

Jacob Aalls gate 15A



Velkommen til

Jacob Aalls gate 15A



Salgsoppgaven produsert 16. mai 2025

Majorstuen

Lekker, klassisk 2-roms med sydvestvendt balkong - Stukkatur og rosetter - Peisovn - Bad 2025 - Attraktiv beliggenhet

Prisantydning	6 650 000,-
Fellesgjeld	81 646,-
Omkostninger	169 620,-
Totalpris	6 901 266,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 147,-
BRA-i	55 kvm
Totalt BRA	64 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1899

Megler	Benjamin Ådna
Telefon	986 89 090
E-post	b.aadna@nordvikbolig.no

Megler 2	Karoline Lillebøe Kling Frostad
Telefon	974 05 045
E-post	k.frostad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Benjamin Ådna v/Nordvik har gleden av å presentere denne lekre klassiske leiligheten i byggets 2. etasje. Leiligheten har en god planløsning - Innbydende entré, romslig stue med peis, delikat nyoppusset bad og soverom mot stille bakgård. Store vindusflater og god takhøyde gjør leiligheten lys og luftig. Her bor du i et av Oslos mest populære områder, bestående av pene og klassiske bygårder. Kort vei til "alt".

- Gjennomgående og effektiv planløsning
- Lekre klassiske detaljer som stukkatur og rosetter
- Solrik sydvestvendt balkong med sol fra ca. kl 15
- Store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys
- God lagringsplass i lofts og kjellerbod
- God takhøyde på hele 3,14 meter
- Soverom mot stille bakgård
- Lave felleskost. inkl. bredbånd
- Beboerparkering

Arealer og innhold

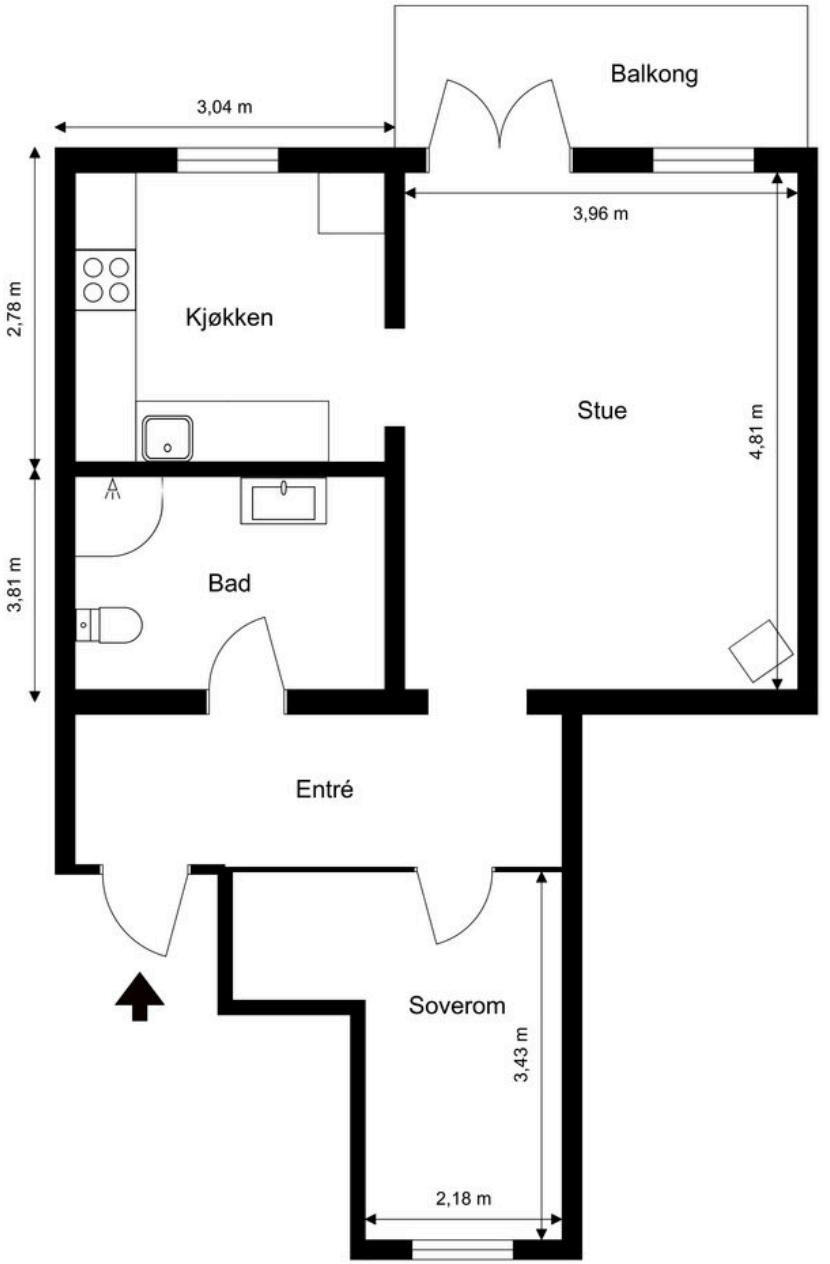
BRA-i:	55 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	64 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entre, bad, soverom, stue, kjøkken
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 3 kvm.



Forklaring av bilde/rommet




Joker





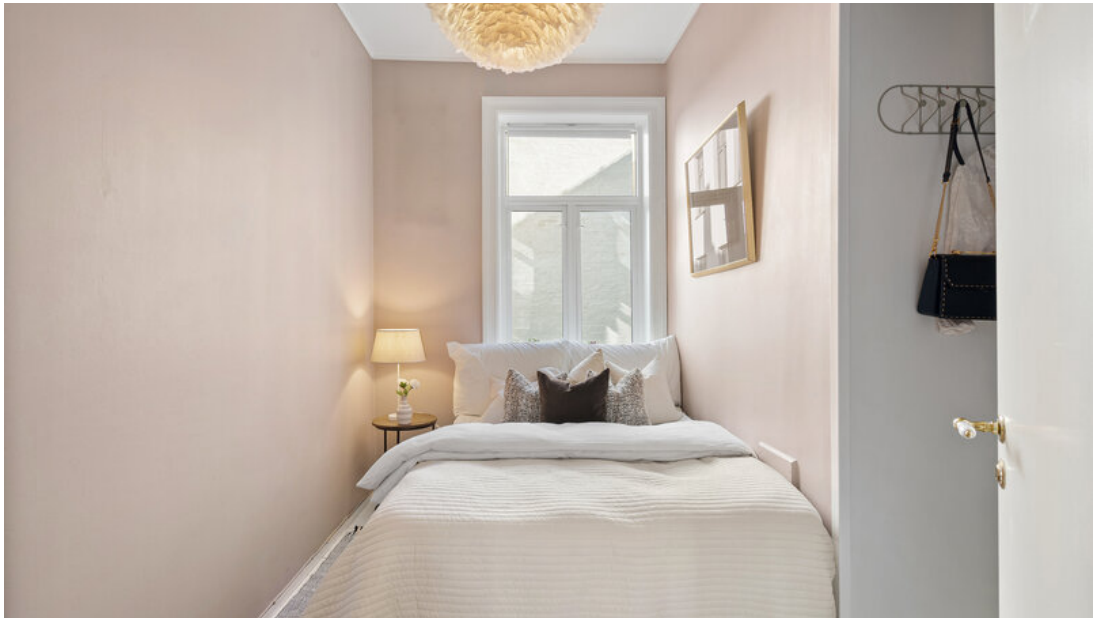


































Informasjon

Jacob Aalls gate 15A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0268/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Jacob Aalls gate 15A, 0368 OSLO
Gnr 215, bnr 125, snr 8 i Oslo kommune

Selger
Tone Søegaard Røst

Kjøpesum og omkostninger
6 650 000,- (Prisantydning)
81 646,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 731 646,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
168 270,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
169 620,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
182 320,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 901 266,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 913 966,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1899

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 64 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:

BRA-i: 55 kvm. Entre, bad, soverom, stue, kjøkken
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 3 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023
Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.
Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

Takhøyder er målt til:
Stue: 3.14 m.

Solforhold

Solforhold fra ca 1530-1930 på sommerstid.

Innhold

Primærrom:
2. etasje: Stue, kjøkken, soverom, bad, entre.

Standard

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling med rosett og stukkatur. Vedovn og panelovn. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling med rosett og stukkatur . Panelovn. Innredning med benkebereder og kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekovn. Frittstående kjøleskap

Soverom: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, naturlig avtrekk, rørfordelingsskap, stoppekran, veggmontert wc og servantskap.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling.

