

Jacob Aalls gate 52



Velkommen til

Jacob Aalls gate 52



Salgsoppgaven produsert 1. oktober 2025

Fagerborg

Tiltalende og meget lys 4/5 roms på idylliske Jessenløkken - Attraktiv og stille beliggenhet - Peis - To bad!

Prisantydning	15 490 000,-
Fellesgjeld	117 783,-
Omkostninger	391 520,-
Totalpris	15 999 303,-
Fellesutgifter pr. mnd	8 344,-
BRA-i	129 kvm
Totalt BRA	155 kvm
Soverom	3

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1922

Ansvarlig megler	Martin Ruud
Telefon	414 08 858
E-post	m.ruud@nordvikbolig.no

Megler	Renate Finnanger Fløan
Telefon	902 15 515
E-post	r.floan@nordvikbolig.no


P
09-20
(09-20)





Kort fortalt

Velkommen til en sjelden mulighet på Jessenløkken. Leiligheten er en meget lekker 4(5)-roms stille og tilbaketrukket på rolige Jessenløkken. Leiligheten har meget flotte lysforhold og sentral beliggenhet med alt Majorstuen har å tilby rett utenfor døren. Boligen har en gjennomgående god standard, 3 soverom, separat kjøkken, stor stue og 2 delikate bad.

- Lekkert kjøkken fra kvalitetsleverandøren Kvänum
- To lekre bad
- Populære Jessenløkken sameie
- Veldrevet sameie med god rehabiliteringshistorikk
- Grønn oase i byen med forhage mot gaten og stort, idyllisk gårdsromskvartal
- Ingen gjennomgangstrafikk i denne delen av Jacob Aalls gate
- P-plass/garasjer til leie i sameiet etter ansiennitet
- Øvrige parkeringsmuligheter: Kjøp/leie i Marienlyst garasjer, Fagerborg P-hus og beboerparkering

Arealer og innhold

BRA-i:	129 kvm
BRA-e:	26 kvm
Totalt BRA:	155 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 129 kvm. Entré, stue, kjøkken/spisestue, 3 soverom og 2 bad.
BRA-e: 2 kvm. Bod ved baktrapp
Total BRA: 131 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 19 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 19 kvm.

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

JACOB AALLS GATE 52
3.ETG



GARP EIENDOM

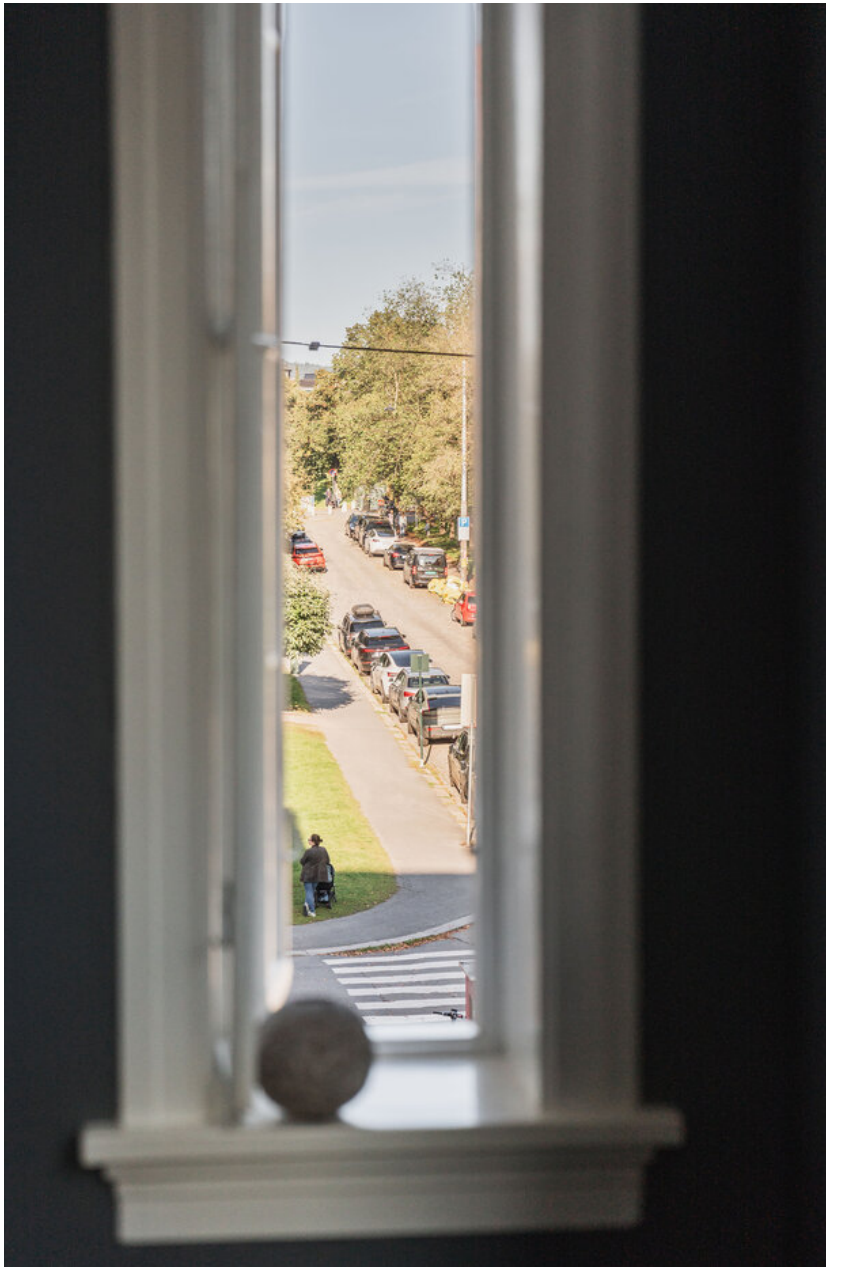
Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Forklaring av bilde/rommet


















meraki

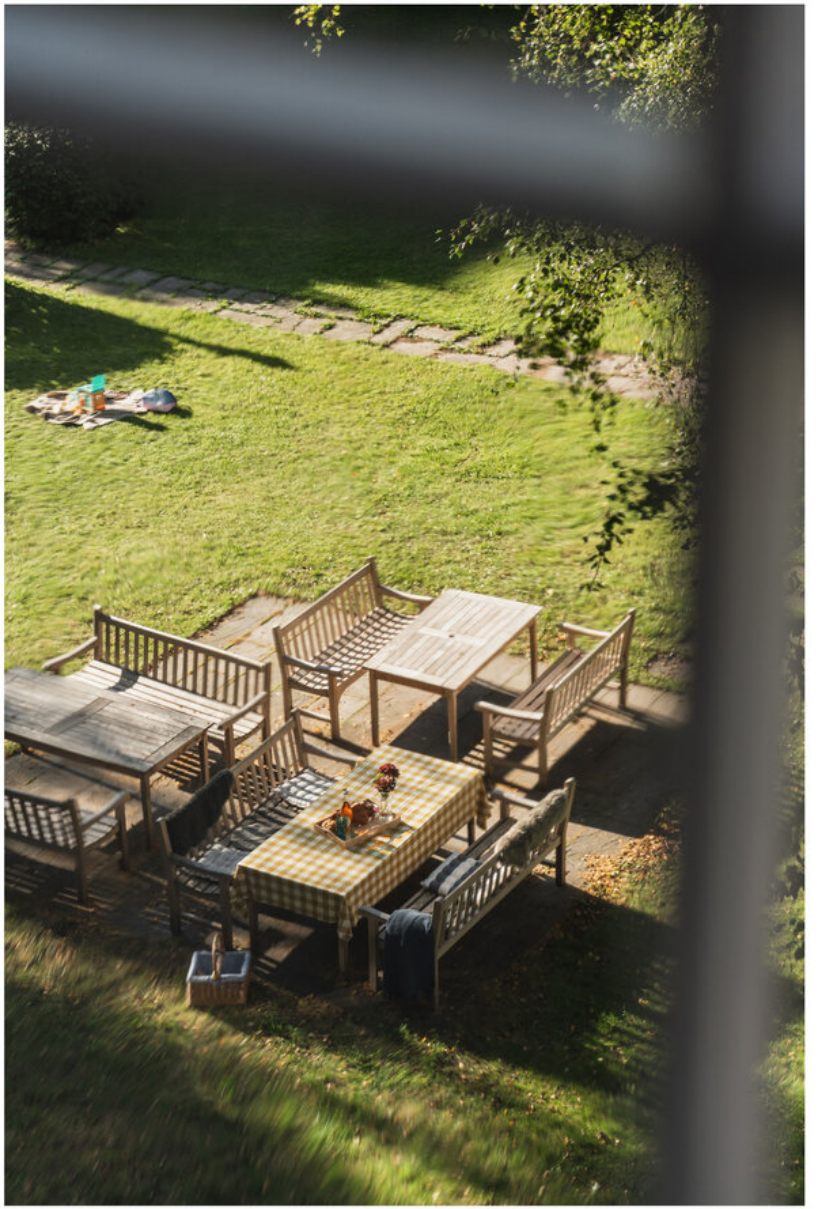







LUXUS
KAFFE
















































Velkommen til vår egen lille lommepark på Jessenløkken
Det var arkitektkontoret til boligdirektør, senere regjeringssjef i Oslo, arkitekt Harald Hals, som sto bak utbyggingen av Jessenløkken fra 1919–1922 i nøtekk nybarokk stil.
I 2018 ble parken, ved hjelp av historiske fotografier, tilbakeført nært opp til sin opprinnelse.
Beplantningen i dag er ikke satt i original tilstand, men utformet med barn og ungdom som målgruppe.
Det ene feltet (mot Jacob Aalls gate) er beplantet med tilnærmet paleoboraniske planter, altså skyggetålende slekter og arter med historie tilbake til dinosaurenes tid (perm).
I feltet mot Herzbergs gate fokuseres det på etno-botanikken, altså våre nytte- og matplanter. Det er lov å spise, men trakk forsiktig.
Foto av den opprinnelige parken tatt ca 1923. Foto er lånt fra Nasjonalbiblioteket.


Eneret: J.H. Kjenholdt Nfs. Oslo.
Oslo. Parti fra Jessenløkken
2945.

Informasjon

Jacob Aalls gate 52

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0489/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Jacob Aalls gate 52, 0364 OSLO
Gnr 216, bnr 21, snr 58 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Ingve Halvorsen
Liselotte Dick

Kjøpesum og omkostninger
15 490 000,- (Prisantydning)
117 783,- (Andel av fellesgjeld)
---
15 607 783,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
390 170,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
391 520,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
404 220,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
15 999 303,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
16 012 003,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1922

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 129 kvm
BRA-e: 26 kvm
Totalt BRA: 155 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:

BRA-i: 129 kvm. Entré, stue, kjøkken/spisestue, 3 soverom og 2 bad.
BRA-e: 2 kvm. Bod ved baktrapp
Total BRA: 131 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 19 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 19 kvm.

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

Innhold

Kjøkken: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Radiator. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøleskap, platetopp, oppvaskmaskin, stekovn, fryseskap og vinskap. Miele hvitevarer.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Peis og radiator.

Omkledningsrom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Entré: Parkett på gulv, og malt overflate og pusset overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe og porttelefon. Radiator.

Bad 1: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, naturlig avtrekk, servant og veggmontert wc.

Bad 2: Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, naturlig avtrekk, rørfordelingsskap, veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin, servant og stoppekran.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Standard

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:
Vinduer og dører:
Tilstandsgrad 2 settes pga alderen på vinduer og for å belyse at vinduene vil ha dårligere isolasjonsevne enn nyere vinduer. Samtidig må eier være oppmerksom på at vinduene er av høy kvalitet og har sannsynligvis stått i ca 100 år, kun med normalt vedlikehold. Dette gir grunn til å ta vare på vinduene fremfor utskifting.
Sprekk: Ett vindu har sprukket glass, og eier informerer at det ligger glass i bod

dersom ny eier ønsker å skifte ut glasset. Det er ikke behov for strakstiltak. Vinduer produsert i dagens marked har generelt lavere tetthet av harpiks og dermed mer utsatt for sopp og råte enn disse vinduene, som har stått i ca 100 år.

Kjøkken - Overflater og innredning:
TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Kjøkken - Avtrekk:
TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

Elektrisk:
Elektrisk anlegg er vurdert til TG2 pga kun delvis samsvarserklæring.

Vannbåren varme:
Tg2 settes pga alder på radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.

Våtrom: Bad ved kjøkken - Overflater:
Målt fall utenfor dusjsonen: 1:200
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 23 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 10 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm
Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

Våtrom: Bad ved kjøkken - Membran, tettesjikt og sluk:
Ukjent alder på membranen. Veggmembranen har utløpt mer enn 50% av forventet levetid og gjenstående levetid er ukjent. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Våtrom: Bad ved kjøkken - Sanitærutstyr:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Ved siden av toalettet er det en drensåpning, men denne gjelder for vannfordelerskapet over toalett.

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

Våtrom: Bad ved entré - Overflater:
Målt fall utenfor dusjsonen: 1:200
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 20 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 5 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm
Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

Våtrom: Bad ved entré - Membran, tettesjikt og sluk:
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Membran fra 2009 på vegger og gulv. Denne har utløpt mer enn 50% av forventet levetid og gjenstående levetid er ukjent.

Våtrom: Bad ved entré - Sanitærutstyr:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

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

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmesentral:
Sentralfyring med fjernvarme.

Varmtvannsbereder:
Det er felles varmtvann i bygget.

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

Parkering

Det er 10 parkeringsplasser til utleie etter venteliste hos styret. Pris pr. mnd er kr. 900,-. Plassene følger ikke boligseksjonen ved salg.

Øvrige parkeringsmuligheter: Kjøp/leie i Marienlyst garasjer, Fagerborg P-hus og beboerparkering. Det er opp til kjøper selv å evt. inngå egne avtaler om garasjeplass/parkering i området.

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: Balder entreprenør v/ Andreas Edvin Fritzsønn utførte en renovering og oppussing av hele leiligheten i april/mai 2009. Bygget to nye bad og vaskerom, i ny løsning tegnet av interiørarkitekt Tina Krohn-Nydal i Rom for Idé.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært:
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balder entreprenør bygget to nye bad og vaskerom. Rørlegger var underleverandør til Balder entreprenør v/ Andreas Edvin Fritzsønn.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært:
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balder entreprenør bygget to nye bad og vaskerom. Rørlegger var underleverandør til Balder entreprenør v/ Andreas Edvin Fritzsønn.

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: Sameiet/styret har svar på dette. Vi har ett renovert pipeløp i vår leilighet der det er trukket nytt innvendig rør. Godkjent av branntilsynet i juni 2025.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja:
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balder Entreprenør brukte Nordlys Elektro til alt arbeid ved renovering av vår leilighet i april/mai 2009.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært:
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har fire ladestasjoner i regi av Sameiet til bruk for beboere.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært:
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balder Entreprenør i april/mai 2009. Alle soilrør ble skiftet i regi av sameiet.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon? Ja:
Beskriv: Oljetank ble fjernet i regi av sameiet i 2010.

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? Verdi og lånetakt fra Nito takst 10.08 2009.

Bygningssakkyndig

Erik Bjerved Iversen

Byggemåte

Grunnmur er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein, og er forblendet med teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med teglstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med enkelt glass og koblet glass.

Innbo og løsøre

Innebygd kjøleskap/komfyr/platetopp/vinskap i kjøkken følger med.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
Lamper: Selger tar med alle lamper unntatt på badene (FLOS glowball og FLOS

downlights) og kjøkken: downlights på kjøkken under skap og i taket over kjøkkenbenk.
3xGarderobeskap på soverom.
Stringhyller (skrudd fast i vegg).

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
Sitteputen på kjøkkenbenken er skreddersydd.
Faste hyller på vegg i gang følger med, (unntatt String-hyllene).

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

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

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

E - grønn
Se fullstendig energiattest fra forretningsfører som vedlegg til salgsoppgave.
Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming med peis og radiatorer tilkoblet fjernvarmeanlegg. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 8 344,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, varmtvann, fyring, renhold, kapitalkostnader lån, strømmetjeneste m.m.

Eiendomsskatt

Kr 6 452,- 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 2 945 909,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 10 637 013,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Strim er tv-løsningen i sameiet og er inkludert i felleskostandene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Jessenløkken Boligsameie, orgnr. 983698204

Om sameiet

Sameiets navn er Jessenløkken Boligsameie med gnr. 216, bnr. 21 i Oslo kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 04.09.1984. Jessenløkken Boligsameie består av 208 boligseksjoner (helårsboliger) og 4 næringsseksjoner. Sameiet har flere næringslokaler de leier ut, blant annet til Havens Kolonial og Havens Café som begge tilbyr fantastiske produkter og som skaper en god atmosfære i nabolaget.

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

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

Hva skjer i gården:
Reparasjonen av garasjene er finansiert med låneopptak på 5,5 mill, som løses inn ved at det kalles inn kapital i februar og juni i 2025 og 2026. På denne måten blir lånekostnadene mindre.

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

Styret har også besluttet å legge tak på tørkeskurene for å få bedre plass til sykler og barnevogner. I tillegg er det to større prosjekter som vil bli startet opp i 2025, nemlig en nødvendig modernisering av sikringsskapene i kjellerne i kvartal 2, og en installasjon av flere stoppekraner i kjellerne i kvartal 2. Disse prosjektene vil bli holdt innenfor en ramme på 1,5 mill, som også vil bli dekket inn ved kapitalinnkalling.

Ingenting av det lånet er utbetalt pt., da de har brukt egenkapital hittil.

For å gi et inntrykk av størrelsen på beløpene som skal betales er det 5,5 mill delt på to år = 2.750.000, delt på to innbetalinger = 1.375.000,-, delt på 212 sameiere = ca 6.500,- pr sameier i februar og juni. Nøyaktig beløp følger av sameiebrøken. I tillegg kommer da prosjektkostnadene nevnt ovenfor på kr 1,5 mill, dvs. 1,5 mill delt på to innbetalinger = 750.000 delt på 212 = ca 3.500,- i tillegg i februar og juni slik at beløpet som skal betales hver gang blir totalt kr 10.000,- (gjennomsnittlig - nøyaktig beløp beregnes på basis av sameiebrøken).

