	1	1	5,6/100
2	2	B	3 v	80	2	2	5,6/100
3	3	B	4 v	80	3	3	5,6/100
4	4	B	1 h	120	4	4	8,4/100
5	5	B	2 h	120	5	5	8,4/100
6	6	B	3 h	120	6	6	8,4/100
7	7	B	4 h	120	7	7	8,4/100
8	8	A	1 v	75	8	8	5,4/100
9	9	A	2 v	75	9	9	5,4/100
10	10	A	3 v	75	10	10	5,4/100
11	11	A	4 v	75	11	11	5,4/100
12	12	A	1 h	80	12	12	5,6/100
13	13	A	2 h	80	13	13	5,6/100
14	14	A	3 h	80	14	14	5,6/100
15	15	A	4 h	80	15	15	5,6/100
16	16	B	1 v	80	16	16	5,6/100
							100/100

Tinglysingsgjenpart av begjæringen, situasjonsplan og etasjeplaner med gjenpart samt attest fra Oslo Byplankontor av 6. oktober 1975 ligger ved.

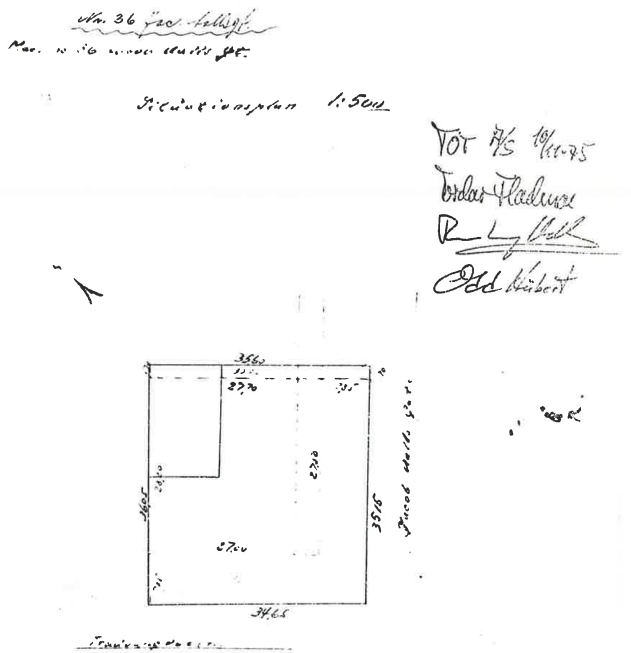
Oslo, den 11/11 1975

TOT A/S
Thore Langfeldt (sign) Tordar Fladmoe (sign) Odd Hübert(sign)

1/1 attest bevar her.

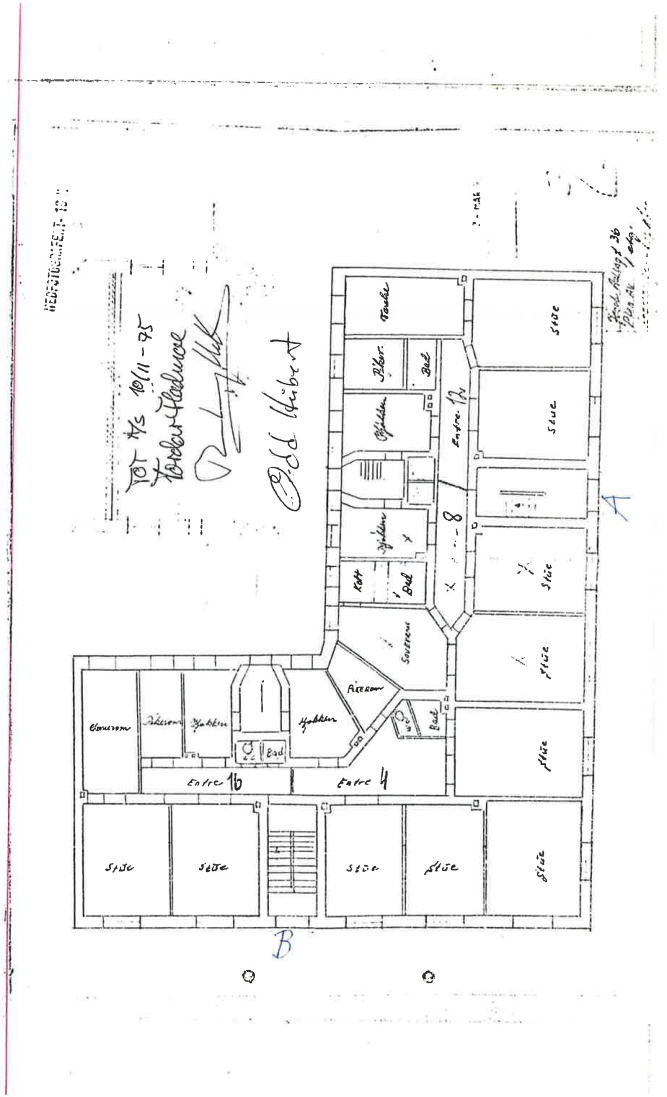
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/523557/105
Uthentet 2025-04-11 09:45