Parkering

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

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

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

Det er viktig å påpeke at det til vanlig er beboerparkering rett utenfor døren, men frem til november har Ruter midlertidige busser her.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totaloppusset bad i 2025. Holth elektro gjort alt elektrisk på badet og lagt opp 2 nye kurser til kjøkken. Svoger bygg as lagt membran og flislegging på bad. Røropplegg er gjort av samboer, som er utdannet rørlegger. Se boligmappa.no for dokumentasjon og kvitteringer.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Svoger bygg as. Toppmembran. Ifm totaloppussing av bad 2025.

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats (faglært), Holth elektro og Svoger bygg as.

- 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: Vedlikehold av bygningen: 2015: Nye inngangsdører til oppgangene 2012:
Omfattende oppgradering av gårdsplassen 2009: Full omlegging av takbelegget, varmekabler i renner og nedløp på gatesiden.
2009: Nytt brannvarslingsanlegg som dekker alle leiligheter og fellesareal 2007: Port i gjerdet på gårdsplassen 2003: Portrom og trapperom oppgang A malt 2002: Oppussing av fasaden og fornyelse av balkongene mot gaten 2001: Vann- og avløpsrør kontrollert og oppleggskranene skiftet

- 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: Ligger på boligmappa.no. Gjort i 2025 av Holth elektro.

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se tidligere punkter.

- 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Ja
Beskriv: Årsaken til totaloppussing av bad var vannlekkasje fra rørene under badet i desember 2024. Alt ble revet og alle rør lagt opp på nytt. Ellers intet.

- 16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Antar vanlige setninger mtp alder på bygård, men ikke hørt om noe spesielt.

- 17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Ja, lekkasje i min enhet desember 2024 som beskrevet over.

- 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?
Ja
Beskriv: Det er for tiden buss for bane som stopper utenfor leiligheten. Dette skal meg bekjent avvikles i november 2025 og man skal tilbake til beboerparkering. Majorstuen stasjon og Valkyrie plass skal oppgraderes de neste årene, men jeg vet ikke konkret hva som er planene. Tror ikke dette vil påvirke leiligheten.

- 27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for
kjøper å vite om?
Ja
Beskriv: Midlertidig buss for bane.

- 30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften
/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det har vært innbrudd i kjeller og man vurderer derfor å bytte låser og evt sette opp videokamera i bakgård. Usikker på om dette vil påvirke fellesutgifter. Mulig aktuelt å øke felleskostnader i år pga økte lånekostnader. Ingen store arbeider planlagt i bygården såvidt meg bekjent.

Bygningssakkyndig

Fidens as v/ Christian Omre

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av naturstein/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong, terrasse, platting Oppsummering
TG2: Rekkverket blir målt til 90cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.
TG2: Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.
Merknad: Bord på tregulvet er noe underdimensjonert og gir etter ved gange.
Anbefalte tiltak
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm og åpninger i rekkverk gjøres
mindre.

- Vinduer og dører Oppsummering
Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert
glass kreves rett lys og temperatur.
TG2 er satt på bakgrunn av at isolerglassene er over 20 år gamle, og mer enn halvparten av forventet
brukstid er passert. Det foreligger risiko for punktering av glassene, og det må forventes redusert solasjonsevne over tid.
Anbefalte tiltak
Det er i dag ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vinduer.
Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Nedsatt resterende brukstid kan forekomme. På noe sikt bør
vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først.

- Ildsted/Skorstein innvendig iboligen
Oppsummering
TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Anbefalte tiltak
Erfaringsmessig vil eldre piper ha behov for rehabilitering. Det anbefales å innhente dokumentasjon på tilsyn eller på annen måte stadfeste tilstand på pipeløp.

- Kjøkken Oppsummering av avtrekk
TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.
Anbefalte tiltak avtrekk
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men

dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

- Avløpsrør Oppsummering
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med
avløp.
TG2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt for
avløpsrør. (gjelder eldre stamme fra sent 90 tall)
Anbefalte tiltak
Det er per i dag ingen tegn til funksjonssvikt i avløpsrørene. Rørene er likevel av eldre type med begrenset
restlevetid, og det må påregnes økt risiko for fremtidige feil. Ved eventuelle oppgraderinger av kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

- Elektrisk Oppsummering
TG2: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Kun fremlagt for bad for bad.
TG2: Ikke fast tilkobling av bereder.
Anbefalte tiltak
TG2: Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.
TG2: Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling
med stikkontakt (plugg).
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

- Ventilasjon Oppsummering
TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu i stue og
kjøkken.
Spalteventil i vindu på soverom.
Anbefalte tiltak
Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

- Våtrom Oppsummering av ventilasjon
TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller
inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Anbefalte tiltak ventilasjon
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering
Stue: Måler 22 mm avvik på 2 meter og 32 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. (TG3)
Entre: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 4 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. (TG1)
Anbefalte tiltak
For å få tilstandsgrad 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt

som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere
slike tiltak.
Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Taklampe i stuen og på soverommet medfølger ikke. Det er frittstående kjøleskap på kjøkkenet som i utgangspunktet ikke medfølger, men kan medfølge dersom kjøper ønsker det.

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. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.
Gulvvarme på bad.
Vedovn i stue.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser følgende om strømforbruk:
9476 kWh i 2024. Nettleie 6384 kr.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 147,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, vaktmester, trappevask, bredbånd og øvrig drift av gården.

TV/Internett/Bredbånd

Internett er inkludert i fellesutgifter, ikke kabel-tv. Lynet leverer bredbånd.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Jacob Aalls gate 15 , orgnr. 989622927

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Jacob Aalls gate 15. Det omfatter 24 boligseksjoner i

eiendommen Jacob Aalls gate 15, gnr. 215, bnr. 125 i Oslo.

Styreleder opplyser i tlf 16.05.2025:
Felleskostnadene øker med 246,- fra 1.juli utelukkende som følge av økninger i kommunale avgifter, utover dette er det p.t. ikke noen planer i sameiet om opptak av fellesgjeld eller økte felleskostnader.

Vedlikehold av bygningen frem til 2018:?
2015: Nye inngangsdører til oppgangene?
2012: Omfattende oppgradering av gårdsplassen?
2009: Full omlegging av takbelegget, varmekabler i renner og nedløp på gatesiden?
2009: Nytt brannvarslingsanlegg som dekker alle leiligheter og fellesareal?
2007: Port i gjerdet på gårdsplassen?
2003: Portrom og trapperom oppgang A malt?
2002: Oppussing av fasaden og fornyelse av balkongene mot gaten?
2001: Vann- og avløpsrør kontrollert og oppleggskranene skiftet

Forretningsfører
Nikis Theophilakis

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 81 646,- pr. 31.12.2024

Selskapets totale lån og vilkår
DNB Bank
Saldo: 2 076 127,- pr. 28.10.2024
Rente: 8,031%
Siste termin: 01.03.2042

Felleskostnadene er planlagt økt til 3.393,- fra 01.07.2025.

Fellesformue
Kr 13 833,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd/underskudd på kr. 6 601.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 21 132.

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

Vedtekter og husordensregler
Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Sameiets forsikring

Gjensidige

Polisenr. 57489294

Tomt

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under oppsatte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Jacob Aalls gate 15 A ligger midt i hjertet av Majorstuen. I et av Oslos mest populære og veletablerte områder, bestående av pene og klassiske bygårder. Bygårdene i området er i klassisk stil fra slutten av 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet.Her bor du meget sentralt, men samtidig stille og rolig. Ideell kombinasjon av byliv og grønne omgivelser, med alt du trenger rett utenfor døren. Beliggenheten gir enkel tilgang til både servicetilbud, shopping, kollektivtransport og rekreasjonsområder.

Kun et steinkast unna finner du Bogstadveien, en av Norges mest populære handlegater. Her bugner det av butikker, spesialforretninger, kaféer og restauranter – enten du er ute etter eksklusive merkevarer, hyggelige spisesteder eller daglige innkjøp. I nærområdet finnes også flere nærbutikker, treningssentre og koselige bakerier, som gir en komfortabel og praktisk hverdag.

Majorstuen er et av byens viktigste kollektivknutepunkt. Herfra har du tilgang til alle T-banens linjer via Majorstuen stasjon, samt hyppige avganger med både trikk og buss. Det gjør det enkelt og effektivt å komme seg rundt i byen – enten du skal til sentrum, Blindern, Nydalen eller videre.