Denne kapitalinnkallingen gjør en moderat økning av felleskostnadene mulig.

Iht. selger er nyeste info mottatt fra styret per 01. oktober at det blir kapital-innkalling for oppussing av garasjer, 10 000,- x 2 i løpet av 2026.

Det må derfor forventes innskudd som en følge av sameiets vedliekholdsplaner. Eventuelle ekstraordinære innbetalinger vil tilfalle den som er eier av seksjonen på det tidspunktet kostnaden forfaller.

Større vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider:
2024/2025: Garasjer oppgraderes og skal stå ferdig om kort tid
2022 - Nytt nøkkelsystem. iLOQ nøkkel system ble installert i januar 2022.
2020 - (Asbestsanering) Alle kjellere sanert for asbest, og ryddet for søppel
2020 - (Vinduene i oppgangene) Vinduene malt utvendig. Innvendig maling gjennomføres i 2021.
2020 - (Uteareal kvartal 3) Flere større trær fjernet. Hekker plantet.
2019 - (Uteareal kvartal 3) Påbegynt oppgradering av uteområder/beplantning
2019 - (Sikkerhetslister) Satt på sikkerhetslister på inngangsdører i baktrapper
2019 - (Flyttet søppelcontainere) J.A. 59 flytting av søppelcontainere og fjerning av busker
2019 - (Dreneringsrør) Skifte av dreneringsrør til kum, Jacob Aalls gate 48.Lagt ned dreneringsrør og isolert grunnmur, samt lagt ned nye rør til kum, Kirkeveien 93.
2019 - (LED) Utskifting til LED-lys i trappeoppganger
2019 - (Flere benker i parken)
2019 - (Kundetoalett Oslo K) Sameiet har bekostet WC
2019 - (Renovering av butikklokaler) Renovering av rør, elektrisitet, reparasjon og avretting av gulv etter lekkasje, nye vinduer.
2018 - (Utskifting av leilighetsdører) Utskifting av de leilighetsdørene som ikke tilfredsstilte brannvernkravene.
2018 - (Oppgradering av parken – Lille Jacob) Oppsparte midler og tilskudd fra kommune mm. til en stor oppgradering av inkl. bl.a. beplantning og krakker.
2017 - (Nytt nøkkelsystem) Systemnøkler fra Certego
2016 - (Maling av baktrappeoppganger)
2016 - (Murerarbeid av balkonger og karnapper)
2015 - (Sikring og maling av vinduer i trappeoppganger)
2013 - (Brannsikringstiltak) Utskifting av brannalarmanlegg og brannsikre baktrappedører. De som allerede hadde brannsikre dører fikk dørlukkere.
2013 - (Utskifting av baktrappedører) Gjenmongående utskifting av baktrappedører og dørlukkere. De som allerede hadde skiftet dør fikk nye dørlukkere. Finansiert gjennom ekstraordinær innkreving av kapital.
2011 - (Kloakk)
2002 - 2010 (Tak) Totalrehabilitering av samtlige tak i sameiet.
2007 - 2009 (Rør) Omlegging av rør. Sameiet skifter ut rør løpende når beboere gjennomfører våtromsrehabilitering.
2005 - (Vindusutskifting)
2004 - 2011 - (Oppussing av trappeoppganger)
2001 - 2002 - (Utendørsanlegg)
1999 - 2002 - (Fasaderehabilitering) Ferdigbefaring vår 2001. reklamasjon og etterarbeid utført fram til 2002.
1996 - 1999 - (Planlegging av rehabilitering) Tilstandsrapport for tak, fasader og utendørsanlegg
1976 - (Stigeledninger)

Boligsameiet har egen nettside: www.jessenlokken.no

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 117 783,-pr. 04.09.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207677426
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,65%
Restsaldo: 17 123 029,87
Andel gjeld: 117 783,-
Innfrielsesdato: 30.12.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 98 096,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 3 103 114,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 628 091,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

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

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

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 1630199

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i en svært attraktiv gate uten særlig gjennomgangstrafikk, i et urbant, populært og meget sentralt boligområde på Fagerborg. Boligen er en del av populære Jessenløkken som ligger like ved Majorstuen og Marienlyst. Jessenløkken er tegnet av Harald Hals og stod ferdig i 1921. Området ligger på Fagerborg, midt mellom Universitetsområdet Blindern og Majorstuen, og er et grønt og frodig boligområde preget av forhager, velstelte plener og hengebjørk.

Fra leiligheten er det ca. 150 meter til Marienlystparken, 5 min til Stensparken og 15 minutters gange til idylliske Frognerparken og St. Hanshaugen park. Marienlystparken benyttes mye til ballspill som fotball og volleyball, og har i tillegg minigolfanlegg. Vakre Frognerparken har skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, populære Frognerbadet og Frogner stadion.

Her bor en midt i byen og har innen få minutters gange tilgang på alt: butikker i alle kategorier, restauranter, cafeer, offentlig transport i alle retninger, flybuss rett utenfor døren og byens beste kino, Colosseum. Det er en rekke koselige serveringsteder i området, flere treningssentre, samt spennende gallerier og museer. Kort vei til en av Norges mest populære handlegater, Bogstadveien med hyggelige fortauscafeer, restauranter og et fantastisk godt utvalg av populære moteforretninger.

Fagerborg er for øvrig kjent som områdets "grønne lunge" og har spesielt rolige og tilbaketrukkede gater. Leiligheten ligger få minutters gange fra Blindern, hvor det går sti og skiløype til Gaustad og videre opp mot Bånntjern og Sognsvann. Området rundt byr på kunstgressbane, skøyteis på Frogner stadion om vinteren, Frognerbadet, Frogner tennisanlegg samt flere treningssentre gjør området til et attraktivt sted å bosette seg. Marienlystparken har supre akemuligheter om vinteren.

Majorstuen ligger 12 min unna til fots, og er et viktig kollektivknutepunkt i Oslo, da alle T-banelinjene, tre sporvognslinjer og fem busslinjer trafikkerer stedet. Ved å benytte bil tar det ca. 8 min til Skøyen, 14 min til Aker brygge, 12 min til Oslo S og 40 min til Oslo Lufthavn. 20-bussen, 22- bussen, 25-bussen og flybussen stopper like rundt hjørnet for leiligheten.

Området har et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Marienlyst barne- og ungdomsskole ligger bare 10 min gange unna og skoleveien går gjennom Marienlystparken.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert i 1921. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

De originale byggemeldte tegningene fra 1921 er vanskelige å tyde. Det ser ut som at planløsningen til leiligheten er gjort om noe siden byggeår. Det er satt inn et omkledningsrom på soverommet og badet er utvidet noe (satt inn ekstra bad).

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Offentlige byggesaker:

Jacob Aalls gate 57 - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring
Saksnummer 2025/08719 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202303548
Status: Under behandling
Prosjektet omfatter en loftsutbygging i Jacob Aalls gate 57. Utbyggingen består av bruksendring av råloft til to nye boenheter på loftsplanen. Tiltaket omfatter også fasadeendringer i form av nye takvinduer, arker, takoppløft og takterrasser.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/216/21/58:
14.10.1920 - Dokumentnr: 900726 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
ÅRLIG AVGIFT NOK 19,352
BEST. OM VARIGHET
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Nye vilkår

11.06.2014 - Dokumentnr: 470936 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:21 Snr:122
Bestemmelse om flytting av kjøkken, omlegging av infrastruktur for tappevann/avløpsrør
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.2025 - Dokumentnr: 1058759 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

14.10.1920 - Dokumentnr: 900726 - Festekontrakt - vilkår
ÅRLIG AVGIFT NOK 19,352
BEST. OM VARIGHET
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Nye vilkår

14.10.1920 - Dokumentnr: 901647 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.1923 - Dokumentnr: 993629 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra gnr 214 bnr 55.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1924 - Dokumentnr: 993461 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra gnr 214 bnr 55.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.1975 - Dokumentnr: 505326 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.1975 - Dokumentnr: 505343 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.1975 - Dokumentnr: 516566 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1984 - Dokumentnr: 544187 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 58
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 12133/2094996
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 211 SEKSJONER

Diverse påtegning
INKURIE
Bytte av tegninger for snr. 149 og 150

Reseksjonering
Areal overføres fra fellesareal til snr. 191

10.06.2010 - Dokumentnr: 422386 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 58
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 12133/2096496

10.06.2010 - Dokumentnr: 422386 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 58
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 12133/2096496

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

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 budaksept.

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som

vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 145 060,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 750,-

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 3. oktober 2025

Ansvarlig megler

Martin Ruud, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41408858

Ansvarlig megler

Renate Finnanger Fløan, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 90215515

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Jacob Aalls gate 52

Jacob Aalls gate 52

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 192 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.)	975 elever, 70 klasser	8 min 0.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	11 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	13 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	9 min 0.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Heltberg Bislett		12 min
Akademiet videregående skole O...	450 elever	13 min 1.1 km

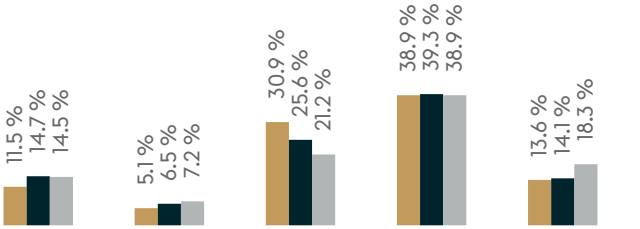
Offentlig transport

Marienlyst	Linje FB1, 20, 25, 28	3 min 0.2 km
Majorstuen i Bogstadveien	Linje 11, 12, 19	8 min 0.7 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.1 km

Barnehager

Solbærtorvet barnehage (0-5 år...	57 barn	6 min 0.5 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 ...	70 barn	6 min 0.5 km
Fagerborg menighetsbarnehage (...	68 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Trikk

Sport

Marienlyst skole	5 min
Sophus Bugges plass	7 min
Synergy	7 min
SATS Fagerborg	8 min

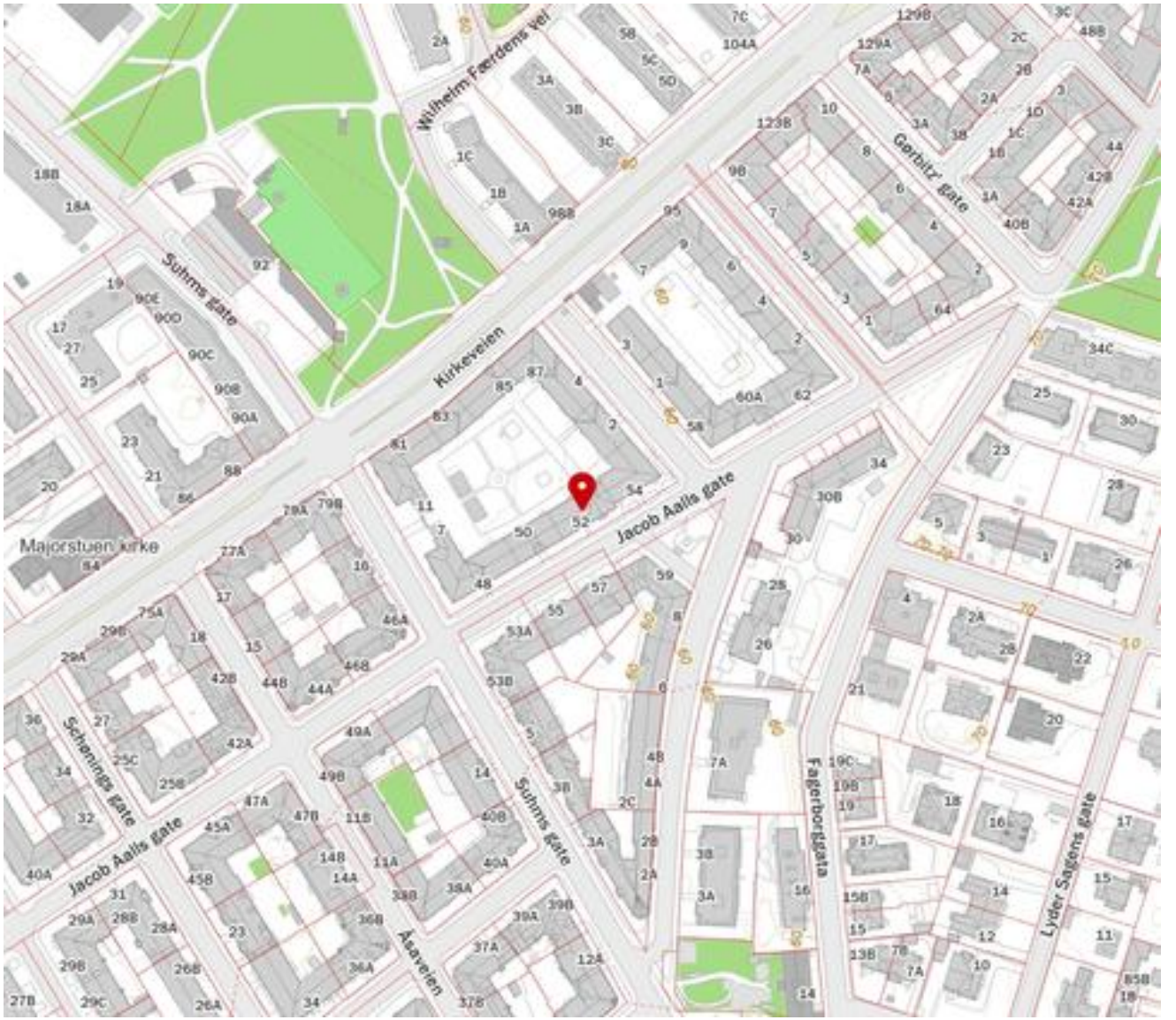
«Kjempekoselig på Fagerborg.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

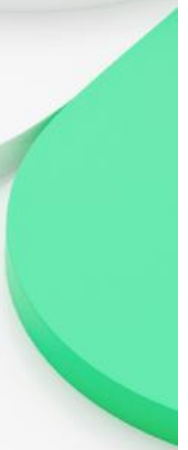


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Jacob Aalls gate 52
0364 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1922
BRA: 155 m^2
BRA-i: 129 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	5	13	0	2

Supertakst
GNR: 216 BNR: 21 SNR: 58

Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Jacob Aalls gate 52
0364 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/35462

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes pga alderen på vinduer og for å belyse at vinduene vil ha dårligere isolasjonsevne enn nyere vinduer. Samtidig må eier være oppmerksom på at vinduene er av høy kvalitet og har sannsynligvis stått i ca 100 år, kun med normalt vedlikehold. Dette gir grunn til å ta vare på vinduene fremfor utskifting.

Sprekk: Ett vindu har sprukket glass, og eier informerer at det ligger glass i bod dersom ny eier ønsker å skifte ut glasset. Det er ikke behov for strakstiltak.

Vinduer produsert i dagens marked har generelt lavere tetthet av harpiks og dermed mer utsatt for sopp og råte enn disse vinduene, som har stått i ca 100 år.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Vedlikehold av denne type vinduer innebærer kitting og maling med jevne mellomrom, eller ved behov. Dersom glass knuser kan de skiftes, og skjeve karmer justeres.

Eventuell utskifting av vinduene av hensyn til isolasjonsevne kan vurderes, men anbefales ikke av hensyn til blant annet bygnignsvern.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Kvänum fra 2009 med profilerte fronter og benkeplate av stein med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.
Stekeovn, vinskap, fryseskap, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Oppsummering av avtrekk

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskapet er plassert i stuen, ved siden av pipe.
Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

Fremlagt dokumentasjon:
-Rehabilitering i 2009. Omfatter alt unntatt soverom sør.
Øvrig elektrisk anlegg er ikke dokumentert med samsvarserklæring.

Elektrisk anlegg er vurdert til TG2 pga kun delvis samsvarserklæring.

Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon for deler av elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Vannbåren varme

Oppsummering

Tg2 settes pga alder på radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

Våtrom: Bad ved kjøkken.

Oppsummering av overflater

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:200
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 23 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 10 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ukjent alder på membranen. Veggmembranen har utløpt mer enn 50% av forventet levetid og gjenstående levetid er ukjent.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å installere dusjkabinett innen 5-10 år for å redusere fuktbelastningen på gulv og vegger i dusjsonen.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Ved siden av toalettet er det en drensåpning, men denne gjelder for vannfordelerskapet over toalett.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Oppsummering av ventilasjon

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ingen spesielle tiltak anbefalt ettersom løsningen fungerer tilstrekkelig.
For å tilfredsstille dagens krav må det være montert en mekanisk ventilasjonsløsning til badet.

Våtrom: Bad ved entré.

Oppsummering av overflater

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:200
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 20 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 5 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Membran fra 2009 på vegger og gulv. Denne har utløpt mer enn 50% av forventet levetid og gjenstående levetid er ukjent.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å installere dusjkabinett innen 5-10 år for å redusere fuktbelastningen på gulv og vegger i dusjsonen.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Oppsummering av ventilasjon

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ingen spesielle tiltak anbefalt ettersom løsningen fungerer tilstrekkelig.
For å tilfredsstille dagens krav må det være montert en mekanisk ventilasjonsløsning til badet.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

Sentralfyring med fjernvarme.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles varmtvann i bygget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.9.2025

Rapportdato
22.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ingve Halvorsen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Liselotte Dick** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen** Telefon: **91301273**
Firma: **Garp Eiendom** Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Jacob Aalls gate 52, 0364 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **216** Bruksnr: **21** Festenr:
Seksjonsnr: **58** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1922**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein, og er forblendet med teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med teglstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med enkelt glass og koblet glass.

Innhold

Primærrom:
3. etasje: Kjøkken, stue, omkledningsrom, 3 soverom, entre, 2 bad.

Standard

3. etasje

Kjøkken: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Radiator. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøleskap, platetopp, oppvaskmaskin, stekovn og fryseskap Vinskap.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Peis og radiator.