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/523557/105
Uthentet 2025-04-11 09:45



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/523557/105
Uthentet 2025-04-11 09:45

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/523557/105
Uthentet 2025-04-11 09:45



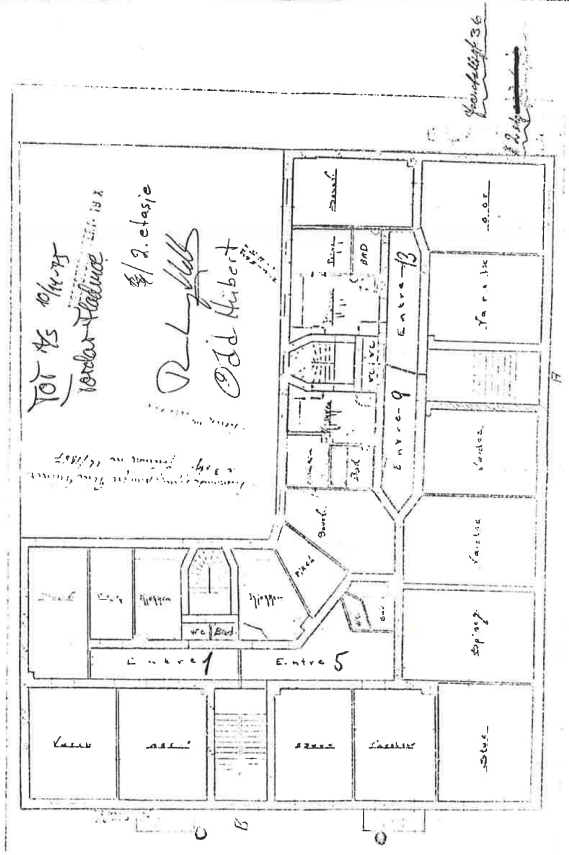
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/523557/105
Uthentet 2025-04-11 09:45

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/523557/105
Uthentet 2025-04-11 09:45



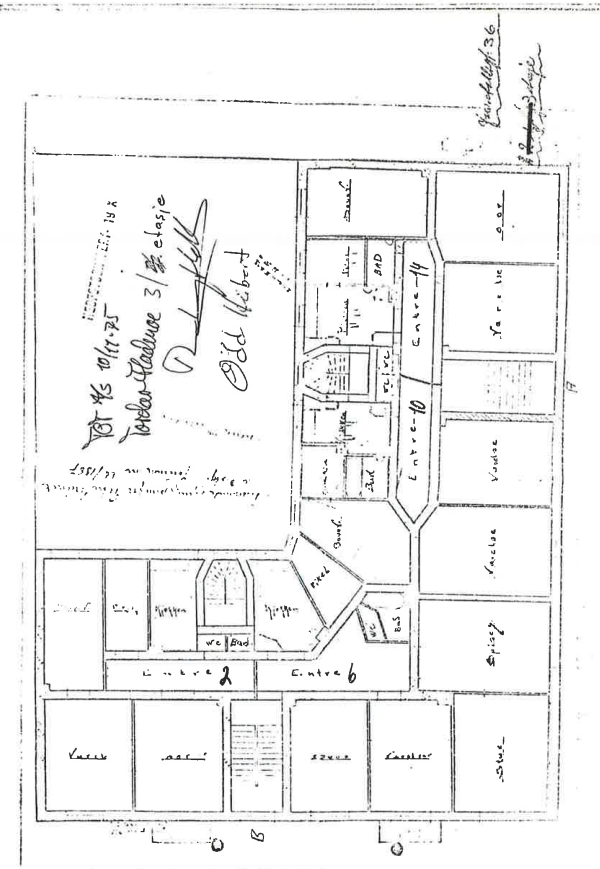
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/523557/105
Uthentet 2025-04-11 09:45