Området er også svært attraktivt for studenter og ansatte ved flere av byens utdanningsinstitusjoner. Universitetet i Oslo (Blindern), OsloMet og Handelshøyskolen BI i Nydalen ligger alle lett tilgjengelig, enten til fots, med sykkel eller kollektivt.

Selv med den urbane beliggenheten har du kort vei til flotte grøntområder. Frognerparken med ikoniske Vigelandsparken ligger en kort spasertur unna og byr på store gressplener, skulpturer og idylliske turstier. Like i nærheten finner du også Stensparken – en lun og fredelig park perfekt for rolige stunder i grønne omgivelser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Regulerings- og arealplaner

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Leiligheten er vasket før foto/visning og vil ikke blir ytterligere vasket før overtakelse.
Til info vil leiligheten ikke være bebodd i mellomtiden.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 61 934,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. -6 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 10 570,-

Samlet skal selger betale kr. 133 694,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle

utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 16. mai 2025

Megler

Benjamin Ådna, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98689090

Megler 2

Karoline Lillebøe Kling Frostad, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 97405045

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Jacob Aalls gate 15A

Jacob Aalls gate 15A

Nabolaget Valkyrie plass - vurdert av 154 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	5 min 0.4 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	14 min 1.1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 960 elever, 74 klasser	15 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	14 min 1.1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	14 min 1.1 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	16 min 1.2 km

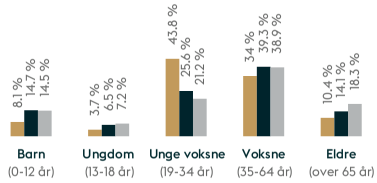
Offentlig transport

Majorstuen i Bogstadveien Linje 11, 12, 19	1 min 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	26 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 7.2 km
Oslo Gardermoen	43 min

Barnehager

Julius barnehage (1-5 år) 42 barn	5 min 0.4 km
Frogner barnehage (0-5 år) 66 barn	6 min 0.5 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Trikk

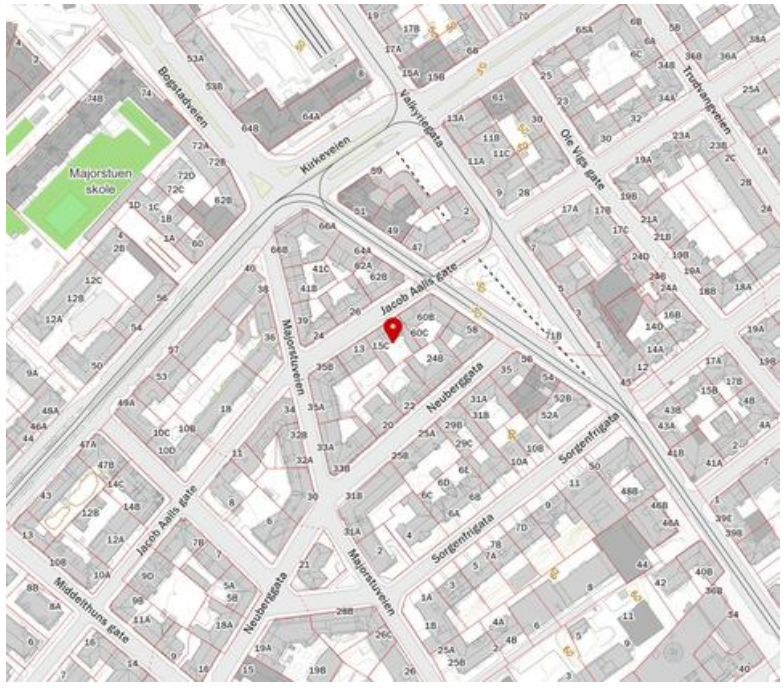
Sport

Majorstua skole	6 min
Frognerparken Tennisanlegg	7 min
Artesia Trening	1 min
Synergy	2 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Jacob Aalls gate 15A
0368 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1899
BRA: 64 m^2
BRA-i: 55 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	8	1	0

Supertakst
GNR: 215 BNR: 125 SNR: 8

Christian Omre
Fidens as

rodelokkatakst@gmail.com
93060672

Jacob Aalls gate 15A
0368 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Struktur og referansenivå

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/31041

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 TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Stue: Måler 22 mm avvik på 2 meter og 32 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. (TG3)
Entre: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 4 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. (TG1)

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG2: Rekkverket blir målt til 90cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

TG2: Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Merknad: Bord på tregulvet er noe underdimensjonert og gir etter ved gange.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm og åpninger i rekkverk gjøres mindre.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves
rett lys og temperatur.

TG2 er satt på bakgrunn av at isolerglassene er over 20 år gamle, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det foreligger risiko for punktering av glassene, og det må forventes redusert isolasjonsevne over tid.

Anbefalte tiltak

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

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Anbefalte tiltak

Erfaringsmessig vil eldre piper ha behov for rehabilitering. Det anbefales å innhente dokumentasjon på tilsyn eller på annen måte stadfeste tilstand på pipeløp.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

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

Anbefalte tiltak avtrekk

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

Avløpsrør

Oppsummering

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

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

TG2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt for avløpsrør. (gjelder eldre stamme fra sent 90 tall)

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

TG2: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Kun fremlagt for bad for bad.

TG2: Ikke fast tilkobling av bereder.

Anbefalte tiltak

TG2: Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

TG2: Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Ventilasjon

Oppsummering

TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu i stue og kjøkken

Spalteventil i vindu på soverom.

Anbefalte tiltak

Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

Våtrom

Oppsummering av ventilasjon

TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.5.2025

Rapportdato
14.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Tone Sægaard Røst**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christian Omre**
Firma: **Fidens as**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Telefon: **93060672**
Epost: **rodelokkatakst@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Jacob Aalls gate 15A, 0368 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **215** Bruksnr: **125** Festenr:
Seksjonsnr: **8** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1899**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av naturstein/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Standard:

2. etasje
Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling med rosett og stukkatur. Vedovn og panelovn. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling med rosett og stukkatur . Panelovn. Innredning med benkebereder og kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekovn. Frittstående kjøleskap

Soverom: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, naturlig avtrekk, rørfordelingsskap, stoppekran, veggmontert wc og servantskap.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling.

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)
2. etasje	55	55	0	0	3
Kjeller	6	0	6	0	0
Loft	3	0	3	0	0
Totalt m²	**64**	**55**	**9**	**0**	**3**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	55	55	0	Entre, bad, soverom, stue, kjøkken	
Totalt m²	**55**	**55**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca. 3 m² med adkomst fra stue. Nord-vestvendt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Rekkverket blir målt til 90cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.	
TG2: Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.	
Merknad: Bord på tregulvet er noe underdimensjonert og gir etter ved gange.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm og åpninger i rekkverk gjøres mindre.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2003.	
Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB40.	
Lette slette innerdører, ukjent årstall.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves
rett lys og temperatur.

TG2 er satt på bakgrunn av at isolerglassene er over 20 år gamle, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det foreligger risiko for punktering av glassene, og det må forventes redusert isolasjonsevne over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-3

Stue: Måler 22 mm avvik på 2 meter og 32 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. (TG3)
Entre: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 4 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. (TG1)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader	**Ingen umiddelbar kostnad**

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn

Det er montert vedovn i stue.

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-2

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Erfaringsmessig vil eldre piper ha behov for rehabilitering. Det anbefales å innhente dokumentasjon på tilsyn eller på annen måte stadfeste tilstand på pipeløp.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

Det er frittstående kjøl/fryseskap og integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning med profilerte laminerte fronter, sponbenkeplate belagt med trepaneler med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Til informasjon: Det anbefales etablert komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Avtrekk over stekesonen.

Oppsummering av avtrekk — TG-2

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

Anbefalte tiltak avtrekk

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

6.6 Lovlighet

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder er målt til: Stue: 3.14 m.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**

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

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

TG2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt for avløpsrør. (gjelder eldre stamme fra sent 90 tall)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.8 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i xxxx	
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**

Fordelerskap er etablert på bad.

Stoppekran er plassert i fordelerskap.

6.9 Elektrisk



Sikringskap i felles trappeoppgang.

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
Det elektriske anlegget er oppgradert, ukjent år.	
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**

TG2: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Kun fremlagt for bad for bad.