Omkledningsrom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Entre: Parkett på gulv, og malt overflate og pusset overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe og porttelefon.

Bad 1: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, naturlig avtrekk, servant og veggmontert wc.

Bad 2: Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, naturlig avtrekk, rørfordelingsskap, veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin, servant og stoppekran.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2009	Leiligheten ble pusset opp i regi av eier. Eier har fremlagt dokumentasjon på deler av arbeidene.	Ja
2009	Takomlegging i regi av sameiet.	Nei
2009	Alle soilrør skiftet i regi av sameiet.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	5	0	5	0	0
3. etasje	131	129	2	0	0
Kjeller	19	0	19	0	0
Totalt m²	**155**	**129**	**26**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	7	5	2
Totalt m²	**7**	**5**	**2**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	5	0	5	Ingen primærrom.	Loftsbod i fellesareal.
3. etasje	131	129	2	Entré, stue, kjøkken/spisestue, 3 soverom og 2 bad.	Bod ved baktrapp.
Kjeller	19	0	19	Ingen primærrom.	Kjellerboder på hhv 17 og 2 kvm.
Totalt m²	**155**	**129**	**26**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder i leiligheten.
Eksterne boder: Kjellerbod er på 17 + 2 kvm og loftsbod på 7 kvm gulvareal. Halvpart av 3 kvm ekstern bod i trapp ved bakdøren.
Boder i fellesareal: I tillegg til ovenfornevnte er det tilgang til felles boder i kjeller på hhv 14 og 15 kvm, og felles loftsbod på ca 130 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 275 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer: Koblede glassvinduer i trekarm fra byggeår. Vinduene er jevnlig vedlikeholdt av eier og fremstår i god stand, alderen tatt i betraktning. Innerdører: Profilerte malte innerdører med massiv kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør fra 2016 med brannklassifisering B30. Merkingen på døren har blitt fjernet etter montering, og døren til nabo (identisk type dør) er brukt som referanse. Bakdøren er en B30 sikkerhetsdør fra 2013.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Ytterdør fra 2016.
Bakdør fra 2013.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes pga alderen på vinduer og for å belyse at vinduene vil ha dårligere isolasjonsevne enn nyere vinduer. Samtidig må eier være oppmerksom på at vinduene er av høy kvalitet og har sannsynligvis stått i ca 100 år, kun med normalt vedlikehold. Dette gir grunn til å ta vare på vinduene fremfor utskifting.

Sprekk: Ett vindu har sprukket glass, og eier informerer at det ligger glass i bod dersom ny eier ønsker å skifte ut glasset. Det er ikke behov for strakstiltak.

Vinduer produsert i dagens marked har generelt lavere tetthet av harpiks og dermed mer utsatt for sopp og råte enn disse vinduene, som har stått i ca 100 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Vedlikehold av denne type vinduer innebærer kitting og maling med jevne mellomrom, eller ved behov. Dersom glass knuser kan de skiftes, og skjeve karmer justeres.

Eventuell utskifting av vinduene av hensyn til isolasjonsevne kan vurderes, men anbefales ikke av hensyn til blant annet bygnignsvern.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

3. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 1 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 2 mm (venstre), 4 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 3 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 4 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 0 mm, 1 mm, 2 mm.
Lokalt avvik: 2 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 2 mm (venstre), 2 mm (rett frem), 4 mm (høyre), 3 mm (midt på gulvet).
Avvik: 4 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen — TG-1

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning — TG-2

Kjøkkeninnredning fra Kvänum fra 2009 med profilerte fronter og benkeplate av stein med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.
Stekeovn, vinskap, fryseskap, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk — TG-2

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Soilrørene ble skiftet i 2009.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør — TG-1

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Ingen merknader.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Oppgradert i 2009.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger — TG-1

Ingen merknader.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nesten alt elektrisk anlegg ble skiftet i 2009 i forbindelse med oppussingen, unntatt soverom (sør).	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk — TG-2

Sikringsskapet er plassert i stuen, ved siden av pipe.
Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

Fremlagt dokumentasjon:
-Rehabilitering i 2009. Omfatter alt unntatt soverom sør.
Øvrig elektrisk anlegg er ikke dokumentert med samsvarserklæring.

Elektrisk anlegg er vurdert til TG2 pga kun delvis samsvarserklæring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Manglende dokumentasjon for deler av elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.9 Vannbåren varme

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

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

Tg2 settes pga alder på radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral **TG-IU**

Sentralfyring med fjernvarme.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er felles varmtvann i bygget.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.13 Våtrom: Bad ved kjøkken.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Pusset opp i 2009.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:200
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 23 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 10 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Ukjent alder på membranen. Veggmembranen har utløpt mer enn 50% av forventet levetid og gjenstående levetid er ukjent.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å installere dusjkabinett innen 5-10 år for å redusere fuktbelastningen på gulv og vegger i dusjsonen.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Ved siden av toalettet er det en drensåpning, men denne gjelder for vannfordelerskapet over toalett.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

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

Anbefalte tiltak ventilasjon
Ingen spesielle tiltak anbefalt ettersom løsningen fungerer tilstrekkelig. For å tilfredsstille dagens krav må det være montert en mekanisk ventilasjonsløsning til badet.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.	

6.14 Våtrom: Bad ved entré.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble pusset opp i 2009.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:200
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 20 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 5 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater
Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk. Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen. Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

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

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Membran fra 2009 på vegger og gulv. Denne har utløpt mer enn 50% av forventet levetid og gjenstående levetid er ukjent.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å installere dusjkabinett innen 5-10 år for å redusere fuktbelastningen på gulv og vegger i dusjsonen.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Servant.
Naturlig ventilasjon.
Dusjhjørne.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ingen spesielle tiltak anbefalt ettersom løsningen fungerer tilstrekkelig.
For å tilfredsstille dagens krav må det være montert en mekanisk ventilasjonsløsning til badet.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-0**

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Dick, Liselotte	9578-5993-4-3960517	2025-09-07 19:47:06
Halvorsen, Ingve	9578-5993-4-2286448	2025-09-07 19:49:54

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
7. sep. 2025

Oppdragsnummer
8-0489/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jacob Aalls gate 52, 0364 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Ingve Halvorsen, Liselotte Dick

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2025

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: 35622990
Forsikret i: Fremtind

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: Balder entreprenør v/ Andreas Edvin Fritzsønn utførte en renovering og oppussing av hele leiligheten i april/mai 2009. Bygget to nye bad og vaskerom, i ny løsning tegnet av interiørarkitekt Tina Krohn-Nydal i Rom for Idé.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balder entreprenør bygget to nye bad og vaskerom. Rørlegger var underleverandør til Balder entreprenør v/ Andreas Edvin Fritzsønn

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balder entreprenør bygget to nye bad og vaskerom. Rørlegger var underleverandør til Balder entreprenør v/ Andreas Edvin Fritzsønn

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: Sameiet/styret har svar på dette. Vi har ett renovert pipeløp i vår leilighet der det er trukket nytt innvendig rør. Godkjent av branntilsynet i juni 2025.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balder Entreprenør brukte Nordlys Elektro til alt arbeid ved renovering av vår leilighet i april/mai 2009.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har fire ladestasjoner i regi av Sameiet til bruk for beboere.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balder Entreprenør i april/mai 2009. Alle soilrør ble skiftet i regi av sameiet.

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

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

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

Beskriv: Oljetank ble fjernet i regi av sameiet i 2010

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Verdi og lånetakt fra Nito takst 10.08 2009

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

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

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Oljetank ble fjernet i 2010

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0489/25

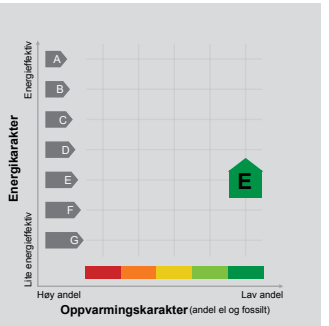
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Halvorsen, Ingve	**2025-09-07**	**Dick, Liselotte**	**2025-09-07**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Halvorsen, Ingve		bankID Dick, Liselotte	

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

ENERGIATTEST

Adresse	Jacob Aalls gate 52
Postnummer	0364
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	216
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	58
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80525869
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-164752
Dato	05.09.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1924
Bygningsmateriale:	
BRA:	121
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Jacob Aalls gate 52	80525869	H0302	58	0	

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	52 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m²
Oppvarmet BRA	121 m²
Totalt BRA	121 m²
Oppvarmet luftvolum	339 m³
U-verdi for yttervegger	0,40 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	54,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,21 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	23.8.2019

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	62,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,4 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	129,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	19 983 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	165,15 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	15 376 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	165,15 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	19 983 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5 534 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	14 449 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	19 983 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,4 %

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Anders Thorkildsen
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: a.thorkildsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0489/25 . Vår ref.: 5303-1-058 Dato: 04.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Jessenløkken Boligsameie
Organisasjonsnr:	983698204
Seksjonseier:	Dick, Liselotte
Medeier:	Halvorsen, Ingve
Leilighetsnummer:	058
Adresse:	Jacob Aalls Gate 52, 0364 OSLO
Seksjonsnummer:	58
Gnr.	216
Bnr.	21

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 1630199.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån

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

Styret ønsker ikke meglerhenvendelser på telefon, alt skal rettes til: styret@jessenlokken.no. Festekontrakt med Oslo Kommune fra 1920. Boligselskapet har i brev av 17.10.18 fått bekreftelse påforlengelse av festefor. med nye 40 år, og festeavg. er regulert opp til kr 1,5 mill fra 20.04.2020. Det er 22 parkerings- og 8 garasjeplasser for bil og 3 garasjepl. for motorsyklertil utleie. Plassene følger ikke seksjonen ved salg. Det påløper adm.kostn. til forrfører. ved tildeling av plass. Det hender at kapital blir krevd inn ekstraord. ved mindre vedlikeholdstiltak hvor kostnaden kan bli opptil kr 50 000,- pr. seksjon. Dette er da et alternativ til å ta opp lån. Styret har fastsatt regler for inngrep i sameiets røropplegg m.m. Se hjemmesiden. Sameiet har inngått adm.avtale (IN-ordn.) Det ble vedatt lån i 2024 på 5,5 mill, samt kap.ink. på 5,5 mill over 2 år (25 og 26) hvor foreløpig plan er å nedbetale lånet, avhengig av prosjekt. I tillegg vedtatt kap.ink på 1,5 mill. Kontakt styet for spm.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207677426
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo	17 123 029,87
Innfrielsesdato:	30.12.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 344,26,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820767742; Adm. lån 1 - Akonto renter	695,69	
Lån nr: 9820767742; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	283,16	
Felleskostnader	7 365,42	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	4 911,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 921,-
Annen formue:	98 096,-
Gjeld:	182 526,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207677426
Restsaldo:	117 782,95
Kapitalkostnader:	2 819,80

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 117 782,95,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Preben Emil Rasmussen pr. e-post: preben.rasmussen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Bjørn Ottar Hol, e-post: styret@jessenlokken.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

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

Sist oppdatert 4.12.24



Årsmøte 2024

5303 Jessenløkken Boligsameie

OBOS

Til seksjonseierne i Jessenløkken Boligsameie

Velkommen til årsmøtet, med etterfølgende sameiermøte, mandag 24. mars 2025 kl. 18:00 i Majorstuen Kirkes lokale: Kirkestuen.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Jessenløkken Boligsameie det kommende året.

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

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

NB! Dørene stenges kl 18.15.

Innkalling til årsmøte og etterfølgende sameiermøte.

Ordinært årsmøte i Jessenløkken Boligsameie
avholdes mandag 24. mars 2025 kl. 18:00 i Majorstuen Kirkes lokale: Kirkestuen.
Det vil deretter bli holdt et sameiermøte for diskusjon av garasjeanleggets fremtid.

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 2024**
   - **A)** Årsrapport og regnskap for 2024
   - **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
   - **A)** Godtgjørelse til styret
   - **B)** Godtgjørelse til styrets leder og nestleder

4. **INNKOMNE FORSLAG**
   - **A)** Forslag fra Lars Hammerstad
   - **B)** Forslag fra Bjørn-Otto Rinholm
   - **C)** Forslag fra Solveig Bakketeig
   - **D)** Forslag fra Marius Renberg
   - **E)** Forslag fra Marius Renberg
   - **F)** Forslag fra Susanne Marjatta Pettersen og Andreas Heier
     Ane Tusvik Bonde og Karl Strømme
     Ragnfrid Trohaug og Martin Grüner Larsen

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av styreleder for 2 år
   - **B)** 2 styremedlemmer for 2 år
   - **C)** Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
   - **D)** Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

Oslo, 01.03.2025
Styret i Jessenløkken Boligsameie

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

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Hol	Jacob Aalls Gate 50
Nestleder	Bojan Djordjevic	Jacob Aalls Gate 52
Styremedlem	Leif Dons	Lyder Sagens Gate 28
Styremedlem	Morten Dragland Knutzen	Jonas Reins Gate 6
Styremedlem	Geir Sigurd Kuvås	Fagerborggata 26
Varamedlem	Svein Tore Haug	Jacob Aalls Gate 62
Varamedlem	Magnus Aleksander Wennberg (fratrådte den 29.10.24.)	Jacob Aalls Gate 59

Valgkomiteen

Svein Tore Haug	Jacob Aalls Gate 62
Espen Daae (fratrådte på grunn av fraflytting)	Kirkeveien 95

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

Vibbo
Du kan finne informasjon om sameiet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader, og under tema TV/internett ligger det informasjon om vår internettavtale. Styret har lagt ut det vi oppfatter som nyttig informasjon på Vibbo og tar gjerne imot forslag hvis man savner noe.

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

Gårds- og bruksnummer:
216 21

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

Jessenløkken Boligsameie har én ansatt (vaktmester).

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

Styrets arbeid
Styret har i 2024 hatt 11 styremøter.
Styret kommuniserer mellom styremøtene på epost. Dessuten har leder og nestleder møter når det er nødvendig. Styret forsøker å svare raskt på henvendelser og være til stede for beboere. Styreleder har daglig kontakt med vaktmester for oppfølging.

Det ordinære årsmøtet ble avholdt den 29.4. – 3.5.24 - digitalt. Det var innkalt til fysisk årsmøte den 24.3.24, men det viste seg at mange ikke hadde fått innkallingen, så møtet ble i stedet avholdt som et informasjonsmøte. For å få fattet lovlige vedtak ble det derfor arrangert et etterfølgende digitalt årsmøte.

Styret har i 2024 blant annet behandlet følgende saker:

Samarbeidet med OBOS som forretningsfører
Styret ble på våren kontaktet av et konkurrerende firma vedrørende forretningsførsel. Firmaet hadde et godt tilbud til oss, og hadde moderne og fleksible systemer. Etter å ha informert OBOS om at vi vurderte et bytte, fikk vi et tilsvarende tilbud fra OBOS, noe som ga oss en vesentlig reduksjon av forretningsførerhonoraret.

100-års jubileum for sameiet
Jubileet ble en stor suksess og arbeidsgruppen som sto for dette, fortjener all honnør. Etterpå ble det luftet tanker om at dette bør skje oftere enn hvert 100. år!

Garasjeanlegget
Etter flerårige vurderinger og bruk av fagpersoner til å vurdere status og behov for restaurering, fikk styret i 2024 tilbakemelding på at det var risiko for at taket i garasjen kunne rase sammen. Styret fant da at tiden var inne for å igangsette det lenge vurderte restaureringsarbeidet. Etter å ha vurdert flere tilbud, hvor flere av tilbyderne forutsatte en profesjonell prosjektledelse, besluttet styret å engasjere Selvaag prosjekt som prosjektleder og byggherrens representant. Selvaag prosjekt innhentet nødvendige tilbud, og arbeidet ble igangsatt. Arbeidet omfatter nytt belegg på taket over hele garasjeanlegget, samt innvendig restaurering av de to fellesgarasjene nærmest trappen.

Kostnadene til restaureringen av garasjeanlegget (ca kr 5 mill.) samt kostnader til utskifting av sikringsskap og flere stoppekraner i kv 2 (kr.1,5 mill.) til sammen kr. 6.5 mill, ble besluttet kalt inn fra sameierne, kr 5 mill fordelt over to år, med tillegg av kr 1,5 mill i 2025.

Det ble også gitt tilsagn fra OBOS-banken om et lån på kr 5,5 mill som sikkerhet for betalingen inntil kapitalen ble innbetalt. Ved bruk av sparekontoen har det ikke vært nødvendig å bruke av lånet, pr utgangen av januar.

I tilknytning til årsmøtet vil det bli et sameiermøte hvor garasjeanleggets fremtid skal diskuteres.

Tak på tørkeskur
Som en tilleggsbestilling til garasjeprosjektet ble det besluttet å legge tak over tørkeskurene slik at disse kan brukes til sykkel- og barnevognoppbevaring. Det er enkelte oppganger hvor oppbevaring av barnevogner ikke kan skje uten å blokkere trappeoppgangene, og det er behov for mere plass til sykler i alle kvartalene.

Nye Garasjeporter
Omtrent på samme tid som befaringer av garasjene fant sted, besluttet styret at også garasjeportene skulle byttes. Begrunnelsen var at vi opplevde stadige problemer med portene. Dette skyldtes sannsynligvis en vesentlig økning av bruken etter at kv. 4 fikk bruke enkelte garasjer til sykkeloppbevaring samt at vi tok i bruk en av garasjene til søppel for kv 4 samt forretningene våre. Utskifting av portene ble også prioritert da vi fikk vite av portleverandørene at våre gamle porter ikke hadde nødvendig sikring. Og vi opplevde da omtrent samtidig at en av portene falt ned, heldigvis uten å skade noen.
Det har i ettertid kommet kommentarer, særlig fra kv 4 både på portenes kvalitet, utseende og farge. Styret tenker dette kan være et tema på sameiermøtet som skal avholdes etter årsmøtet.