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/523557/105
Uthentet 2025-04-11 09:45



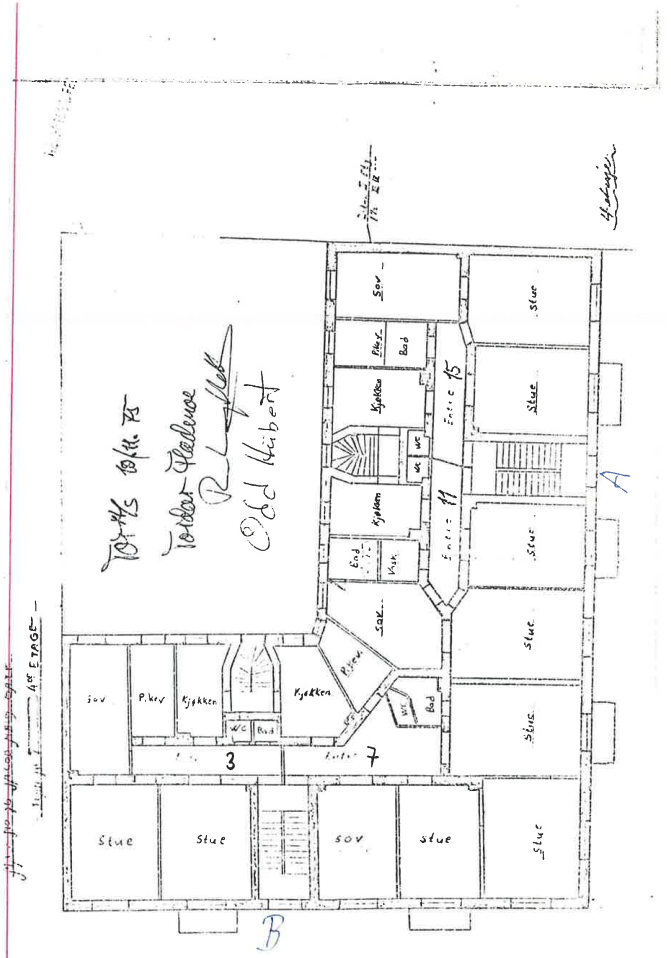
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/523557/105
Uthentet 2025-04-11 09:45

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/523557/105
Uthentet 2025-04-11 09:45



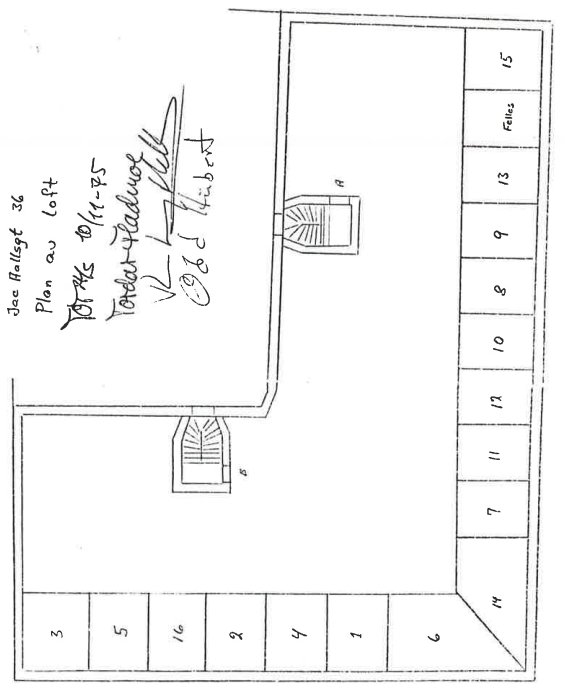
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/523557/105
Uthentet 2025-04-11 09:45

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/523557/105
Uthentet 2025-04-11 09:45



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/523557/105
Uthentet 2025-04-11 09:45

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/523557/105
Uthentet 2025-04-11 09:45



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/523557/105
Uthentet 2025-04-11 09:45

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0277/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Jacob Aalls gate 36B 0364 OSLO

Betegnelse: Gnr 215, bnr 142, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no