TG2: Ikke fast tilkobling av bereder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG2: Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

TG2: Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2025	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu i stue og kjøkken

Spalteventil i vindu på soverom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

6.12 Våtrom



Sluk på bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er total renovert i 2025 i forbindeles med en vannlekkasje som ble oppdaget i gulvet.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-1**

Høydeforskjell (25mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.
Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt
Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt

Dør er plassert i våtsone. Materialet er egnet.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plastsluk.	
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?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett og innfellbare dusjdører.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er tilluft under dør og naturlig avtrekk fra rommet.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
TGIU: Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi boligen er nyoppført og våtrommet har ikke vært i bruk, samt utstedt dokumentasjon som dokumenterer utførelsen. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndtverkere og bildedokumentasjon på utførelsen.	

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Røst, Tone Søegaard	9578-5998-4-2188296	2025-05-10 15:06:32

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
10. mai 2025

Oppdragsnummer
8-0268/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jacob Aalls gate 15A, 0368 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Tone Søegaard Røst

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. september 2018

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: 0650900522
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totaloppusset bad i 2025. Holth elektro gjort alt elektrisk på badet og lagt opp 2 nye kurser til kjøkken. Svoger bygg as lagt membran og flislegging på bad. Røropplegg er gjort av samboer, som er utdannet rørlegger. Se boligmappa.no for dokumentasjon og kvitteringer.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Svoger bygg as. Toppmembran. Ifm totaloppussing av bad 2025.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats (faglært), Holth elektro og Svoger bygg as.

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: Vedlikehold av bygningen: 2015: Nye inngangsdører til oppgangene 2012: Omfattende oppgradering av gårdsplassen 2009: Full omlegging av takbelegget, varmekabler i renner og nedløp på gatesiden 2009: Nytt brannvarslingsanlegg som dekker alle leiligheter og fellesareal 2007: Port i gjerdet på gårdsplassen 2003: Portrom og trapperom oppgang A malt 2002: Oppussing av fasaden og fornyelse av balkongene mot gaten 2001: Vann- og avløpsrør kontrollert og oppleggskranene skiftet

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: Ligger på boligmappa.no. Gjort i 2025 av Holth elektro.

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se tidligere punkter.

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Årsaken til totaloppussing av bad var vannlekkasje fra rørene under badet i desember 2024. Alt ble revet og alle rør lagt opp på nytt. Ellers intet.

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

Eventuell kommentar: Antar vanlige setninger mtp alder på bygård, men ikke hørt om noe spesielt.

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

Beskriv: Ja, lekkasje i min enhet desember 2024 som beskrevet over.

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

Beskriv: Det er for tiden buss for bane som stopper utenfor leiligheten. Dette skal meg bekjent avvikles i november 2025 og man skal tilbake til beboerparkering. Majorstuen stasjon og Valkyrie plass skal oppgraderes de neste årene, men jeg vet ikke konkret hva som er planene. Tror ikke dette vil påvirke leiligheten.

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?
Ja

Beskriv: Midlertidig buss for bane.

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

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

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

Beskriv: Det har vært innbrudd i kjeller og man vurderer derfor å bytte låser og evt sette opp videokamera i bakgård. Usikker på om dette vil påvirke fellesutgifter. Mulig aktuelt å øke felleskostnader i år pga økte lånekostnader. Ingen store arbeider planlagt i bygården såvidt meg bekjent.

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0268/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Røst, Tone Søegaard	**2025-05-10**

Identifikasjon

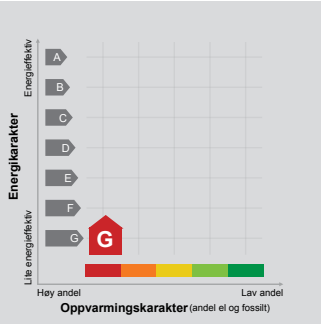
bankID Røst, Tone Søegaard

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 15A
Postnummer	0368
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	125
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-120646
Dato	15.05.2025



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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innetemperaturen
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Tiltak utendørs
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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	1899
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig 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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Fra: Karoline Lillebøe Kling Frostad k.frostad@nordvikbolig.no
Emne: Rekvisisjon info forretningsfører - 8-0268/25
Dato: 7. mai 2025 kl. 12:47
Til: Nikis Theophilakis nikis@theophilakis.com

Megleropplysninger på Jacob Aalls gate 15A - gnr. 215, bnr. 125, snr. 8 i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Tone Søegaard Røst	Jacob Aalls gate 15 A, 0368 Oslo	04.08.1991

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på							
Styreleder	Navn: THOMAS PATEY	Tlf.: 90 92 20 52	E-post.: THOMAS@ALTMUIHAUTTA.NO				
INFORMASJON OM EIENDOMMEN							
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 215	Bnr.: 125	Snr.: 8	Kommune: 301 - OSLO			
Sameiets org.nr:	989 622 927	Tomten er eiet					
Navn på bortfester:	—	Festekontrakten utløper:	—				
Har sameiet mottatt nabovarsel?	Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?	—				
Foreligger det ferdigattest?	Ja	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	Nei				
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: GJENSIDIGE 57489294						
Har sameiet hussoppforsikring?	Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.	—				
PARKERING OG GARASJE							
Medfølger det p-/garasjeplass?	Nei	Plassens nummer:	—				
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	—						
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr: —				
DYREHOLD							
Er dyrehold tillatt?	Ja	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?					
FREMLEIE/GODKJENNELSE							
Er fremleie tillatt?	Ja	Evt. vilkår for fremleie?	—				
Kreves styregodkjenning av ny eier?	Ja	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	TIL FORRETNINGSFØRER				
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE							
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:		
1 DNB	2.041.160,-		8,031%				
2							

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	Ja	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	SISTE TERMIN: 1/3-2042
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 87.646,-		
Har sameiet formue?	Ja	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 345.815,-	Seksjonens andel formue? Kr 13.833,-

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER	PS: RESTANSER OPPGIES OM FØR OVERTAGELSE				
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3.147,-	Er det restanse?	Ja	Hvis ja, restanse kr	12.564,-
Forfallsdato:	1. I HVER MND.	Fellesutgiftene inkluderer:	KOM.AVG., FORSIKRING, TRAPPEVASK, VAKTMESTER, BREDBÅND, ETC.		
Avregnes fellesutg.?	Ja Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	Ja		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr 3.398,-	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato: 1/1-2025		

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN					
Seksjonens renteinntekter kr:	1.066,-	Seksjonens renteutgifter kr:	6.384,-		
GEBYR					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	Ja	Hvis ja, kr	5.256,-	Kontonummer for betaling:	0540.86.34018
Tas det et gebyr for opplysningene?	Nei	Hvis ja, kr	—	Kontonummer for betaling:	—
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse: —	kr	—	Kontonummer for betaling:	—

OSLO, 7/5-2025
Sted, dato

Signatur

Nikis Theophilakis

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post k.frostad@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Sameiet Jacob Aalls' gate 15

E-post: nikis@theophilakis.com **Telefon:** +47 90 85 21 93
Bankkonto: 9235.16.98065 **Org.nr.:** 989 622 927
Postadresse: Sameiet Jacob Aalls' gate 15, % Fabritius Eiendomsforvaltning, Fabritiusalléen 9, 0370 Oslo

Referat fra ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Jacob Aalls gate 15

Tid og sted: I bakgården tirsdag 29. april 2025 klokken 18:00.

Tilstede: Thomas Patey, Aksel Bonne Øyri, Ingeborg Eikland Hagen, Catharina Vogt (på vegne av Alexander Vogt), Barbro Fekene, Bjarne Ringstad, Byron Varner, Thor-Ivar Bøe Munthe-Kaas, Mina Fyksen, Dina Luna Sandal Patey og Jonas Henmo, Thomas Evjen og Emilia Hendelmo, Pernille Bødtker-Næss Wettre, Bent Patey, samt forretningsfører Nikis Theophilakis.

Følgende saker ble gjennomgått:

1. Valg av referent og vitner

Nikis ble valgt til referent, Bjarne og Emilia ble valgt til vitner.

2. Godkjenning av innkalling til ordinært årsmøte

Innkallingen ble godkjent.

3. Godkjenning av dagsorden.

Dagsorden ble godkjent.

4. Behandling av årsberetning og regnskap

Ingen innsigelser eller spørsmål til årsberetning eller regnskap.

5. Behandling av forslag

1. Det ble vedtatt at styret skal innhente fler tilbud på å utbedre og male muren i bakgården samt første etasje av utvendig fasade. Det ble anslått at dette ville komme på ca 150.000,- kroner. Årsmøtet ga styret fullmakt til å få arbeidet utført for inntil dette beløpet, enten ved innleie av kompetent forma, eller ved kombinasjon av innleid kompetanse og egeninnsats på dugnad.
2. Det ble vedtatt at styret besørger maling av postkassene.
3. Styrets forslag om å øke innbetalingene med 8% ble vedtatt.