Lekkasje gjennom veggen Fagerborg gata 26-28
En kombinasjon av tette renner og villvin som sendte regnet inn mot ytterveggen, er trolig utløsende årsak til at vi fikk vannlekkasje gjennom veggene i 3 etasjer i Fagerborggata 26 (mindre skade i øverste etasje). Kostnadene til retting ble dekket av sameiet.

Bom og sprekk i Kvartal 3
I kjelleren i Fagerborggata 28 har det over lang tid blitt et betydelig fall i gulvene mot slukene – og det er markante bommer under gulvet. Samtidig har en vegg en betydelig sprekk, der det antas at rotter har kommet inn. Det ble derfor nødvendig med en kartlegging og risikovurdering. Intet av dette tilhører bærende konstruksjoner, så i denne omgang ble sprekker i gulv og vegg kun tettet.

Brannsikring på Jessenløkken
Brannvarslingen på Jessenløkken er todelt. Firesafe har oppsyn med deler av brannsikringen på Jessenløkken, det seriekoblede brannvarslingsanlegget i kvartal 3, hvor leilighetene ikke har baktrapp. I tillegg er det et batteribasert og trådløst anlegg for felles varsling mellom loft, gang, repos og kjeller i alle andre oppganger. Styret ser at det er behov for å iverksette en risikoanalyse som også omfatter sikker varsling mellom alle bygningsdeler som og kan omfatte leilighetene.

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

Sikringsskapene i kjellerne
Disse skapene som har gammel teknologi og som til dels er for dårlig sikret, har styret nå besluttet å oppgradere. Arbeidet er ferdig i kvartalene 3 og 4. Neste kvartal på planen er kvartal 2.

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

Utearealer
Det ble ikke gjennomført større prosjekter i 2024. Vår gartner sluttet dessverre, og styret arbeider med å finne en ny gartner.

Sameiets økonomi
Styret søker å holde utgiftene under kontroll. I våre gamle bygninger er det imidlertid stadig behov for reparasjoner, særlig i forbindelse med lekkasjer. En utgift som styret vanskelig kan budsjettere gjelder utskifting av soilrør når sameiere moderniserer kjøkken/bad. Større utgifter i 2024 var utskifting av sikringsskap i kvartal 3, samt anskaffelse av nye garasjeporter, og oppstart av restaureringen av garasjeanlegget. Sameiet fikk innvilget et lån på kr 5,5 mill. samtidig som det ble kalt inn kapital til dekning av kostnadene til garasjeprosjektet. Det har ikke vært nødvendig å benytte lånet pr utgangen av 2024.

Vibrasjonsmåling
Fartshumpene i Kirkeveien ble fjernet og erstattet med en lengre forhøyning – som et eksperiment. Vibrasjonene er allikevel for store og de nye forhøyningene vil bli fjernet til våren.

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

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

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr. 2 772 538-,.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2025".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
Styret må prioritere noen større prosjekter i 2025, blant annet videreføring av moderniseringen av sikringsskapene i kjellerne, montering av flere stoppekraner i kvartal 2, og, hvis økonomien tillater det, utskifting av en del vinduer i fellesarealene våre.

Rehabiliteringen av garasjeanlegget ferdigstilles primo mars. Fremdrift og budsjett har gått nesten som planlagt, men vi har fått en tilleggskostnad for større masser av asfalt enn budsjettert som måtte fjernes fra garasjetaket.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
For Jessenløkken har vi oppnådd en avtale med kommunen om at innbetalt eiendomsskatt fra sameierne tilbakebetales til sameiet. Dette skyldes en gammel bestemmelse i vår festeavtale.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, 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 2024.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jessenløkken Boligsameie.

Utearealer
En beskjæring av asaltrærne ved inngangene og av lindetrærne i rotunden i kv 3 er nødvendig. Videre må villvinen kuttes ned. En ny avtale om gartnertjenester vil bli inngått siden vår gartner sa opp sin avtale.

Vedlikeholdsbehov
Styret vil gjennomføre en ny vurdering av vedlikeholdsbehovet for å opprettholde fasaden til sameiet. Sist dette ble vurder helhetlig var i 2013/2014. Den nye vurderingen vil se på setningsskader, tilstanden på vinduene tilknyttet fellesarealer og murveggene. Basert på denne vurderingen vil styret planlegge videre vedlikeholdsarbeid.

Lån
Jessenløkken Boligsameie har et lån i OBOS-banken med IN-ordning (individuell nedbetaling). Sameiet er bevilget et nytt lån på kr 5,5 mill som imidlertid ikke er benyttet, For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene på 4,4% fra 1. februar.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i JESSENLØKKEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til JESSENLØKKEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: L5ALE-TV9XZ-2KKNZ-0AHEH-DSPQE-SYTP0

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

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 522 625	17 441 416	17 778 000	17 996 176
Vaskeri		12 870	11 740	5 000	5 000
Ladeinntekter EL-bil		149 326	14 918	0	150 000
Andre inntekter	3	403 551	162 784	100 000	4 351 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**18 088 372**	**17 630 858**	**17 883 000**	**22 502 176**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-763 339	-729 448	-783 000	-768 000
Styrehonorar	5	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000
Avskrivninger	14	-42 596	-56 831	-32 000	-32 000
Revisjonshonorar	6	-18 974	-21 874	-22 000	-23 000
Andre honorarer		-5 250	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-291 070	-322 525	-342 000	-260 000
Konsulenthonorar	7	-20 401	-55 056	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-3 217 228	-1 469 859	-1 320 000	-6 934 500
Forsikringer		-1 246 412	-997 752	-1 098 000	-1 318 000
Festeavgift		-1 060 216	-920 792	-1 100 000	-1 100 000
Kommunale avgifter	9	-3 194 855	-2 671 893	-3 172 000	-3 648 000
Energi/fyring	10	-4 954 035	-5 370 094	-5 710 000	-5 710 000
TV-anlegg/bredbånd		-412 128	-748 090	-450 000	-468 000
Andre driftskostnader	11	-989 940	-716 513	-717 700	-741 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-16 716 443**	**-14 580 727**	**-15 286 700**	**-21 542 500**
DRIFTSRESULTAT		**1 371 929**	**3 050 131**	**2 596 300**	**959 676**
Innbetalt andel fellesgjeld	18	2 904 556	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**4 276 485**	**3 050 131**	**2 596 300**	**959 676**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	118 304	32 184	15 000	15 000
Finanskostnader	13	-1 291 674	-1 274 441	-1 463 500	-1 602 767
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 173 370**	**-1 242 257**	**-1 448 500**	**-1 587 767**
ÅRSRESULTAT		**3 103 114**	**1 807 874**	**1 147 800**	**-628 091**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		3 103 114	1 807 874		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	109 249	151 845
SUM ANLEGGSMIDLER		**109 249**	**151 845**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		97 309	139 219
Forskuddsbetalte kostnader		19 174	0
Andre kortsiktige fordringer	15	4 101	0
Driftskonto OBOS-banken		169 947	1 613 441
Skattetrekkskonto OBOS-banken		60 471	64 958
Sparekonto OBOS-banken		2 529 198	2 519 588
SUM OMLØPSMIDLER		**2 880 201**	**4 337 206**
SUM EIENDELER		**2 989 450**	**4 489 051**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	16,17	-16 046 136	-19 149 250
SUM EGENKAPITAL		**-16 046 136**	**-19 149 250**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	17 545 455	20 946 622
Annen langsiktig gjeld	19	50 277	50 277
SUM LANGSIKTIG GJELD		**17 595 732**	**20 996 899**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		211 714	201 029
Leverandørgjeld		1 014 220	1 733 816
Skyldige offentlige avgifter	20	99 594	101 433
Påløpte renter		6 663	363 375
Påløpte avdrag		0	137 465
Annen kortsiktig gjeld	21	107 663	104 284
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 439 854**	**2 641 402**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 989 450**	**4 489 051**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.02.2025
Styret i Jessenløkken Boligsameie

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

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets fellesláns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER	
Felleskostnader	14 375 772
Lånekostnad I (Adm-avtale)	1 783 642
Leie næringslokaler	878 296
Parkering	303 600
Garasje	122 700
leie tidligere år	51 264
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	4 101
Leie Kafe	3 250
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**17 522 625**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	35
Utleie film	21 000
Nøkler	3 170
Ref.skadeutlegg 2023	81 095
Tilskudd	120 000
Utleieleilighet	178 251
SUM ANDRE INNTEKTER	**403 551**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-528 441
Påløpte feriepenger	-63 413
Arbeidsgiveravgift	-156 613
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-13 623
Yrkesskadeforsikring	-1 250
SUM PERSONALKOSTNADER	**-763 339**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 500 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning/taxi for kr 4 472, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 974.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 401
Arkitekt Mnal Einar Dahle	-11 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-20 401**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Selvaag Prosjekt AS	-1 724 391
HD Solskjerming AS	-212 555
Alfa Malemester AS	-32 053
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 968 999**
Drift/vedlikehold bygninger	-169 517
Drift/vedlikehold VVS	-506 411
Drift/vedlikehold elektro	-251 644
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-239 775

Drift/vedlikehold heisanlegg	-4 430
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 691
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-10 080
Kostnader leiligheter, lokaler	-13 302
Egenandel forsikring	-23 000
Kostnader dugnader	-17 379
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 217 228**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-24 502
Vann- og avløpsavgift	-2 495 337
Feieavgift	-57 664
Renovasjonsavgift	-617 352
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 194 855**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-325 392
Fjernvarme	-4 628 643
SUM ENERGI / FYRING	**-4 954 035**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 000
Container	-152 179
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 371
Annen leiekostnad	-20 351
Datautstyr	-6 376
Annet driftsmateriale	-25 799
Lyspærer og sikringer	-2 489
Renhold ved firmaer	-581 294
Snørydding	-10 750
Andre fremmede tjenester	-33 812
Kontor- og datarekvisita	-145
Trykksaker	-1 618
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 472
Andre kontorkostnader	-32 357
Telefon u/mva	-4 731
Porto	-2 175
Drivstoff	-627
Reisekostnader, opplysningspliktig	-743
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-5 093
Velferdskostnader	-79 429
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-989 940**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	99 060
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	17 675
Andre renteinntekter	1 569
SUM FINANSINNTEKTER	**118 304**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 291 132
Renter på leverandørgjeld	-542
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 291 674**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Grill		
Tilgang 2021	24 038	
Avskrevet tidligere	-24 037	
		1
Lekeplass		
Tilgang 2021	133 293	
Avskrevet tidligere	-39 988	
Avskrevet i år	-13 329	
		79 976
Snøfreser		
Tilgang 2010	31 402	
Avskrevet tidligere	-31 401	
		1
Traktor		
Tilgang 2002	270 940	
Avskrevet tidligere	-270 939	
		1
Tørketrommel		
Tilgang 2017	25 000	
Avskrevet tidligere	-24 999	
		1
Uteanlegg		
Tilgang 2023	87 802	
Avskrevet tidligere	-29 267	
Avskrevet i år	-29 267	
		29 268
Vaskemaskin		
Tilgang 2017	43 593	
Avskrevet tidligere	-43 592	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**109 249**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-42 596**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Adm.kostnader avregning 2024	4 101
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**4 101**

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

Udekket tap	-18 950 692
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	0
Egenkapital fra Administrasjonavtale i år	2 904 556
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-16 046 136**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. 24 eiere har nedbetalt sin andel av fellesgjelden i 2024.

NOTE :17
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: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

Opprinnelig 2018	-25 177 809	
Nedbetalt tidligere ordinær avdrag	4 231 187	
Nedbetalt i år ordinær avdrag	496 611	
Nedbetalt tidligere administrasjonsavtale	0	
Nedbetalt i år administrasjonsavtale	2 904 556	
		-17 545 455
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-17 545 455**

NOTE: 19

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

NOTE: 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	
Forskuddstrekk	-60 471
Skyldig arbeidsgiveravgift	-39 123
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-99 594**

NOTE: 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD	
Skyldig feriepenger	-63 413
Utleie 2025	-44 250
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-107 663**

Sak 3 Godtgjørelse til styret

Godtgjørelsen til styret gjøres med to vedtak, ett for de ordinære medlemmene, og ett for styrets leder og nestleder.

A: Godtgjørelse til styret

Godtgjørelsen til styret for perioden 2024/2025 foreslås uendret, satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for perioden 2024/2025 settes til kr 150 000.

B: Godtgjørelse til styrets leder og nestleder

Godtgjørelse til styreleder og nestleder for perioden 2024/2025 foreslås uendret og satt til totalt kr 350 000.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til styreleder og nestleder for perioden 2024/2025 foreslåes uendret og settes til totalt kr 350 000.

Sak 4 Innkomne forslag

A. **Forslag fra Lars Hammerstad (**krever alminnelig flertall**)**

Forslag til vedtak:
Styret bes om å innhente anbud fra minst tre aktører for å gjennomføre den årlige vårdugnaden. Styret gis fullmakt til å akseptere tilbudet som vurderes som best egnet, forutsatt at økning i fellekostnader ikke overstiger kroner 50,- per husstand per måned.

Dugnader i regi av borettslaget avvikles dersom dette forslaget vedtas, og kostnadene for dugnad inkluderes i felleskostnadene.

Bakgrunn for forslaget:
Forslaget fremmes med bakgrunn i at deltakelsen på dugnader i stor grad faller på de samme beboerne hvert år. Ved å sette bort denne oppgaven til eksterne aktører og spre kostnaden over hele året gjennom fellesutkostnadene, vil ordningen bli mer rettferdig og forutsigbar for alle beboerne.

Med vennlig hilsen,
Lars Hammerstad
Tel: 916 12 430

Styrets innstilling:
Styret har vurdert forslaget og innhentet priser fra aktuelle gartnere. Det viser seg at maksbeløpet foreslått av Hammerstad på kr 50,- pr husstand pr måned, dvs 50x12x212 = 127.200 er tilstrekkelig til å engasjere et eksternt firma. Men styret mener at felleskostnadene allerede er høye og at dugnaden også har et sosialt poeng. Dessuten blir arbeidet gjort hvert år, selv om ikke alle stiller opp.
Styret foreslår derfor at forslaget ikke vedtas.

B. Forslag fra Bjørn-Otto Rinholm (krever alminnelig flertall**)**
Forslag til vedtak:
Årsmøtet bør heretter avholdes digitalt, etter at årsberetning er utsendt og informasjonsmøte er avholdt, i tråd med beskrivelsen av Trinn 1, 2 og 3.

Bakgrunn for forslaget:

Jeg foreslår at årsmøtene heretter blir avholdt i tre trinn:
TRINN 1. **Utsendelse av årsberetning** (som i dag).

TRINN 2. **Invitasjon til fysisk informasjonsmøte** (som i dag, men uten avstemning).
De beboere som møter frem, kan her innhente all informasjon de ønsker fra styret og kan diskutere sakene.
Styret kan også benytte anledningen til å informere om andre aktuelle saker.

TRINN 3. **Avstemning via tilsendt elektronisk skjema** (som det vi fikk for 2024-årsmøtet).
Gjennom Trinn 1 og 2 har man allerede et best mulig grunnlag for å kunne avgi stemme.
Dette trinnet er derfor kun for stemmegivning. (Det har altså ingen hensikt å legge inn kommentarer / spørsmål i skjemaet. Styret vil ikke bruke tid på dette).

Fordel 1: **Samtlige eiere (100%) gis på denne måten anledning til å avgi stemme**.
Erfaringsmessig møter bare rundt 1/3 av eierne opp på de fysiske møtene.
Det betyr at bare en liten andel av eierne avgjør utfallet for hele sameiet.

Fordel 2: **Alle gis anledning til å innhente informasjon** og rydde opp i uklarheter før stemmegivning, på det fysiske møtet (eller eventuelt ved direkte kontakt med styret).

Fordel 3: **Digital avstemning muliggjør detaljert og kontrollert stemmegivning**.
Den blir i tillegg automatisk hemmelig.
(Under et fysisk møte kan hemmelig avstemning bare skje med papirlapper, noe som krever mye tid og administrasjon).

P.s. Marienlyst Garasjer har praktisert denne formen de siste par årene, til alles tilfredshet.

Hilsen Bjørn-Otto Rinholm
Tlf 90989943
rbjornotto@gmail.com

Styrets innstilling
Erfaringen fra forrige årsmøte, som utilsiktet ble omtrent slik Rinholm anbefaler, er grunnen til at styret ønsker fysiske årsmøter. Forrige årsmøte som var innkalt som et fysisk årsmøte, ble i stedet et informasjonsmøte, med etterfølgende digitalt årsmøte, fordi mange ikke hadde fått innkallingen. Dette førte til nokså skarp kritikk av styret og mange kommentarer til sakene som var til behandling, selv om disse hadde blitt diskutert på det foregående informasjonsmøtet. Et digitalt

møte som går over en uke, gir styret erfaringsmessig en uke med svært mye arbeid med å besvare spørsmål og korrigere misforståelser. Ved å avholde et fysisk årsmøte kan alle saker belyses, spørsmål besvares og diskusjoner gjennomføres i løpet av møtet. Det er synd at det fysiske møtet har noe lavere deltagelse enn et digitalt møte, men dette oppveier ikke fordelene, etter styrets oppfatning.
Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

C. Forslag fra Solveig Bakketeig (krever 2/3 flertall**)**
Felleskostnader av garasjeplasser i Jessenløkken boligsameie.

Forslag til vedtak.
Garasjeplassene i Jessenløkken boligsameie legges ut for salg til kr. 500 000 per plass. Driftsutgifter for den som eier parkeringsplassen, foreslås satt til kr. 500 per måned.
Garasjeplassene selges fortrinnsvis til sameiere, subsidiært til beboere i nærområdet.
Inntektene ved salget av parkeringsplassene går til dekning av rehabiliteringskostnader for garasjebygget

Bakgrunn for forslaget.
Da flere av beboerne i sameiet eier eller leier parkeringsplass utenfor Jessenløkken boligsameie, og mange ikke har bil, oppleves det urimelig at samtlige sameiere skal være med å dekke utgiftene til garasjeplasser.
For eksempel ligger kostnaden per parkeringsplass i Marienlyst garasjer AS i dag på over 500 000 kroner. I tillegg betaler hver eier 800 kroner månedlig til dekning av driftsutgifter.

Solveig Bakketeig
seksjon 5
Kirkeveien 83

Styrets innstilling
Utgiftene til garasjeplasser er en del av fellesutgiftene for sameiet og må fordeles ut lik alle andre fellesutgifter. Når det gjelder salg av garasjene forutsetter dette en del praktiske og formelle tiltak som gjelder eventuell seksjonering og eventuell avvikling av dagens bruk av garasjene. Styret er ikke uenig i at det utredes hvordan et eventuelt salg kan foretas, og ønsker at dette diskuteres på informasjonsmøtet i etterkant av årsmøtet. Vi er ikke i den situasjon nå at garasjene kan legges ut for salg.
Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas, men diskuteres i etterkant av årsmøtet med sikte på en egen behandling på et etterfølgende ekstraordinært årsmøte.

D. Forslag fra Marius Renberg (krever alminnelig flertall**)**
Forslag til vedtak: 1.) Styret undersøker mulighetene for økonomisk støtte til utbedring av sykkelbodene. 2.) Sameiet går inn for en oppgradering av sykkelbodene finansiert med en leieordning knyttet til sykkelplasser i sykkelbodene. Med vennlig hilsen Marius Renberg 16.02.2025 Seksjon 157 Jacob Aalls gate 62 0364 Oslo

Forslag til sak til behandling på årsmøte i Jessenløkken Boligsameie Sak: Komme i gang med forbedring av sykkelbodene Sykler har blitt populært og det er bra. Det gjøres en god innsats med regelmessig fjerning av etterlatte sykler og renhold under dugnadene, men sykkelbodene er ikke lenger gode nok som praktisk bruksrom. I kvartal 2 er situasjonen nå ofte på grensen til det

parodiske. Store sykler med lasteplan og sykler med tilhengere sperrer, og barnesykler ligger ofte slengt rundt. Til tross for den jevnlige oppryddingen er det fremdeles en rekke sykler som åpenbart knapt er i bruk og tar opp plass. Sykler har blitt kostbare og behovet for sykkelstativ som gir gode støtte- og låsemuligheter, og beskyttelse mot tyveri er økende. Logistikken knyttet til størrelsen på enkelte sykkeltyper gjør også at det har blitt et økende behov for å lage et system hvor forskjellige typer sykler plasseres mer hensiktsmessig i sykkelbodene. Dette bør løses men koster penger. Penger har vi ikke i overflod. Dette kan løses på følgende vis: 1.) Oslo kommune har støtteordninger for tilrettelegging for sykler i Oslos boligmasse. Dette bør undersøkes og relevante søknader bør sendes. 2.) Det vil være urimelig å belaste beboere som ikke har behov for, eller bruker sykkelbodene med disse kostnadene. Jeg foreslår derfor at sameiet går inn for en løsning med faste nummererte plasser som leies av brukerne. Finansieringen av oppgraderingen og vedlikeholdet av sykkelbodene gjøres (i tillegg til ev. støttemidler) med denne leien. Leieprisen bør være meget moderat, men samtid slik at den hinder folk i å «dumpe» sykler som ikke er i regelmessig bruk i sykkelbodene.

Styrets innstilling:
Styret har vurdert å benytte utleie av sykkelplasser som et virkemiddel for økede inntekter og muligens bedre plass i sykkelboder, men har kommet til at det administrative arbeidet vil bli vanskelig. Forslaget fra Renberg, at vi nummererer plassene og tar leie for disse, kan muligens løse noe av dette problemet. Styret kan undersøke hva som eventuelt kan fås av midler fra kommunen, og også se på hva som må kreves inn av leie for å dekke kostnadene. Vi har allerede lagt tak på flere av skurene som derfor nå kan brukes til oppbevaring av sykler.
Styret anbefaler at dette utredes nærmere, både hva gjelder kommunal støtte, administrativ behandling av utleien, og kostnader ved eventuell tilrettelegging for bedre oppbevaring.

E. Forslag fra Marius Renberg (krever alminnelig flertall**)**
Forslag til vedtak: Sameiet oppretter en arbeidsgruppe som raskt skal komme med forslag tiltak knyttet til bruk av relevante fellesarealer til bruk som lager for materiell knyttet til DSBs ønske om nasjonal egenberedskap. Med vennlig hilsen Marius Renberg 16.02.2025 Seksjon 157 Jacob Aalls gate 62 0364 Oslo

Forslag til sak til behandling på årsmøte i Jessenløkken Boligsameie Sak: Tilrettelegging for beredskapsboder i kjellerarealer Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) har oppfordret alle i Norge til å ha en egenberedskap i sammenheng med uforutsette hendelser. Hvor langt folk på Jessenløkken har kommet i dette arbeidet dette tipper jeg er temmelig varierende. Det vil til syvende og sist være opp til den enkelte hvor mye de vil legge i dette. Ting som mat, fyrstikker, batterier, lege- og hygieneartikler, lyskilder og DAB-radio må nesten folk ta hånd om selv og i sine egne arealer. Det som derimot tar en del plass og også vil kunne være hensiktsmessig å benytte deler av fellesarealer i kjellerne til, er lagring av drikkevann på kanner og fyringsved til peisene. Dette tar fort mye plass og er ikke noe som trenger jevnlig oppfølging når det først er på plass. Jeg foreslår at en hurtigarbeidende gruppe i regi av styret kommer opp med forslag til en enkel og billig plan for hvordan dette kan gjøres rent praktisk. Dette vil innebære å lage en oversikt over hvilke kjellerarealer knyttet til de respektive trappeløpene som er egnet til formålet og hvilke hyllesystemer som kan være gode til slik bruk. Jeg ser for meg at det så er opp til de enkelte boenhetene å anskaffe seg det antallet vannkanner som ønskes og mengden fyringsved man mener man vil kunne trenge.

Styrets innstilling:
Styret støtter ikke forslaget. Bakgrunnen for dette er at det frarådes å oppbevare brennbare materialer i fellesområdene. Styret støtter opp om oppfordringen om å bygge opp

egenberedskapen og vil i kommende år bidra med informasjon om hvordan hver enkelt seksjon kan bygge opp sin egen beredskap i tråd med DSB sine anbefalinger.

F. Forslag fra Susanne Marjatta Pettersen og Andreas Heier
Ane Tusvik Bonde og Karl Strømme
Ragnfrid Trohaug og Martin Grüner Larsen

Forslag til vedtak: (krever 2/3 flertall)
Styret har et forvaltingsansvar med hensyn til å ta vare på det arkitektur- og kulturhistoriske bygningsmiljøet inkludert utearealene, både teknisk og estetisk. Ved rehabilitering og oppgradering av fasader, trapperom og utearealer skal dette gjøres i tråd med den historiske material- og fargepaletten til bebyggelsen. Dette innebærer også eksempelvis tekstur, profiler på listverk samt beplantning. Samme føringer gjelder for utstkifting av enkeltstående bygningskomponenter. Dersom man er i tvil, eller ser grunn til å vurdere avvik fra overnevnte, skal Styret kontakte fagkyndige. Styret har i slike tilfeller plikt til å dokumentere hvilke vurderinger som ligger til grunn og dokumentere at det er innhentet råd fra fagkyndige, samt informere Sameierne før vedtak fattes.

På bakgrunn av Styrets vedtak om nye garasjeporter som er fattet uten rådføring med fagfolk eller orientering til Sameierne, og som er et tiltak som påvirker den historiske fasaden, mener vi det må inn en styreinstruks i vedtektene som presiserer Styrets forvaltningsansvar og undersøkelsesplikt med hensyn til bygningsmiljøet inkludert utearealene. Utskiftning av garasjeportene utgjør en vesentlig del av fasaden. Vi har tidlgiere stilt spørsmål til Styret ved om dette ikke er å betrakte som et søknadspliktig tiltak. Dette har vi forstått at Styret ikke en gang har vurdert. Det er strenge krav og føringer fra Byantikvaren til hvordan nye vinduer skal være. At Styret ikke har reflektert over at samme omtanke skal vies garasjeporter langs fortausplan, er er mildt sagt underlig. Hverken materialet eller strukturen (glinsende PVC/plast) og fargen (grå) hører hjemme på Jessenløkken. Det ser simpelt og billig ut. Det er trist at vi som bor her netopp fordi vi setter pris på de vakre omgivelsene, skal være bidragsytere til å bygge simplere nå enn for 100 år siden.

Susanne Marjatta Pettersen og Andreas Heier, Hertzbergs gate 8 Ane Tusvik Bonde og Karl Strømme, Hertzbergs gate 6 Ragnfrid Trohaug og Martin Grüner Larsen, Jacob Aalls gate 59

Styrets innstilling:
Slik styret forstår det er byttet av garasjeportene hovedårsaken til at forslaget er fremmet, Utskiftingen av garasjeportene ble, på grunn av sikkerhets- og driftsproblemer, et hastetiltak. Vi fikk et meget godt tilbud på portene ved valg av en standardfarge. Styret er enig i at med bedre tid, og uten hensyn til kostnader, kunne vi få spesiallagede porter med et mer «kostbart» utseende.

Det er mulig å male portene i samme rødfarge som vinduene i garasjene uten store kostnader. Styret tar gjerne imot innspill på om dette er ønskelig i sameiermøtet etter årsmøtet.

Styret er opptatt av å bevare Jessenløkkens særpreg og søker å beholde dette også uten en slik tilføyelse i vedtektene. Forslaget, slik det foreligger, er for upresist og omfattende til at det kan anbefales av styret.

Sak 5 Valgkomiteens innstilling til Styre og Valgkomité

Styret har i perioden bestått av:

- Styreleder, Bjørn Hol (på valg)
- Styremedlem Bojan Djordjevic
- Styremedlem Morten Knutzen (på valg)
- Styremedlem Leif Dons (på valg)
- Styremedlem Geir Kuvås
- Varamedlem Magnus Wennberg (har trukket seg i perioden)
- Varamedlem Svein Haug (På valg)

Styret velger selv nestleder blant styremedlemmene for hver periode.

Valgkomiteen har i perioden bestått av:

- Svein Haug (på valg)
- Espen Daae (har flyttet i perioden)

Valgkomiteens innstilling til Styre og Valgkomité

Styret

- Styreleder Bjørn Hol (Gjenvalg)
- Styremedlem Leif Dons (Gjenvalg)
- Styremedlem Morten D. Knutzen (Gjenvalg)
- Varamedlem Erica M. Ligner (Ny)
- Varamedlem Svein Haug. (Gjenvalg)

Valgkomité

- Svein Haug (Gjenvalg)
- Beate Ellingsen (Ny)

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1630199. 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.

Vaktmestertjeneste
Vaktmester er Mariuzs Gembala som kan kontaktes på tlf. 90 67 59 86,
eller ved å legge beskjed i postkassen i portrommet Jacob Aallsgt 60. Vaktmester er tilgjengelig ukedager mellom kl 07:30 og 15:30. Forhold i sameiet som gjelder daglig drift kan meldes direkte til vaktmester. Ved behov kontakter vaktmester styret. Vaktmesters instruks omfatter ikke avhjelp i hver seksjon. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må seksjonseier påregne å måtte betale for slike tjenester selv.

Renhold
Sameiet har avtale med Absolutt Rent AS om renhold av sameiets fellesarealer.

Skadedyr
Sameiet har avtale om skadedyrbekjempelse med Anticimex (utendørs), og som del av vår forsikringsavtale (innendørs). Se Vibbo for nærmere informasjon, eller kontakt forretningsfører. Avtalen omfatter også skadedyrbekjempelse i seksjonene om det skulle være nødvendig.

Bygningen / Festetomt
Sameiet forvalter eiendommen på gårdsnummer 216 og bruksnummer 21. Eiendommen består av 5 bygårder med 21.023 m2 seksjonert areal. Det fordeler seg på 208 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner. Grensene for hver seksjon er angitt i den tinglyste seksjoneringsbegjæring, og oppmålingen av hver seksjon finnes beskrevet i oppmålingsdokument fra 1942. Dokumentene finner du på Vibbo. Eiendommen ligger på festet grunn tilhørende Oslo Kommune. Festeavgiften er kr. 1.493.381,- per år og er fast frem til festekontrakten skal fornyes 20.4.2060. Eiendomsskatt som innbetales av sameierne går til fradrag på festeavgiften på grunn av en bestemmelse i festeavtalen. Dette utgjør ca kr 500.000,- slik at reell festeavgift for tiden er ca kr 1 milliion.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld IN-ordning
Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med

sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Andre tjenester

• Utleieleiligheten
Sameiet disponerer en leilighet for utleie til eiere i boligsameiet. Reservasjoner avtales foreløpig direkte med styret v/Leif Dons i påvente av at OBOS skal utvikle en hensiktsmessig kalender som kan brukes for reservasjon.

• Parkering
Beboere tildeles parkeringsplasser og garasjer etter egne regler. Se Vibbo for ytterligere informasjon.

• Vaskeri
I kvartal 1 finnes et fellesvaskeri. Alle beboerne har anledning til å benytte vaskemaskin, tørketrommel og rullemaskin som finnes her. For å bruke det må du kjøpe vaskekort. Henvendelse til styret, v/Bojan Djordjevic. Du har adgang med din vanlige hovedtrappnøkkel til
baktrappen mellom Jacob Aalls gate 48 og 50. Din vanlige kjellernøkkel brukes i døren ned til kjelleren.

• Nøkler/skilt
Styret har vedtatt nøkkelinstruks for nøkler. Se nettsidene for ytterligere informasjon. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles direkte fra sameiets leverandører. Skilt til utendørs ringeanlegg skal monteres av vaktmester. Informasjon om selskapets leverandører finner du på Vibbo.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Oppussing oppgang, Schw.gt. 4	Oppgangen malt.
2022 - 2022	Nytt nøkkelsystem	iLOQ nøkkelsystem ble installert i januar 2022.
2021	Anskaffelse av lekeapparater og nye utemøbler	Klatrestativ i kv 2, samt matter under husker ble anskaffet. Sandkasser og husker ble oppgradert. Benker og bord til kv 1 og 2 ble kjøpt inn, samt en grill til kv 2.
2020 - 2020	Uteareal kvartal 3	Flere større trær fjernet. Hekker plantet
2020 - 2020	Vinduene i hovedoppgangene	Vinduene malt utvendig. Innvendig maling ble gjennomført i 2021.
2020 - 2020	Asbestsanering	Alle kjellere sanert for asbest, og ryddet for søppel
2019 - 2019	Renovering av butikklokaler	Renovering av rør, elektrisitet, reparasjon og avretting av gulv etter lekkasje, nye vinduer.
2019 - 2019	Kundetoalett Oslo K	Sameiet har bekostet WC
2019 - 2019	LED	Utskifting til LED-lys i trappeoppganger

2019 - 2019	Dreneringsrør	Skifte av dreneringsrør til kum, Jacob Aalls gate 48.Lagt ned dreneringsrør og isolert grunnmur, samt lagt ned nye rør til kum, Kirkeveien 93.
2019 - 2019	Flyttet søppelcontainere	J.A. 59 flytting av søppelcontainere og fjerning av busker
2019 - 2019	Sikkerhetslister	Satt på sikkerhetslister på inngangsdører i baktrapper
2019 - 2019	Uteareal kvartal 3	Påbegynt oppgradering av uteområder/beplantning
2018	Lille Jacob parken - oppgradering	Lille Jacob- parken - oppgradering av parken - har blitt finansiert gjennom oppsparte midler og tilskudd fra Oslo Kommune
2018	Utskifting av leilighetsdører	Utskifting av leilighetsdører som ikke tilfredsstiller brannkravene
2018 - 2019	Utskifting av leilighetsdører	Utskifting av de leilighetsdørene som ikke tilfredsstilte brannvernkravene
2017	Nytt nøkkelsystem	
2016	Maling av baktrappoppganger	
2016	Balkonger/karnapper - murarbeid	
2015 - 2016	Sikring og maling av vinduer - trappeoppg	
2013	Brannsikringstiltak	Utskifting av brannalarmanlegg og nye brannsikre baktrappdører. De som allerede har skiftet til godkjent baktrappdør, har fått nye dørlukkere.
2013	Utskifting av baktrappdører	Gjennomgående utskifting av baktrappdører og dørlukkere. De som allerede hadde skiftet dør fikk nye dørlukkere. Finansiert gjennom ekstraordinær innkreving av kapital.
2011 - 2011	Kloakk	
2007 - 2010	Tak	Omlegging av deler av tak, samt rapport for totalrehabilitering av samtlige tak. Totalrehabilitering av alle tak i sameiet.
2007 - 2009	Rør	Omlegging av rør. sameiet skifter ut sine rør løpende når beboere gjennomfører våtromsrehabilitering.
2005 - 2005	Vindusutskifting	
2004 - 2011	Oppussing trappeoppganger	
2001 - 2002	Utendørsanlegg	
1999 - 2002	Fasaderehabilitering	Ferdigbefaring våren 2001, og reklamasjon og etterarbeider utført frem til sommeren 2002

1996 - 1999	Planlegging av Rehabilitering	Tilstansrapport for tak, fasader og utendørsanlegg
1976 - 1976	Stigeledninger	

5303 Jessenløkken Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Jessenløkken Boligsameie

Møtedato: 24 mars.2025
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Majorstuen Kirkes lokale: Kirkestuen

Til stede: 41 seksjonseiere, 7 representert ved fullmakt, totalt 48 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Preben Rasmussen.