6. Godkjenning av budsjett

Budsjettet ble godkjent.

7. Valg av styremedlemmer

Dina måtte trekke seg fra styret da hun skal selge sin leilighet og flytte. Ingeborg Eikeland Hagen ble valgt inn. Styret består dermed av styreleder Thomas Patey og styremedlemmer Aksel Bonne Øyri og Ingeborg Eikland Hagen.

Sameiet Jacob Aalls' gate 15

E-post: nikis@theophilakis.com **Telefon:** +47 90 85 21 93
Bankkonto: 9235.16.98065 **Org.nr.:** 989 622 927
Postadresse: Sameiet Jacob Aalls' gate 15, % Fabritius Eiendomsforvaltning, Fabritiusalléen 9, 0370 Oslo

6. Eventuelt

1. Det ble foreslått å kjøpe inn mer dugnadsutstyr, det ble vedtatt.
2. Utekranen ble vedtatt byttet da denne er nærmest tett.
3. Det ble vedtatt å ha en dugnad for å kaste hensatte gjenstander på fellesarealene våren 2026 når busstrafikken ute i gaten er avviklet.
4. Det ble påpekt at det er noen løse lamper i oppgang B. Thomas skal ta dette opp med Lysteknikk.
5. Det ble klaget over at busser går på tomgang i gaten utenfor. Styret har tatt dette opp med Ruter, men skal fortsette å klage på dette.
6. I oppgang B er visst sluttstykket defekt. Styret skal få utbedret dette.
7. Catharina mente at fuktskader inne i deres bod skyldes defekt nedløp på utsiden. Nedløpet er satt i stand og skadet vegg på utsiden skal utbedres. Det antas da at årsaken til problemene i boden vil bli borte.
8. Det var innkommet spørsmål om hvem som har ansvaret for å utbedre skader på boddører etter innbrudd i gården. Styret kunne informere om at det er sameiets ansvar og at styret vil få skadene utbedret.

Nikis Theophilakis
Referent

Bjarne Ringstad
Vitne

Emilia Hendelmo
Vitne

Nikis Theophilakis
Fabritiusalléen 9
0370 Oslo
Tlf./fax: 22 46 10 76
Mob.: 90 85 21 93
Org.nr.: 976 491 173

Fakturadato 7/5/25
Forfallsdato 1/6/25
Fakturanummer 202513508

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 Oslo

FAKTURA

Eierskiftegebyr vedrørende salg av eiendom Gnr.215, Bnr.125, Snr.8 Jacob Aalls gate 15 A i Oslo kommune tilhørende Tone Søegaard Røst	5256
TOTALT	**5256**

5 256

1/6/25

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 Oslo

Nikis Theophilakis
Fabritiusalléen 9
0370 Oslo

5 256 0540 86 34018

Sameiet Jacob Aalls' gate 15

E-post: nikis@theophilakis.com **Telefon:** +47 90 85 21 93
Bankkonto: 1506.75.46021 **Org.nr.:** 989 622 927
Postadresse: Sameiet Jacob Aalls' gate 15, % Fabritius Eiendomsforvaltning, Fabritiusalléen 9, 0370 Oslo

Innkalling til ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Jacob Aalls gate 15

Det vil bli avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Jacob Aalls gate 15

Tirsdag 29. april 2025 klokken 18:00
Vi møtes i bakgården med hver vår stol, og håper på oppholdsvær og hyggelig stemning:)

Dagsorden:

1. Valg av referent og vitner.
2. Godkjenning av innkalling til ordinært årsmøte.
3. Godkjenning av dagsorden.
4. Behandling av årsberetning og årsregnskap for 2024
5. Behandling av forslag, se vedlegg
6. Godkjenning av budsjett for 2025
7. Valg av styremedlemmer
8. Eventuelt.

På vegne av styret

Nikis Theophilakis
Forretningsfører
Sameiet Jacob Aalls gate 15

Styrets årsberetning

-For perioden fra 18/4-2024 til 29/4-2025

Styrets medlemmer:

I perioden har styret bestått av Thomas Patey som styreleder med Dina Luna Sandal Patey og Aksel Bonne Øyri som styremedlemmer.

Forretningsførsel og regnskap var ved Nikis Theophilakis og Jarl Kjelby.

Øvrige funksjoner:

Vaktmesteroppgavene og renhold har vært ved Thomas Patey.

HMS

Det er styrets ansvar at forskrift vedrørende Helse Miljø og Sikkerhet blir fulgt. Sameiet har ingen ansatte, og forurenser ikke det ytre miljø og oppfyller således alle relevante offentlige krav og pålegg.

Sameiet har et brannvarslingsanlegg som har fungert feilfritt.

Aktiviteten i gården siden forrige årsmøte:

Det har ikke vært noen store prosjekter i 2024.

Økonomi

Økonomien i gården er akseptabel, men de kommunale avgiftene og forsikringspremien har gått mye opp og skal fortsatt stige mye i år. Styret foreslår derfor å øke felleskostnadene for ikke å gå i minus.

Sameiet har lån i DnB som nedbetales månedlig. Lånesaldoens utvikling står i regnskapet.

På vegne av styret

Nikis Theophilakis
Forretningsfører
Sameiet Jacob Aalls gate 15

Regnskap 2024 Jacob Aalls' gate 15		
	Regnskap	Regnskap
	2023	2024
Resultatregnskap		
4/4		
Frem til 31. desember 2024		
Inntekter		
Innbetalinger	852 027,00	906 940,00
Lån fra DNB		
Gjensidigestiftelsen	14 578,00	17 804,00
Overføring fra BN-Bank	2 951,50	
Renteinntekter	726,58	8846,70
Sum inntekter	870 283,08	933 590,70
Kostnader		
Kommunale avgifter	207 391,10	244 751,52
Forsikringer	160 533,00	181 402,00
Forretningsførsel	57 840,00	56 196,00
Strøm	14 703,31	14 978,32
Regnskapsfører	25 000,00	
Vaktmester og trappevask	44 700,00	40 824,00
Styrehonorarer	13 190,00	16 058,00
Vedlikehold	6 868,00	12 591,25
Kabel TV og bredbånd	67 275,00	122 983,51
Diverse driftsutgifter	14 810,13	21 473,45
Bankgebyrer	1 445,00	1 560,00
Renter	138349,96	158 036,82
Avdrag på lån	58 660,60	56 134,64
Sum kostnader	810 766,10	926 989,51
Overskudd/Underskudd	59 516,98	6 601,19
BALANSE		
Eiendeler		
Konto DNB	155 149,86	102 904,35
Konto DnB plassering	200 726,58	259 573,28
Utestående fellesutgifter	17 858,50	9 328,00
Sum eiendeler	373 734,94	371 805,63

Avdrag gjeld	**Innbetalt**	**Lånesaldo**
Lånesaldo 1/1 2024		2 117 473,83
Januar	4 314,90	2 113 158,93
Februar	4 249,28	2 108 909,65
Mars	5 164,35	2 103 745,30
April	4 310,67	2 099 434,63
Mai	4 780,47	2 094 654,16
Juni	4 369,96	2 090 284,20
Juli	4 838,22	2 085 445,98
August	4 729,94	2 080 716,04
September	4 588,45	2 076 127,59
Oktober	5 040,01	2 071 087,58
November	4 649,21	2 066 438,37
Desember	5 099,18	2 061 339,19
Sum innbetalte avdrag	56 134,64	
Renter		
Januar	13 398,10	
Februar	13 464,18	
Mars	12 866,65	
April	13 720,33	
Mai	13 250,53	
Juni	13 661,04	
Juli	13 192,78	
August	12 988,06	
September	13 129,55	
Oktober	12 677,99	
November	13 068,79	
Desember	12 618,82	
Sum innbetalte renter	158 036,82	
Utestående fellesutgifter	Betalt for mye	Betalt for lite
Vogt	3 246,00	
Munthe-Kaas		7 854,00
Hagen		3 141,00
Hell	2 026,00	
Bødtker-Næss		232,00
Hansen		3 141,00
Myrvang		232,00
Sum utestående fellesutgifter	5 272,00	14 600,00
Utestående motregnet	9 328,00	