---

1. Konstituering

A. **Valg av møteleder**
Som møteleder ble Bjørn Hol foreslått.
Vedtak: Valgt

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

C. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Preben Rasmussen foreslått. Som protokollvitne ble Gunnar Hanssen foreslått.
Vedtak: Valgt

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

---

2 Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Vedtatt

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Vedtatt

---

3 **Fastsettelse av honorarer**

A: Styrehonorar til styret ble foreslått satt til kr 150 000,-.
Vedtak: Vedtatt

B: Styrehonorar til styrets leder og nestleder forslått satt til kr. 350 000,-.
Vedtak: Vedtatt

---

4 Behandling av innkomne forslag og saker

A. Forslag fra Lars Hammerstad

Styret bes om å innhente anbud fra minst tre aktører for å gjennomføre den årlige vårdugnaden. Styret gis fullmakt til å akseptere tilbudet som vurderes som best egnet, forutsatt at økning i fellekostnader ikke overstiger kroner 50,- per husstand per måned.

Dugnader i regi av borettslaget avvikles dersom dette forslaget vedtas, og kostnadene for dugnad inkluderes i felleskostnadene.

Bakgrunn for forslaget: Forslaget fremmes med bakgrunn i at deltakelsen på dugnader i stor grad faller på de samme beboerne hvert år. Ved å sette bort denne oppgaven til eksterne aktører og spre kostnaden over hele året gjennom fellesutkostnadene, vil ordningen bli mer rettferdig og forutsigbar for alle beboerne.

Styrets innstilling
Styret har vurdert forslaget og innhentet priser fra aktuelle gartnere. Det viser seg at maksbeløpet foreslått av Hammerstad på kr 50,- pr husstand pr måned, dvs 50x12x212 = 127.200 er tilstrekkelig til å engasjere et eksternt firma. Men styret mener at felleskostnadene allerede er høye og at dugnaden også har et sosialt poeng. Dessuten blir arbeidet gjort hvert år, selv om ikke alle stiller opp. Styret foreslår derfor at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak:

Styret bes om å innhente anbud fra minst tre aktører for å gjennomføre den årlige vårdugnaden. Styret gis fullmakt til å akseptere tilbudet som vurderes som best egnet, forutsatt at økning i felleskostnader ikke overstiger kroner 50,- per husstand per måned.

Vedtak: Forslaget falt. To stemte for forslaget.

B. Forslag fra Bjørn-Otto Rinholm

Årsmøtet bør heretter avholdes digitalt, etter at årsberetning er utsendt og informasjonsmøte er avholdt, i tråd med beskrivelsen av Trinn 1, 2 og 3.

Jeg foreslår at årsmøtene heretter blir avholdt i tre trinn:
TRINN 1. Utsendelse av årsberetning (som i dag).
TRINN 2. Invitasjon til fysisk informasjonsmøte (som i dag, men uten avstemning). De beboere som møter frem, kan her innhente all informasjon de ønsker fra styret og kan diskutere sakene. Styret kan også benytte anledningen til å informere om andre aktuelle saker.
TRINN 3. Avstemning via tilsendt elektronisk skjema (som det vi fikk for 2024-årsmøtet). Gjennom Trinn 1 og 2 har man allerede et best mulig grunnlag for å kunne avgi stemme. Dette trinnet er derfor kun for stemmegivning. (Det har altså ingen hensikt å legge inn kommentarer / spørsmål i skjemaet. Styret vil ikke bruke tid på dette).

Fordel 1: Samtlige eiere (100%) gis på denne måten anledning til å avgi stemme. Erfaringsmessig møter bare rundt 1/3 av eierne opp på de fysiske møtene. Det betyr at bare en liten andel av eierne avgjør utfallet for hele sameiet.
Fordel 2: Alle gis anledning til å innhente informasjon og rydde opp i uklarheter før stemmegivning, på det fysiske møtet (eller eventuelt ved direkte kontakt med styret).
Fordel 3: Digital avstemning muliggjør detaljert og kontrollert stemmegivning. Den blir i tillegg automatisk hemmelig. (Under et fysisk møte kan hemmelig avstemning bare skje med papirlapper, noe som krever mye tid og administrasjon).

Styrets innstilling

Erfaringen fra forrige årsmøte, som utilsiktet ble omtrent slik Rinholm anbefaler, er grunnen til at styret ønsker fysiske årsmøter. Forrige årsmøte som var innkalt som et fysisk årsmøte, ble i stedet et informasjonsmøte, med etterfølgende digitalt årsmøte, fordi mange ikke hadde fått innkallingen. Dette førte til nokså skarp kritikk av styret og mange kommentarer til sakene som var til behandling, selv om disse hadde blitt diskutert på det foregående informasjonsmøtet. Et digitalt 22 Jessenløkken Boligsameie møte som går over en uke, gir styret erfaringsmessig en uke med svært mye arbeid med å besvare spørsmål og korrigere misforståelser. Ved å avholde et fysisk årsmøte kan alle saker belyses, spørsmål besvares og diskusjoner gjennomføres i løpet av møtet. Det er synd at det fysiske møtet har noe lavere deltagelse enn et digitalt møte, men dette oppveier ikke fordelene, etter styrets oppfatning. Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet bør heretter avholdes digitalt, etter at årsberetning er utsendt og informasjonsmøte er avholdt, i tråd med beskrivelsen av Trinn 1, 2 og 3.

Vedtak: Forslaget falt. To stemte for forslaget.

C. Forslag fra Solveig Bakketeig
Felleskostnader av garasjeplasser i Jessenløkken boligsameie.

Garasjeplassene i Jessenløkken boligsameie legges ut for salg til kr. 500 000 per plass. Driftsutgifter for den som eier parkeringsplassen, foreslås satt til kr. 500 per måned. Garasjeplassene selges fortrinnsvis til sameiere, subsidiært til beboere i nærområdet. Inntektene ved salget av parkeringsplassene går til dekning av rehabiliteringskostnader for garasjebygget

Bakgrunn for forslaget:

Da flere av beboerne i sameiet eier eller leier parkeringsplass utenfor Jessenløkken boligsameie, og mange ikke har bil, oppleves det urimelig at samtlige sameiere skal være med å dekke utgiftene til garasjeplasser. For eksempel ligger kostnaden per parkeringsplass i Marienlyst garasjer AS i dag på over 500 000 kroner. I tillegg betaler hver eier 800 kroner månedlig til dekning av driftsutgifter.

Styrets innstilling
Utgiftene til garasjeplasser er en del av fellesutgiftene for sameiet og må fordeles ut lik alle andre fellesutgifter. Når det gjelder salg av garasjene forutsetter dette en del praktiske og formelle tiltak som gjelder eventuell seksjonering og eventuell avvikling av dagens bruk av garasjene. Styret er ikke uenig i at det utredes hvordan et eventuelt salg kan foretas, og ønsker at dette diskuteres på informasjonsmøtet i etterkant av årsmøtet. Vi er ikke i den situasjon nå at garasjene kan legges ut for salg.
Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas, men diskuteres i etterkant av årsmøtet med sikte på en egen behandling på et etterfølgende ekstraordinært årsmøte.

Forslag til vedtak:
Garasjeplassene i Jessenløkken boligsameie legges ut for salg til kr. 500 000 per plass. Driftsutgifter for den som eier parkeringsplassen, foreslås satt til kr. 500 per måned. Garasjeplassene selges fortrinnsvis til sameiere, subsidiært til beboere i nærområdet. Inntektene ved salget av parkeringsplassene går til dekning av rehabiliteringskostnader for garasjebygget

Vedtak: Trukket som sak i årsmøtet, men diskuteres i påfølgende beboermøte.

D. Forslag fra Marius Renberg

Forslag til sak til behandling på årsmøte i Jessenløkken Boligsameie

Sak: Komme i gang med forbedring av sykkelbodene Sykler har blitt populært og det er bra. Det gjøres en god innsats med regelmessig fjerning av etterlatte sykler og renhold under dugnadene, men sykkelbodene er ikke lenger gode nok som praktisk bruksrom. I kvartal 2 er situasjonen nå ofte på grensen til det 23 Jessenløkken Boligsameie parodiske. Store sykler med lasteplan og sykler med tilhengere sperrer, og barnesykler ligger ofte slengt rundt. Til tross for den jevnlige oppryddingen er det fremdeles en rekke sykler som åpenbart knapt er i bruk og tar opp plass. Sykler har blitt kostbare og behovet for sykkelstativ som gir gode støtte- og låsemuligheter, og beskyttelse mot tyveri er økende. Logistikken knyttet til størrelsen på enkelte sykkeltyper gjør også at det har blitt et økende behov for å lage et system hvor forskjellige typer sykler plasseres mer Fhensiktsmessig i sykkelbodene. Dette bør løses men koster penger. Penger har vi ikke i overflod. Dette kan løses på følgende vis: 1.) Oslo kommune har støtteordninger for tilrettelegging for sykler i Oslos boligmasse. Dette bør undersøkes og relevante søknader bør sendes. 2.) Det vil være urimelig å belaste beboere som ikke har behov for, eller bruker sykkelbodene med disse kostnadene. Jeg foreslår derfor at sameiet går inn for en løsning med faste nummererte plasser som leies av brukerne. Finansieringen av oppgraderingen og vedlikeholdet av sykkelbodene gjøres (i tillegg til ev. støttemidler) med denne leien. Leieprisen bør være meget moderat, men samtid slik at den hinder folk i å «dumpe» sykler som ikke er i regelmessig bruk i sykkelbodene.

Styrets innstilling

Styret har vurdert å benytte utleie av sykkelplasser som et virkemiddel for økede inntekter og muligens bedre plass i sykkelboder, men har kommet til at det administrative arbeidet vil bli vanskelig. Forslaget fra Renberg, at vi nummererer plassene og tar leie for disse, kan muligens løse noe av dette problemet. Styret kan

undersøke hva som eventuelt kan fås av midler fra kommunen, og også se på hva som må kreves inn av leie for å dekke kostnadene. Vi har allerede lagt tak på flere av skurene som derfor nå kan brukes til oppbevaring av sykler. Styret anbefaler at dette utredes nærmere, både hva gjelder kommunal støtte, administrativ behandling av utleien, og kostnader ved eventuell tilrettelegging for bedre oppbevaring.

Forslag til vedtak:
Styret undersøker mulighetene for økonomisk støtte til utbedring av sykkelbodene. 2.) Sameiet går inn for en oppgradering av sykkelbodene finansiert med en leieordning knyttet til sykkelplasser i sykkelbodene.

Vedtak: Forslaget ble vedtatt med overveldende flertall. To stemte imot.

E. Forslag fra Marius Renberg

Forslag til sak til behandling på årsmøte i Jessenløkken Boligsameie Sak: Tilrettelegging for beredskapsboder i kjellerarealer Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) har oppfordret alle i Norge til å ha en egenberedskap i sammenheng med uforutsette hendelser. Hvor langt folk på Jessenløkken har kommet i dette arbeidet dette tipper jeg er temmelig varierende. Det vil til syvende og sist være opp til den enkelte hvor mye de vil legge i dette. Ting som mat, fyrstikker, batterier, lege- og hygieneartikler, lyskilder og DAB-radio må nesten folk ta hånd om selv og i sine egne arealer. Det som derimot tar en del plass og også vil kunne være hensiktsmessig å benytte deler av fellesarealer i kjellerne til, er lagring av drikkevann på kanner og fyringsved til peisene. Dette tar fort mye plass og er ikke noe som trenger jevnlig oppfølging når det først er på plass. Jeg foreslår at en hurtigarbeidende gruppe i regi av styret kommer opp med forslag til en enkel og billig plan for hvordan dette kan gjøres rent praktisk. Dette vil innebære å lage en oversikt over hvilke kjellerarealer knyttet til de respektive trappeløpene som er egnet til formålet og hvilke hyllesystemer som kan være gode til slik bruk. Jeg ser for meg at det så er opp til de enkelte boenhetene å anskaffe seg det antallet vannkanner som ønskes og mengden fyringsved man mener man vil kunne trenge.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Bakgrunnen for dette er at det frarådes å oppbevare brennbare materialer i fellesområdene. Styret støtter opp om oppfordringen om å bygge opp 24 Jessenløkken Boligsameie egenberedskapen og vil i kommende år bidra med informasjon om hvordan hver enkelt seksjon kan bygge opp sin egen beredskap i tråd med DSB sine anbefalinger.

Forslag til vedtak:
Sameiet oppretter en arbeidsgruppe som raskt skal komme med forslag tiltak knyttet til bruk av relevante fellesarealer til bruk som lager for materiell knyttet til DSBs ønske om nasjonal egenberedskap.

Vedtak: Forslaget falt. 1 stemte for.

F. Forslag fra Susanne Marjatta Pettersen og Andreas Heier Ane Tusvik Bonde og Karl Strømme Ragnfrid Trohaug og Martin Grüner Larsen.

På bakgrunn av Styrets vedtak om nye garasjeporter som er fattet uten rådføring med fagfolk eller orientering til Sameierne, og som er et tiltak som påvirker den historiske fasaden, mener vi det må inn en styreinstruks i vedtektene som presiserer Styrets forvaltningsansvar og undersøkelsesplikt med hensyn til bygningsmiljøet inkludert utearealene. Utskiftning av garasjeportene utgjør en vesentlig del av fasaden. Vi har tidlgiere stilt spørsmål til Styret ved om dette ikke er å betrakte som et søknadspliktig tiltak. Dette har vi forstått at Styret ikke en gang har vurdert. Det er strenge krav og føringer fra Byantikvaren til hvordan nye vinduer skal være. At Styret ikke har reflektert over at samme omtanke skal vies garasjeporter langs fortausplan, er er mildt sagt underlig. Hverken materialet eller strukturen (glinsende PVC/plast) og fargen (grå) hører hjemme på Jessenløkken. Det ser simpelt og billig ut. Det er trist at vi som bor her netopp fordi vi setter pris på de vakre omgivelsene, skal være bidragsytere til å bygge simplere nå enn for 100 år siden.

Styrets innstilling
Slik styret forstår det er byttet av garasjeportene hovedårsaken til at forslaget er fremmet, Utskiftingen av garasjeportene ble, på grunn av sikkerhets- og driftsproblemer, et hastetiltak. Vi fikk et meget godt tilbud på portene ved valg av en standardfarge. Styret er enig i at med bedre tid, og uten hensyn til kostnader, kunne vi få spesiallagede porter med et mer «kostbart» utseende. Det er mulig å male portene i samme rødfarge som vinduene i garasjene uten store kostnader. Styret tar gjerne imot innspill på om dette er ønskelig i sameiermøtet etter årsmøtet.

Styret er opptatt av å bevare Jessenløkkens særpreg og søker å beholde dette også uten en slik tilføyelse i vedtektene. Forslaget, slik det foreligger, er for upresist og omfattende til at det kan anbefales av styret.

Forslag til vedtak:
Styret har et forvaltingsansvar med hensyn til å ta vare på det arkitektur- og kulturhistoriske bygningsmiljøet inkludert uteareale, både teknisk og estetisk. Ved rehabilitering og oppgradering av fasader, trapperom og uteareale skal dette gjøres i tråd med den historiske material- og fargepaletten til bebyggelsen. Dette innebærer også eksempelvis tekstur, profiler på listverk samt beplantning. Samme føringer gjelder for utstkifting av enkeltstående bygningskomponenter. Dersom man er i tvil, eller ser grunn til å vurdere avvik fra overnevnte, skal Styret kontakte fagkyndige. Styret har i slike tilfeller plikt til å dokumentere hvilke vurderinger som ligger til grunn og dokumentere at det er innhentet råd fra fagkyndige, samt informere Sameierne før vedtak fattes.

Vedtak: Forslaget falt. 17 stemte for, 28 stemte imot. 3 stemte blankt.

---

5 Valg av tillitsvalgte

A
Som styreleder for 2 år, ble Bjørn Hol foreslått.
Vedtak: Valgt. 41 stemte for. To imot. 5 stemte blankt.

B Som styremedlem for 2 år, ble Leif Dons foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Morten D. Knutzen foreslått.
Vedtak: Valgt. 41 stemte for, 7 blanke.

C Som varamedlem for 1 år, ble Erica M. Ligner foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Svein Haug foreslått.
Vedtak: Valgt. 41 stemte for, 7 blanke.

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Svein Haug og Beate Ellingsen foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl.: 20:02. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Bjørn Hol /s/

Fører av protokollen
Navn: Preben Rasmussen /s/

Protokollvitne
Navn: Gunnar Hanssen /s/

Til seksjonseierne i Jessenløkken Boligsameie

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

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

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

Til behandling foreligger:

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

Oslo,
Styret i Jessenløkken Boligsameie

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

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Planarbeid for utbygging av kjellere og loft

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se ellers til informasjon i vedlagte forslag til instruks.

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

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

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

Administrasjonsavtale vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Det er i dag inngått følgende administrasjonsavtale mellom:

OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666, St. Olavs Plass

og

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

Punkt 1.
Vilkår

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Punkt 2.
Forbehold

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

Punkt 3.
Seksjonseiernes forpliktelser og rettigheter

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

Eierseksjonssameiet er blant annet innforstått med at:

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

Punkt 4.
Administrasjon

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

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

Punkt 5.
Vederlag

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

Punkt 6.
Varighet

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

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

Punkt 7.
Tvisteløsning

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

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

Sted, dato

For OBOS Eiendomsforvaltning AS
Jessenløkken Boligsameie

For

_____ _____

Instruks for innlemming av kjeller og loft i eksisterende leilighet

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

5.7 Økonomisk ansvar 7
5.8 Etterfølgende seksjonseier 7

1.Innledning

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

1.1 Byggningsmasse

Jessenløkken kvartal 1, 2, 3 og 4.

1.2 Prinsipper for utbygging

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

2. Byggeprosessen

2.1 Godkjenningsprosess

Seksjonseier som ønsker å bygge ut, må søke styret.

En slik søknad skal inneholde:

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

2.2 Nabovarsel før godkjeninng

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

2.3 Ansvarsfordeling

2.3.1 Søknad om byggetillatelse

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

2.3.2 Byggherre

- Seksjonseier er ansvarlig vis a vis offentlige myndigheter.

2.3.3 Ansvarshavende

- Den enkelte seksjonseier skaffer selv ansvarshavende for sin utbygging.

2.3.4 Garanti for fullføring

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

2.3.5 Gebyrer m.v

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

2.3.6 Forsikring

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

2.3.7 Byggestart/tillatelse til igangsetting

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

2.3.8 Etterkontroll

- Om styret krever det, skal det gjennomføres en ferdigbefaring med takstmann. Kostnaden for dette skal dekkes av seksjonseier.