Innbetalinger		
Januar	75 412,00	
februar	69 305,00	
mars	61 804,00	
april	81 990,00	
mai	90 470,00	
juni	65 731,00	
juli	74 922,00	
august	65 499,00	
september	74 997,00	
oktober	72 387,00	
november	74 266,00	
desember	100 157,00	
Sum innbetalinger	906 940,00	
Vedlikehold		
Lås&Nøkkel	1 625,00	
Glassmester Blegen	4 762,25	
Lås&Nøkkel	6 204,00	
Sum vedlikehold	12 591,25	
Diverse driftsutgifter		
Altmuliggutta	1087,50	
Altmuliggutta	2 360,00	
Dugnadscontainer	8 026,25	
Hageutgifter ved Aasebø	6 073,90	
Purregebyr viderefakturert	75,00	
Hageutgifter ved Aasebø	996,80	
Eierskiftegebyr gjennomfakturert	2 554,00	
Fakturagebyrer gjennomfakturert	300,00	
Sum driftsutgifter	21 473,45	
Bankgebyrer/omkostninger		
Januar	126,00	
Februar	128,00	
Mars	122,00	
April	135,00	
Mai	138,50	
Juni	125,00	
Juli	133,00	
August	127,50	

September	123,50	
Oktober	132,00	
November	140,50	
Desember	129,00	
Sum bankgebyrer	1 560,00	
Kommunale avgifter		
Mars	61 075,32	
Mai	61 075,32	
August	61 300,44	
Oktober	61 300,44	
Sum kommunale avgifter	244 751,52	
Forsikringer		
Gjensidige januar		
Gjensidige februar	15 126,00	
Gjensidige mars	30 232,00	
Gjensidige april	15 116,00	
Gjensidige mai	15 116,00	
Gjensidige juni	15 116,00	
Gjensidige juli	15 116,00	
Gjensidige august	15 116,00	
Gjensidige september	15 116,00	
Gjensidige oktober	15 116,00	
Gjensidige november	15 116,00	
Gjensidige desember	15 116,00	
Sum forsikringer	181 402,00	
Strøm		
Fortum januar		
Fortum februar	2 446,19	
Fortum mars	3 433,47	
Fortum april	1 788,10	
Fortum mai	1088,07	
Fortum juni	737,84	
Fortum juli	604,86	
Fortum august	572,21	
Fortum september	676,61	
Fortum oktober	815,70	
Fortum november	1 193,50	
Fortum desember	1 621,77	
Sum strøm	14 978,32	

Internett		
Lynet januar	22 930,00	
Lynet februar	22 803,51	
Lynet mars	7 475,00	
Lynet april	7 475,00	
Lynet mai	7 475,00	
Lynet juni	7 475,00	
Lynet juli	7 475,00	
Lynet august	7 475,00	
Lynet september	7 475,00	
Lynet oktober	7 475,00	
Lynet november	7 475,00	
Lynet desember	9 975,00	
Sum internett	122 983,51	
Forretningsførsel		
Januar	4 683,00	
februar	4 683,00	
mars	4 683,00	
april	4 683,00	
mai	4 683,00	
juni	4 683,00	
juli	9 366,00	
august		
september	4 683,00	
oktober	9 366,00	
november		
desember	4 683,00	
Sum Forretningsførsel	56 196,00	
Styrehonorar		
Styremiddag mars	8 400,00	
Styremiddag april	7 658,00	
Sum styrehonorar	16 058,00	

Sameiet Jacob Aalls' gate 15

E-post: nikis@theophilakis.com **Telefon:** +47 90 85 21 93
Bankkonto: 1506.75.46021 **Org.nr.:** 989 622 927
Postadresse: Sameiet Jacob Aalls' gate 15, % Fabritius Eiendomsforvaltning, Fabritiusalléen 9, 0370 Oslo

Innkomne forslag

Forslag 1
Da det var innbrudd i kjelleren og boder ble døren på boddøren brutt opp..hvem har ansvar for reprasjon, sameiet eller hver enkelt av oss?
Døren til kjelleren i oppgang C har vært dårlig, nesten umulig å lukke i årevis.
Tror ny dør her er løsningen og bodene blir tryggere.

Forslag 2
Jeg ønsker å legge fram til avstemning at det blir foretatt vedlikehold av fasaden (framme), male ytterdørene og gjerdet.
Fasaden "fremme":
- Lider av det som ligner på alvorlige sprekker og falmer. Det ønskes at det utbedret. Samt at det males og tagging.
Fasaden "bak":
- Samme problemstillingen rundt omkring. Hvor det i tillegg er grønske dannelser som finner sted ved inngang B.
Gjerdet:
- Gjerdet har behov for ett eller to malingsstrøk.
Postkasser - Inngang C:
- Postkassene har behov for ett eller to malingsstrøk.

Vi alle ønsker ikke å ha høyere felleskostnader, dermed legges det ved et ønske om at en (eller flere) dugnad(er) kan finne sted. Enten individuelt eller gruppevis. Hvor styret kjøper inn det nødvendige.

Styrets forslag 1.
Styret har allerede hentet inn ett forslag på å fixe opp nedre del av fasaden på gate-siden og bakgårdssiden, og så male over. Styret synes tilbudet var høyt og vil hente inn et tilbud til. Styret foreslår så å få arbeidet utført, betalt av midler vi har. Vi trenger ikke å øke felleskostnadene for dette tiltaket.

Styrets forslag 2.
Styret foreslår å øke fellesutgiftene med 8%. Dette trengs ene og alene fordi kommunen øker avgiftene sine så mye, og fordi prisen på forsikring stiger vel så mye. Styret foreslår økningen med virkning fra 1. juli 2025.

Budsjett 2025 Jacob Aalls' gate 15			
	Regnskap		Budsjett
	2024		2025
Inntekter			
Innbetalinger	906 940		980 110
Gjensidigestiftelsen	17 804		14 000
Innbetaling til konto i BN bank			0
Renteinntekter	8 847		8 000
Sum inntekter	933 591		1 002 110
Kostnader			
Kommunale avgifter	244 752		272 745
Forsikringer	181 402		214 105
Forretningsførsel	56 196		57 528
Strøm	14 978		15 000
Regnskap			25 000
Revisor			-
Vaktmester og trappevask	40 824		45 000
Styrehonorarer	16 058		12 000
Vedlikehold	12 591		15 000
Kabel TV og bredbånd	122 984		90 000
Diverse driftsutgifter	21 473		20 000
Bankgebyrer	1 560		1 600
Renter	158 037		155 000
Avdrag på lån	56 135		58 000
Sum kostnader	926 990		980 978
Overskudd/Underskudd	6 601		21 132

Sameiet Jacob Aalls gate 15

Husordensregler

(endret i sameiermøte 8. juni 2017)

Innledning:

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen huset og mellom naboene. De skal bidra til å sikre beboerne trivsel i hjemmene. Dette oppnås ved at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Alminnelige ordensregler:

Fellesrommene må ikke brukes til lagring, heller ikke kjeller-, loftsoppganger eller portrom. Inngangspartiet skal gi et godt inntrykk og bør derfor ikke brukes som lekeplass. Bruk av bart lys i trapperom, på loft eller i kjeller er ikke tillatt. Alle bør påse at ingen del av eiendommen utsettes for hærverk.

Parkering på eiendommen må ikke forekomme med mindre det uttrykkelig er gitt tillatelse. Sykler skal settes på dertil egnet sted.

Bruk av boligen:

Hver enkelt beboer plikter å holde ro og orden og er ansvarlig for at han selv, hans husstand, eventuelle fremleietagere og øvrige personer han gir adgang til leiligheten eller gården for øvrig ikke volder ubehag eller ulempe for noen. Leiligheten må brukes slik at andre ikke sjeneres. Husk at det kan være lytt.

La ikke høyttalere eller musikk være sterkere enn nødvendig. Boring og/eller banking må ikke forekomme etter kl 21. Bruk av musikkinstrumenter og/eller annen høylydt underholdning er ikke tillatt før kl 08 eller etter kl 23. Skal høyttalere brukes før eller etter disse klokkeslett, må de dempes slik at det ikke sjenerer naboene.

Musikkøving tillates ikke etter kl 21. For musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet i boligen må det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret. Det tas forbehold om å tilbakekalle denne hvis beboerne i huset protesterer.

Beboeren er selv ansvarlig for alle skader som påføres leiligheten eller fellesrom ved uforsiktighet. Fett, teblader eller annet som tømmes i vask eller sluk kan forårsake forstoppelse. Til wc må bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet. Skyll vasker og sluk en gang i mellom med sodavann. Det løser opp fett og belegg og hindrer forstoppelse. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig opp-

varming eller lignende er beboeren ansvarlig for. Det må ikke luftes ut i oppgangene. Banking eller lufting av tepper, sengeklær, gangtøy eller møbler må ikke skje i vinduene.

Vannkraner må etter tapping stenges forsvarlig. Hvis rør springer eller pakninger ryker og stoppekranen ikke straks kan bli stengt, surres et håndkle eller lignende rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet. Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

Loftene:

Den enkelte bruker må sørge for at loftet ryddes etter sin bruk av det. Likeledes må han være oppmerksom på at private effekter ikke må lagres der utenom bodene. Bodene skal være låst og navnet. Taklukene skal holdes lukket i den kalde årstiden. Lyset på loftet må slukkes etter bruk. Dører til alle fellesrom skal holdes låst.

Kjellerne:

Kjellergangene må ikke brukes til lagring av private ting. Bodene skal være låst og navnet. Kjelleren må luftes godt ut om sommeren, mens den holdes stengt om vinteren. Den enkelte beboer har selv ansvar for vinduene i sin bod, både mht at de er i orden, at de holdes rene og at de står åpne for lufting om sommeren og stengt om vinteren. Lyset i kjelleren skal slukkes etter bruk.

Bart lys må ikke brukes i kjeller eller på loft.

Ved må lagres slik at det blir minst 10 cm avstand og luftsirkulasjon under, over og på sidene. Ved fra eldre (nedrevne) bygg må ikke bringes inn i huset, da det i slikt ofte finnes udyr.

Trappeoppgangene:

Settes vinduene åpne for lufting, må det påses at hasper påsettes. Den som setter opp til lufting er ansvarlig for at det blir lukket igjen. Det må unngås at det regner eller sner inn av vinduene eller at det blir for kaldt i oppgangene.

Dørene fra trapperommene til gårdsplassen holdes lukket og helst låst. Kjelker, sparkstøttinger, sykler, ski m.v. skal ikke hensettes i trapperom eller trappeoppganger.

Med mindre annet er bestemt ved særskilt oppslag eller rundskriv, skal porten holdes stengt mellom kl 23 og kl 07.

Gårdsplassen:

Kasser, bøtter eller andre uvedkommende ting må ikke plasseres på gårdsplassen. Tøy som henges ut til tørk må ikke henge ute søn- og helligdager, men tas ned så snart det er tørt og senest kl 19 lørdager og andre dager før helligdager.

Lek på gårdsplassen må ikke finne sted etter kl 21 om vinteren og kl 22 om sommeren. Leker ryddes vekk etter bruk.

Diverse ordensregler:

Søppel må bare legges i søppelkassene. Lokkene på kassene holdes alltid lukket. Mindreårige barn bør ikke brukes til søppelbæring, idet søppel da kan bli liggende utenfor kassene eller på lokket.

Markiser og antenner må ikke monteres uten forhåndsgodkjennelse, slik at de får ens farve og form for hele gården.

Skilt, postkasser, blomsterkasser, flaggstenger etc må kun settes opp etter at det er innhentet skriftlig tillatelse fra styret/forretningsføreren. Slik tillatelse kreves også for husdyrhold.

Lek i kjelleroppganger og andre oppganger er ikke tillatt.

Vær med på å verne om vegetasjonen og beplantningen, og lær barna å forstå det skadelige i å bryte kvister eller på annen måte skade omgivelsene.

Husk at orden, renslighet og vennlig opptreden skaper trivsel, tilfredshet og gode naboforhold.

Sameiet Jacob Aalls gate 15

VEDTEKTER
(med endringer senest av 3. april 2000)

§ 1

Sameiets navn er Sameiet Jacob Aalls gate 15.

Det omfatter 24 boligseksjoner i eiendommen Jacob Aalls gate 15, gnr. 215 bnr. 125 i Oslo.

§ 2

Sameiets høyeste organ er sameiermøtet. I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Årsmøtet innkalles skriftlig med minst åtte og høyst tyve dagers varsel. På årsmøtet skal behandles:

a) styrets årsberetning,
b) resultatregnskap og balanse,
c) styrets forslag til budsjett,
d) godtgjørelse til styret og revisor,
e) valg av styre,
f) andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet må fremmes skriftlig for styret innen en frist som angis ved oppslag i oppgangene.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

§ 3

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig angir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallelsen skjer skriftlig med minst tre og høyst tyve dagers varsel. Møtet kan kun behandle de saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 4

Sameiet ledes av et styre på tre personer som velges for to år ad gangen. Årsmøtet beslutter hvorvidt det i tillegg skal velges ett eller flere varamedlemmer.

Styrets leder velges særskilt for ett år ad gangen blant styrets medlemmer.

§ 5

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

§ 6

Fellesutgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

§ 7

Utlignet andel av sameiet fellesutgifter forfaller forskuddsvis pr. den første i hver måned.

Dersom fellesutgiftene ikke betales ved forfall, påløper morarenter etter lov om renter ved forsinket betaling.

§ 8

Erverver av seksjon må godkjennes av styret. Godkjennelse kan kun nektes når det foreligger saklig grunn. Den nye eier kan ikke representere seksjonen overfor sameiet før overdragelsen er godkjent.

Ved eierskifte kan forretningsføreren kreve et eierskiftegebyr for det merarbeid skiftet medfører. Gebyrets størrelse skal godkjennes av styret.

Ved utleie av leilighet plikter utleier å underrette sameiet ved dets forretningsfører om leietagerens/leietagernes navn, leieforholdets varighet samt om utleierens adresse i utleieperioden.