3. Byggeperioden

3.1 Finansiering/kostnader

Den enkelte seksjonseier betaler selv alle kostnader i forbindelse med utbyggingen.

3.2 Krav til utføring

Seksjonseier skal sørge for å gjennomføre byggearbeidene i samsvar med de godkjente plantegninger, gjeldende lover og forskrifter, vedtekter, husordensregler og kjøpekontrakt.

Seksjonseier skal påse at arbeidene er fagmessig utført, som å ivareta kalde tak og motvirke sopp og råte. Sameiet ved styret har i nødvendig utstrekning rett til å kontrollere byggearbeidene for å påse at utbyggingen ikke foringer bygningsmassen. Evt. kostnader til fagkyndig bistand dekkes av seksjonseier.

3.3 Krav til boder og eksisterende installasjoner

Seksjonseier skal bevare alle installasjoner som befinner seg på arealet i loft eller kjeller som berøres. For eksempelvis ventilasjonskanaler, boder m.v.

Berørte installasjoner kan flyttet ut i fellesarelaet for å frigjøre mer areal etter avtale med styret. Dersom styret godkjenner en slik flytting skal utbygger lage en plan for fjerning som ivaretar funksjonen til det berørte fellesanlegget under og etter arbeidet samt ta kostanden ved flytting av den/de berørte(e) installasjonen(e). Dette skal inngå som en del av søknaden til styret som utbygger skal utarbeide iht. punkt 2.1.

Eldre installasjoner som ikke er i bruk kan fjernes etter avtale med styre. Dersom styret godkjenner en slik flytting skal utbygger lage en plan for fjerning samt ta kostanden ved flytting av den/de berørte(e) installasjonen(e). Dette skal inngå som en del av søknaden til styret som utbygger skal utarbeide iht. punkt 2.1.

Dersom boder berøreres skal seksjonseier bygge nye boder som tilfredsstiller kravene stilt i gjeldende lover og forskrifter. Minimumstørrelsen på kjellerboder skal være 5 kvm, og minimumstørrelsen på loftsboder skal være 4 kvm. Måleregelene iht NS3940 skal følges. Plasseringen skal avtales med styret.

Fellesinnstallasjoner knyttet til sameiet som vann, el og pipeløp som innlemmes må fortsatt være tilgjengelig for inspeksjon etter utbygging.

Om styret mener det er behov kan styre hente inn en egen vurdering av arbeidet. Dette vil og skje på utbyggers regning.

3.4 Ansvar for skade

Seksjonseier er ansvarlig for alle skader på sameietets eiendom som påføres under byggeperioden eller senere som følge av utbyggingen. Dette kan være skader på bygninger, fellesareal mv. Seksjonseier er også ansvarlig for eventuell skade på tredjeperson og tredjepersons eiendeler. Seksjonseier pålegges å reparere/ erstatte slike skader innen nærmere angitte frister fra styret.

3.5 Ansvar for krav

Seksjonseier forplikter seg til å betale et hvert krav i forbindelse med byggearbeidet som sameiet måtte ha eller få så snart sameietets styre anmoder om det. Dersom beløpet ikke er betalt innen en måned etter at kravet er mottatt, kan styret avregne utestående med tillegg av forsinkelsesrente gjennom depositum eller et ekstraordinært tillegg i felleskostnadene.

3.6 Ordensregler

Byggeaktivitet må foregå i samsvar med gjeldende husordensregler, retningslinjer for utbygging og kjøpekontrakt.
Byggeavfall skal kastes i egnet beholder, for eksempel kontainer. Seksjonseier er ansvarlig for at alt byggeavfall blir fjernet fra sameietets fellesområder innen rimelig tid. Vaktmester anviser i det enkelte tilfelle plass for lagring av container m.v.

Sameietets uteområder skal ikke benyttes som lagringsplass for byggematerialer o.l. Sameietets fellesarealer, innvendige så vel som utvendige, skal holdes rene under utbyggingen. Når utbyggingen er avsluttet, kan styret pålegge seksjonseier å vaske ned hele trappeoppgangen, kjeller eller loftsareal dersom styret anser dette nødvendig.

4. Ved endt utbygging

4.1 Justering av felleskostnader

Ved beregning av felleskostnader for tilleggsareal ved utbygging benyttes måleregler inntatt i NS 3940 (heretter: Bruksarealet, BRA)
Ny felleskostnad løper fra senest tre måneder etter inngått kjøpekontrakt.

Felleskostnaden for den utvidete seksjonen fastsettes etter en kontrollmåling. Det nye arealet legges til den originale seksjonen og felleskostnaden justeres iht. sameiebrøken.

4.2 Engangsvederlag for utnytting av loft/kjellerareal

For lofts- og kjellerareal betales en pris som er kr. 12.500,-pr. Kvm.

Prisene på loft- og kjellerarealer økes årlig i takt med konsumprisindeksen første gang fra januar 2025. Årsmøtet kan endre ovennevnte vederlag, men endringen kan ikke gjøres gjeldende overfor seksjonseiere som eventuelt har fått godkjenning fra styret.

5. Andre forhold

5.1 Oppstart

Arbeidene skal ikke starte før avtalt kjøpesum står på sameiets konto.

5.2 Søknad om bruksendring og reseksjonering

PBE anbefaler en samlet søknad som omhandler både bruksendring av fellesareal og reseksjonering. (Ref. (saksnr.): 202306801 – 3)

5.3 Styrets anledning til å sette frist for ferdigstillelse.

Sameiets styre har anledning til å fastsette en frist for fullføring av påbegynte utbygginger. Denne fristen skal som hovedregel være 6 måneder fra utbyggingsarbeidet påbegynner. Søknad om ferdigattest skal være utstedt senest 12 måneder etter at byggearbeidet er påbegynt. Dette for å sikre tilgang til fellesinstallasjoner i det som tidligere var fellesareal.

5.4 Ansvaret dersom ikke utbygging blir gjennomført eller at seksjonseier fraflytter under påbyggingen.

Dersom seksjonseier ikke overholder frist for fullføring i tråd med pkt. 5.3, har styret anledning til å pålegge seksjonseier å avslutte prosjektet. Dersom seksjonseier under byggeperioden selger seksjonen, plikter vedkommende å informere ny seksjonseier om kravet til ferdigstillelse av utbyggingen, og pliktene i den forbindelse.

5.5 Styrets rett til å stanse byggearbeidene

Grove brudd på byggereglene og/eller brudd på andre forpliktelser, gir styret rett til å stoppe byggearbeidene for en kortere eller lengre periode.

5.6 Ferdigbefaring

Styret har rett til å foreta ferdigbefaring med hjelp fra byggtekniske fagfolk, uavhengig av eventuell befaring fra Plan- og bygningsmyndighetene, innen ett år av ferdigstillele. Utgifter til bruk av slike fagfolk må regnes til utbyggers kostnader jf. 2.3.8)
Slik ferdigbefaring medfører ikke at styret overtar ansvaret eller risikoen for eventuelle bygningsmessige feil som er gjort av utbygger.

5.7 Økonomisk ansvar

Seksjonseier plikter å dekke alle utgifter som relaterer seg til utbyggingen.

På kjøpstidspunktet overtar seksjonseier ansvaret for utbygging og vedlikehold av arealet, herunder ansvar for å rette ev. feil og mangler som måtte oppstå. Ansvaret for arealet vil være tilsvarende som øvrig areal, for eksempel vil fellesinstallasjoner som for eksempel soilrør og pipeløp som ellers ville vært sameiets ansvar fortsatt være sameiets ansvar.

Arealet vil innlemmes i samaiets byggeforsikring.

5.8 Etterfølgende seksjonseier

Dersom seksjonseier selger seksjonen, er overdragende seksjonseier ansvarlig etter denne avtalen inntil ny seksjonseier har overtatt ansvaret.

5303 Jessenløkken Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

…….. ……

(Eierens underskrift) (Dato)

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Jessenløkken Boligsameie

---------- Møtedato: 01.11.23

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Majorstuen Kirkes lokale: Kirkestuen

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

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

Møtet ble åpnet av Bjørn Hol

---

1 Konstituering

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

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

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

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

---

2 Forslag

A Innføring av IN-ordning og nødvendige endringer i vedtektene

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

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

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

Jessenløkken Boligsameie

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

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

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

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

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

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

B Planlegging for utbygging av kjellere og loft

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

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

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

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

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

Jessenløkken Boligsameie

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

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

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

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

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

Minda Christiansen /s/
Møteleder

Preben Rasmussen /s/
Fører av protokollen

Per Backe /s/
Protokollvitne

Erik Røhne /s/
Protokollvitne

V E D T E K T E R

for

Jessenløkken Boligsameie,
org. nr. 983 698 204

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

1. Navn

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

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Reposer i baktrapper

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

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

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

4. Ordensregler

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

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

5. Sameiets parkeringsplasser

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

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

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

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

5-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

6. Vedlikehold

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører til bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

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

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

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

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

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

7-5 Administrasjonsavtale for individuell innfrielse av lån

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

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

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

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

8. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

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

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

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

9. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-5 Inhabilitet

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

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

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

10. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

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

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

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

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

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

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

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

10-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

11. Forretningsfører og andre

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

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

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

Jessenløkken Boligsameie

Org nr 983 698 204

Ordensregler

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

Sist endret 29.11.2018

§1. Hensyn

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

§2. Sikkerhet

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

§3. De enkelte seksjoner

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

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

§4. Bruk av fellesareal

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

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

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

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

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

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

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

§5. Uoverensstemmelser mellom naboer

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

§6. Publisering av ordensreglene – særskilt ansvar ved utleie

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

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

Velkommen som ny sameier!

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

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

Digital kommunikasjon

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

Hva sameiet består av

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

Kirkeveien 81 – 87, 93 - 95

Jacob Aalls gate 48 – 54, 58 - 62

Schwachs gate 1 - 4

Suhms gate 7 - 11

Jonas Reins gate 2 - 6

Hertzbergs gate 6 - 8

Fagerborggata 26 - 34

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

Gårdsnummer: 216 og bruksnummer: 21

Styret

Styret kan nås på epost til

styret@jessenlokken.no

Viktige dokumenter

Våre vedtekter og våre ordensregler ligger også på Vibbo.

Utleieleilighet

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

Parkering

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

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

Hilsen

styret



Fyringsforbud på samtlige skorsteiner som ikke er godkjent av OBRE

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

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

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

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

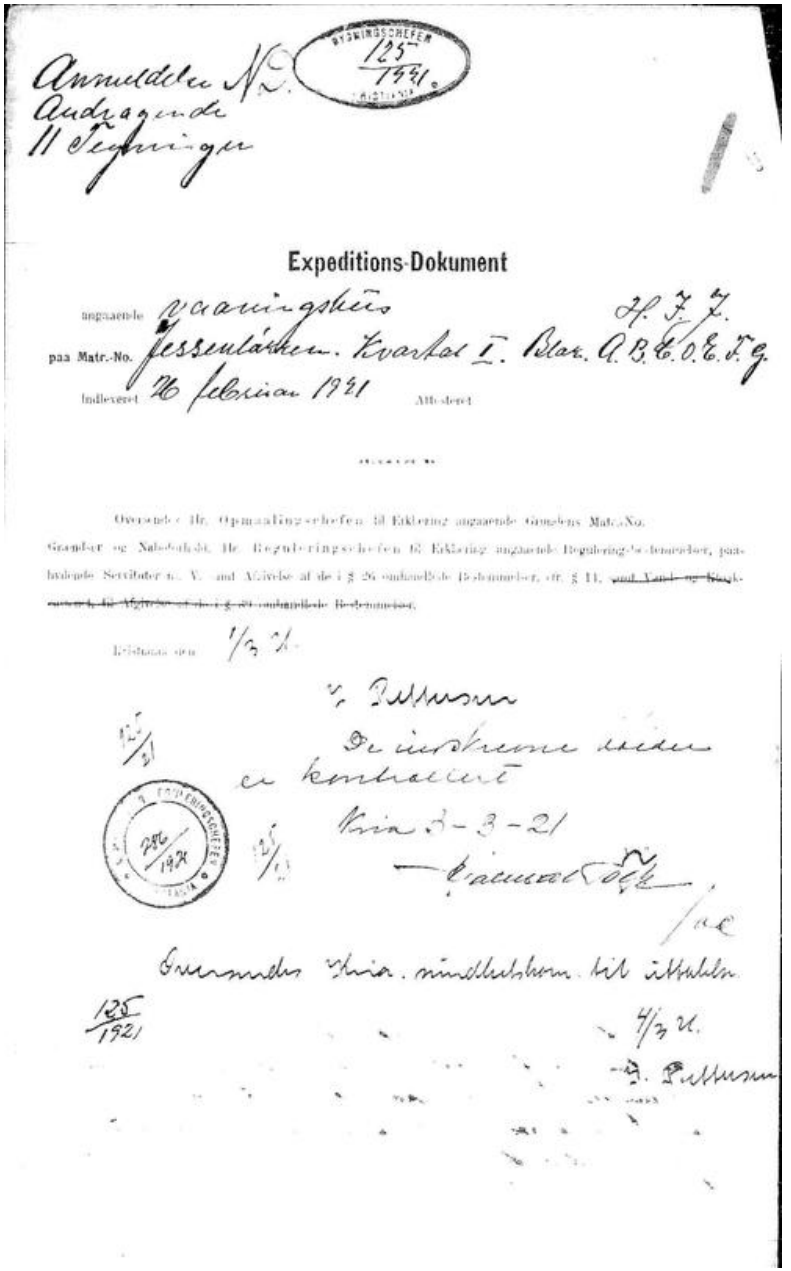
Fjernvarme er sameiets primære oppvarmingskilde. Ildsteder er dermed ingen nødvendighet for sameiet. Imidlertid er det et gode som mange setter pris på.

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

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

Oktober 2017

Styret Jessenløkken Boligsameie



Anmeldelse Nr. 125/1921
Andragende
til Tegninger

BYGNINGSCHEFEN

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus
paa Matr.-No. Jessenløkken. Kvartal I. Blok. A.B.C.D.E.F.G.
Indleveret 26 februar 1921 Afhendet

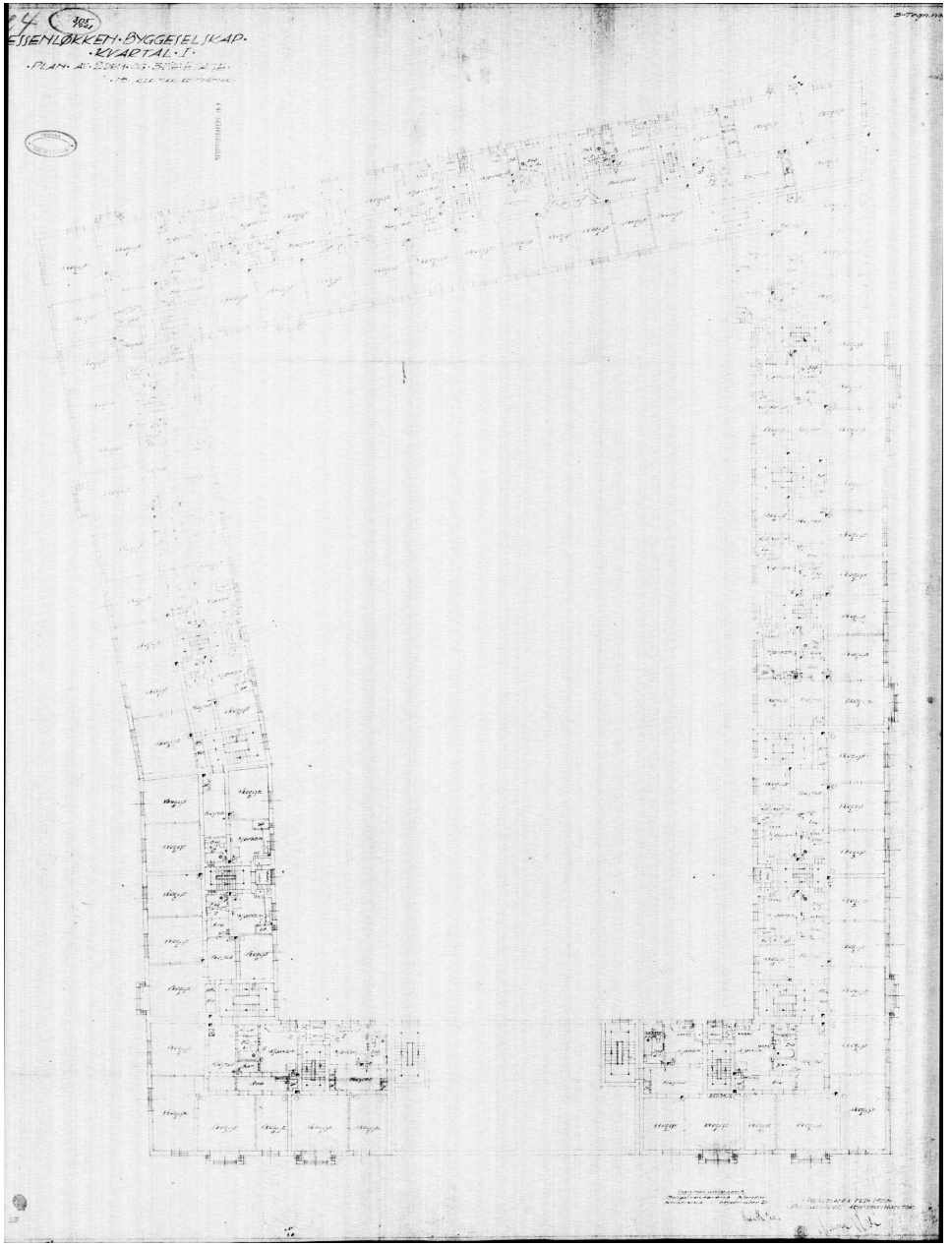
Overensstemmer Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grandsker og Nabolaget, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paalydende Servitutter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Overskridelser, cfr. § 11, ~~samt Vand- og Kloakvæsenets Afgivelse af de i § 61 omhandlede Bestemmelser.~~

Leilighed for 1/3 21

V. Pettersen
De indskrevne tegninger er kontrolleret
Oslo 3-3-21
— Pedersen

125/1921

Overensstemmer Oslo. vandledningsvæsen, blir ikke tilstede.
4/3 21.
V. Pettersen


SJØMLØRKEH·BYGGSELSKAP·
·KVARTAL·I·

Oslo

S-2255

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

Opphevet helt eller delvis av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-132GO

Vestre bydeler III

Vedtaksdato: 03.02.1939

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 193901367

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 847, 981, 16082, V211243, 17353, 25161, V241293, 3483, 54052, V311090, V120462, 38476, V110764, 41972, V241293N2, V110494, 31950, V200905, V070199

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

VEDTEKT 172A
Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.
A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult. Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene om kring.
Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf. 29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".
Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7. Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til mur livets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m . Bygninger som ligger på hjørne eller i

vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front- (ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.
Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e.murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER (på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b. Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.
==========

VEDTEKT 172B

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE.

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr	Vedtatt	Godjent av bystyret	Stadfestet av dept.	Byplan
170	6/4-37	20/1-1938	3/2-1939	I B.III
172B	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
176	27/9-38	16/10-1942	22/12-1942	I B.IV
200	Del av Grunerløkka	23/5-1947	26/9-1947	I B.I
180	29/8-39	27/8-1942	6/11-1942 (s-176)	I B.I
182B	28/11-39		28/4-1947	Ø B. V
187	23/4-40			I B. V
195	16/8-38	(Maks ges. + 12.0) par. 19 havneloven		Sjursøya

Byplanvedtekt.

§ 1.

A. Det tillates med de nedenfor under p. B nevnte unntak bare ført opp bygninger bestemt for boliger eller forretningslokaler forutsatt at disse ikke er i strid med bygningsvedtektenes par.63 - 1. Det er dessuten adgang til oppførelse av stall, garasje eller lignende bebyggelse til oppbevaring av driftsmidler.

B. Unntatt fra foranstående er arealer som er satt av til:
1. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på reguleringsplanen merk. "Off. bebygg.".
2. Industribebyggelse, på reguleringsplanen merket med gult. På tomter, hvor det finnes eldre industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygning av disse selv om de ikke ligger på de foran nevnte arealer.

§ 2. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er angitt er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser og side og bakbygninger er her tillatt i sånn utstrekning at bygningslovens krav til lys og luft for oppholdsrom for mennesker tilfredsstilles.
Denne bebyggelses høyde må ikke overstige de tilhørende gårdsroms minste utstrekning:
Er gårdsrommet uregelmessig kan bygningsrådet fastsette en gjennomsnittshøyde.
Hvor flere gårdsrom støter til hverandre og er sikret mot bebyggelse, skal bygningsrådet kunne beregne høyden i forhold til disses sammenlagte utstrekning.
På side og bakbygninger tillates ikke tilbaketrukne overetasjer over denne høyde, og taket skal være flatt med heldningsvinkel på maksimum 10 grader.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter iøvrig tillater. Dette gjelder såframt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombyning eller er til hinder for gjennomføringen av byplanen.(Denne paragraf er i den foreliggende form vedtatt av reguleringsrådet 6/6 og 8/8-1944, godkjent av "ordføreren" 30/11-1944 og stadfestet av innenriksdepartementet 9/1-1945)

§ 3. Bygningen skal føres opp til den største gesimshøyde som er fastsatt ved byplanen. Hvor det ikke er påført gesimshøyder eller etasjeantall skal bebyggelsen føres opp til den største høyde som er tillatt etter vedtekt til bygningsloven par 71
Over gesimsen kan - eventuelt skal - føres opp overetasjer i slikt antall og innenfor den vinkel, som er anført på regulerings planen. Hvor ingenting er anført om takvinkelen skal overetasjen ligge innenfor en

hellingsvinkel på 45 grader. Mellom overetasjen og gesimsen skal taket være flatt, taket for øvrig skal være flatt med en hellingsvinkel på maksimum 10 grader.

§ 4. Bygningene skal på alle fra gaten synlige sider (heriblant også branngavler, for så vidt disse ikke er dekket av nabohus) ha fasademessig utstyr. De forskjellige bygningers ytre skal for sammenhørende bygningsgrupper være i det vesentlige i samsvar med hverandre, utført i noenlunde ensartede materialer og farge samt - så vidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 5. Hvor det er regulert tilbaketrukket byggelinje skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent "parkgjerde" av høyst 0,50 m høyde. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Innhegningen skal være av samstemmende ut- seende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av åpent område mellom bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1,80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 6. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

Særbestemmelser.
(på reguleringsplanen anført S.B.)

1. (Indre bydel III,vedtekt nr.170 og Vestre bydel III,vedtekt nr.172,B) Bebyggelsen rundt St.Olavs plass skal føres opp til den høyde for gesims og overbygning som er vist på plan og skjema vedtatt av Oslo reguleringsråd 22. oktober 1936. Fasade mot gårdsplass kan føres opp til samme høyde. Langs de tilstøtende gater skal hovedgesimsen på de tomter som støter til plassen føres opp til samme høyde og over denne kan det føres opp overetasjer innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

2. (Indre bydel III,vedtekt nr.170) På bebyggelsen i kvartalet mellom Torget - Kirkegata - Karl Johans gate - Kongens gate skal hovedgesimsen ligge omkring kote + 28,0 hvorover det skal være balustrade med overkant omkring + 29,0. Over hovedgesimsen skal oppføres overetasje, 3,0 m høy og 1,20 m tilbaketrukket fra fasadeflukten. På Torget 2´s fasade mot Kirkegata skal 1ste etasjes ytterflate legges ca. 2,25 m tilbaketrukket fra den tidligere bestemte gatelinje (sidepartiene). Det derved frilagte areal reguleres som fortau, men med adgang til anbringelse av søyler for de overliggende etasjer.(siste avsnitt er vedtatt av reguleringsrådet 31/1 og 11/4-1939)

3. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mot Karl Johans gate mellom Rosenkranzt gate og Universitetsgata skal overetasje eller arker på kote + 28,80. Takene skal overkant av hovedgesims ligge på kote +26.30 og overkant ha samme helling som nr. 33 og ingen del (skorstener og ventilasjonspiper unntatt) ligger over kote + 32,30.

4. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mellom Nedre Hammersborg gate - Møllergata - Krist kirkegård - Just Høegs gate kan taket ha en hellingsvinkel på inntil 30 grader.

5. Opphevet ved vedtak av 24/8-1943.

6a. (Indre bydel III,v edtekt nr.170) På Storgatas vestside mellom Youngs gate og Bernt Akers gate skal 1ste etasjes byggelinje våre 7,0 m tilbaketrukket fra gatelinjen og fortauet med en fri høyde på minst 4,5 m tillates anbragt på denne del. 6b. Bæresøylene i 4,5 meters høyde utføres med det minste tverrsnitt som statiske hensyn tilsier.

7. Opphevet ved vedtak av 11/3 og 6/5-1947.

8. (Indre bydel IV, vedtekt nr.176) I den indre fløybebyggelse i kvartalet mellom Stenersgata - Lybekkergatas forlengelse - Karl 12's gate - Gunnerus gatas forlengelse og Nygata kan rom til varig opphold for mennesker bare innredes i de to øverste etasjer.

9. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Bebyggelsen mot Fridtjof Nansens plass skal ha 2 etasjers oppbygg over hovedgesimsen med ubrudt fasadevegg 2 m innenfor reguleringslinjen.

10. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Fasaden langs Drammensveiens sørside mellom Observatoriegata og Cort Adelers gate skal utføres etter en samlet felles plan, tiltrått av alle grunneiere. Den i byplanen regulerte gesimshøyde og byplanvedtektens bestemmelse i par. 3 er ikke obligatoriske, men gesimshøyden er fastsatt som maksimumshøyde.

11. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) I havneområdet er den under par. 3 nevnte gesimshøyde ikke obligatorisk idet de tall som er fastsatt i byplanen angir de største tillatte høyder.

§ 7. Reguleringsrådet, eller hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtektene hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
JACOB AALLS GATE 52

Dato: 04.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86518529
1671

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.216 BNR. 21

Vi viser til bestilling av 20250904 for JACOB AALLS GATE 52.

GNR. 216 BNR. 21

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.12.1922.

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

20967 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 10 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

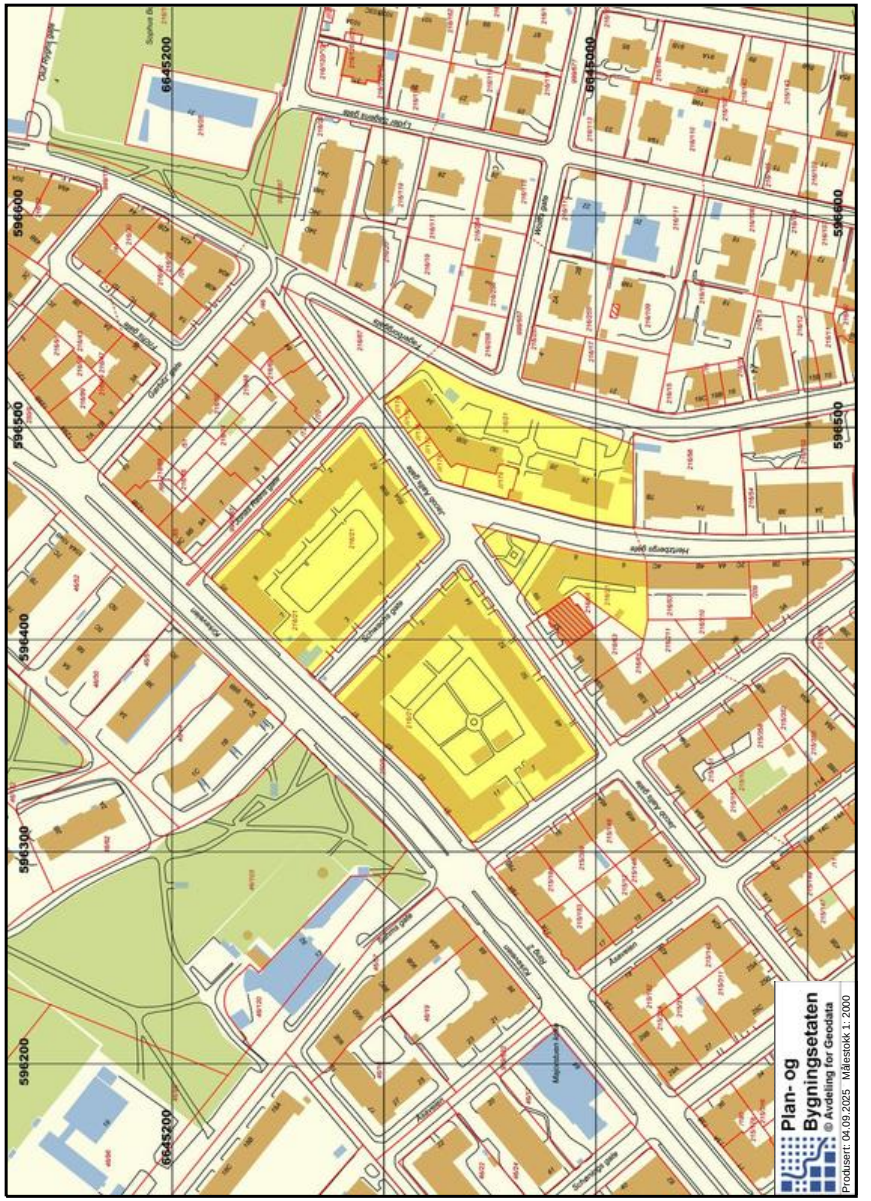
Kristin Tveit
Enhetsleder

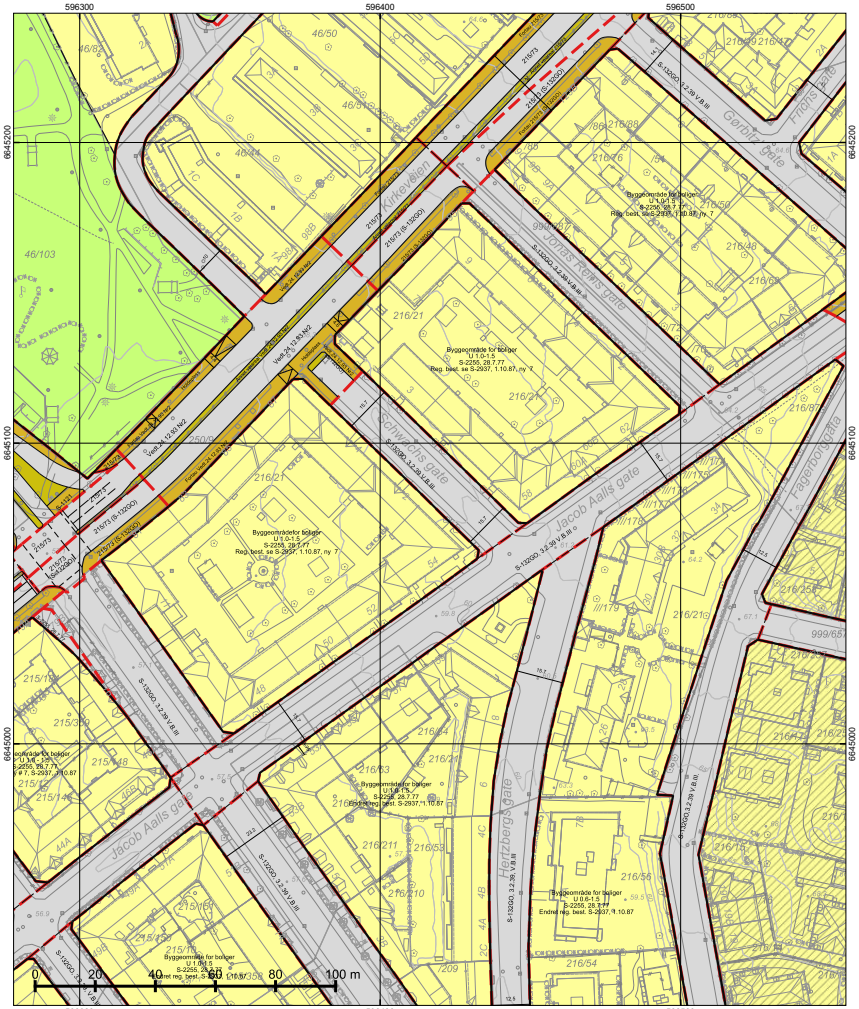
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.09.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 331259/ 86518529
Deres ref.: 203034
Adresse: JACOB AALLS GATE 52
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/21

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- RbBevaringGrense
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Feltinndeling
- Regulert kjørefelt
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

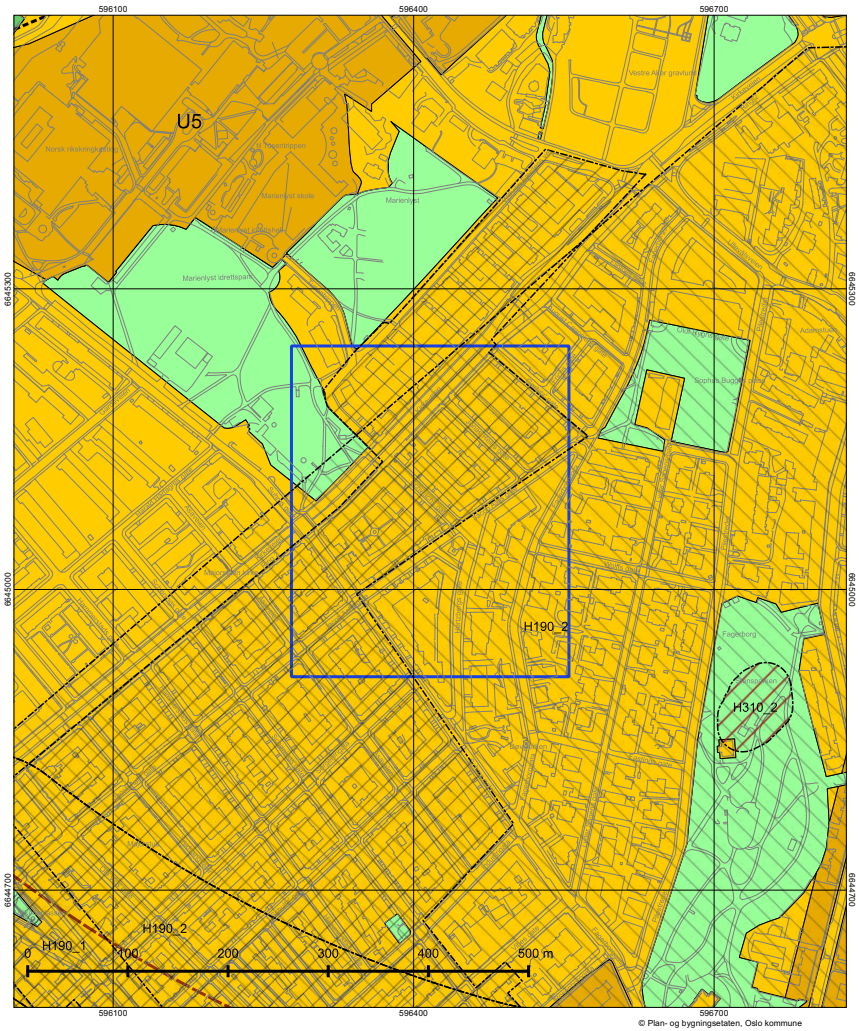
Dato: 05.09.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 331259/ 86518529
Deres ref.: 203034
Adresse: JACOB AALLS GATE 52
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/21

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 331259/86518529
Deres ref.: 203034

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad 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/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0489/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Jacob Aalls gate 52 0364 OSLO

Betegnelse: Gnr 216, bnr 21, snr 58 (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