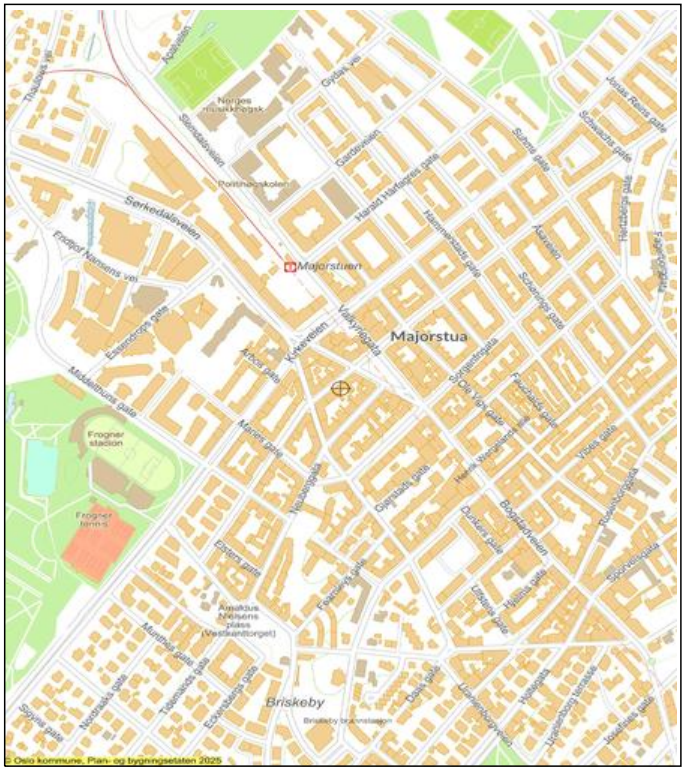
§ 9

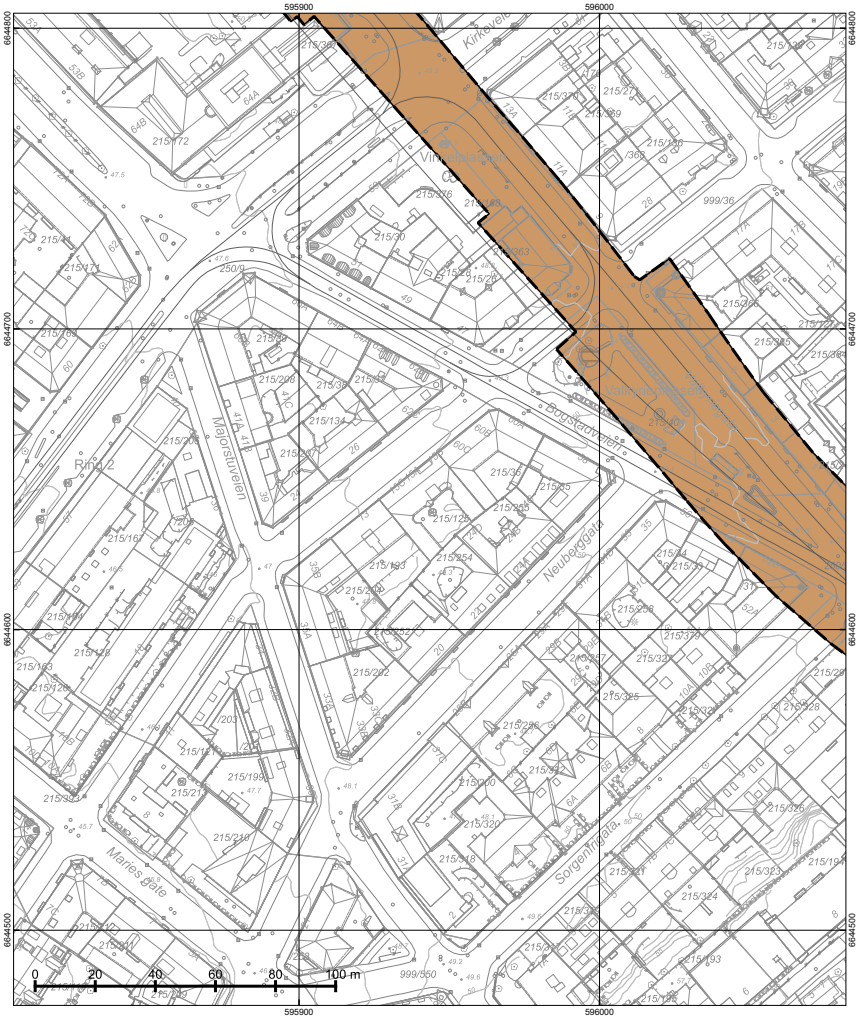
For øvrig henvises til lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Oversiktskart

Adr.: Jacob Aalls gate 15 A
Gnr bnr : 215 / 125

Bydel : FROGNER
Skolekrets (2020/2021): Majorstua


Majorstua
Briskeby
Majorstuen
Frogner stadion
Frogner tennis
Aasmund Nilsens plass (Vestkantorget)
Nobels gate
Kirkeveien
Bogstadveien
Holtet
Ullevål hageby
Ullevålsveien
Sørkedalsveien
Slemdalsveien
Gyldas vei
Thorvald Meyers gate
Harald Hårfagres gate
Schultz gate
Suhms gate
Hegdehaugsveien
Ullevål Hageby
Ullevål Hageby skole
Ullevål Hageby barnehage
Ullevål Hageby idrettslag
Ullevål Hageby kirke
Ullevål Hageby senter
Ullevål Hageby terrasse
Ullevål Hageby vei
Ullevål Hageby veien
Ullevål Hageby vei
Ullevål Hageby vei
Ullevål Hageby vei



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.05.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

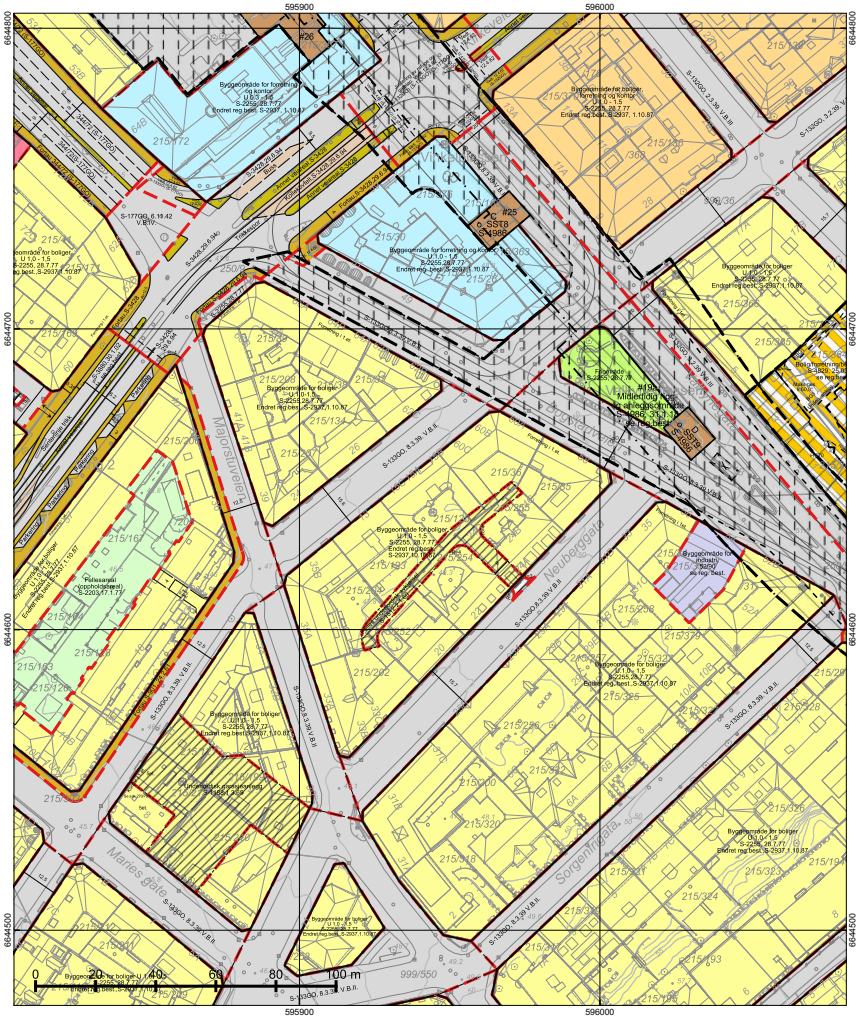
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 328788/ 86511578
Deres ref.: 199565
Adresse: JACOB AALLS GATE 15A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/125

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.05.2025
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 328788/ 86511578
Deres ref.: 199565
Adresse: JACOB AALLS GATE 15A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/125

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
- 72 - Felles lekeareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

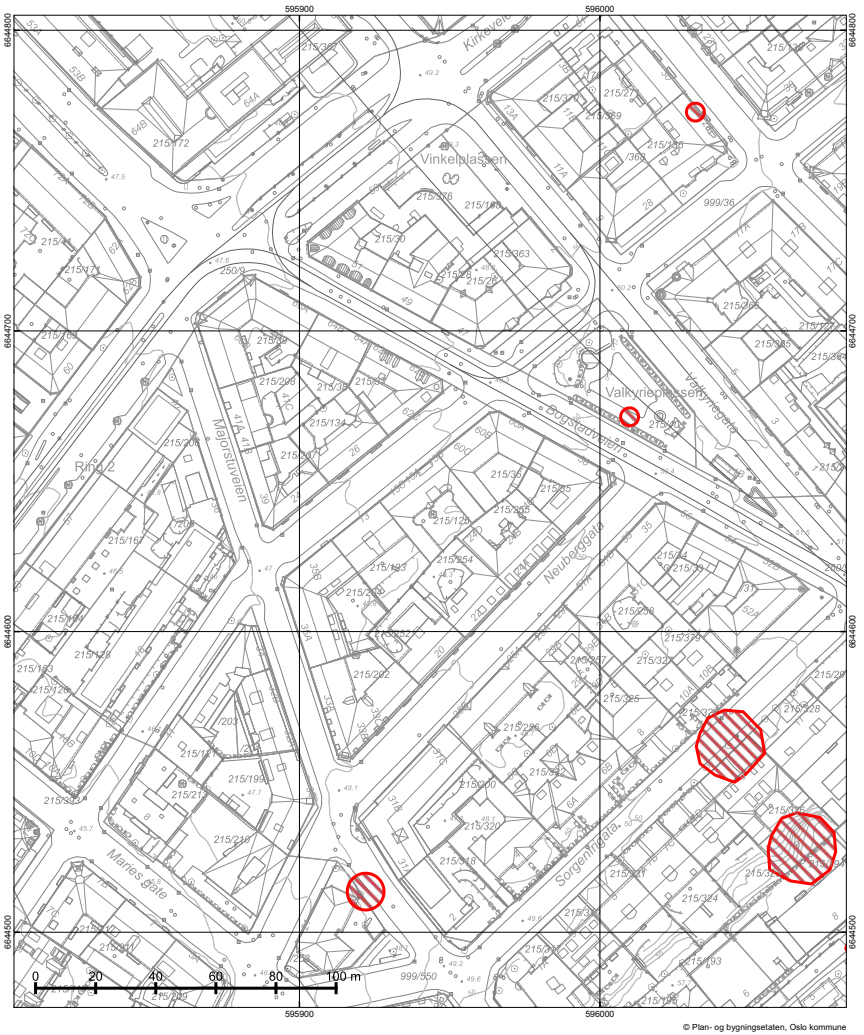
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2024 - Stasjons-/terminalbygg

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Regulert kjørefelt
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

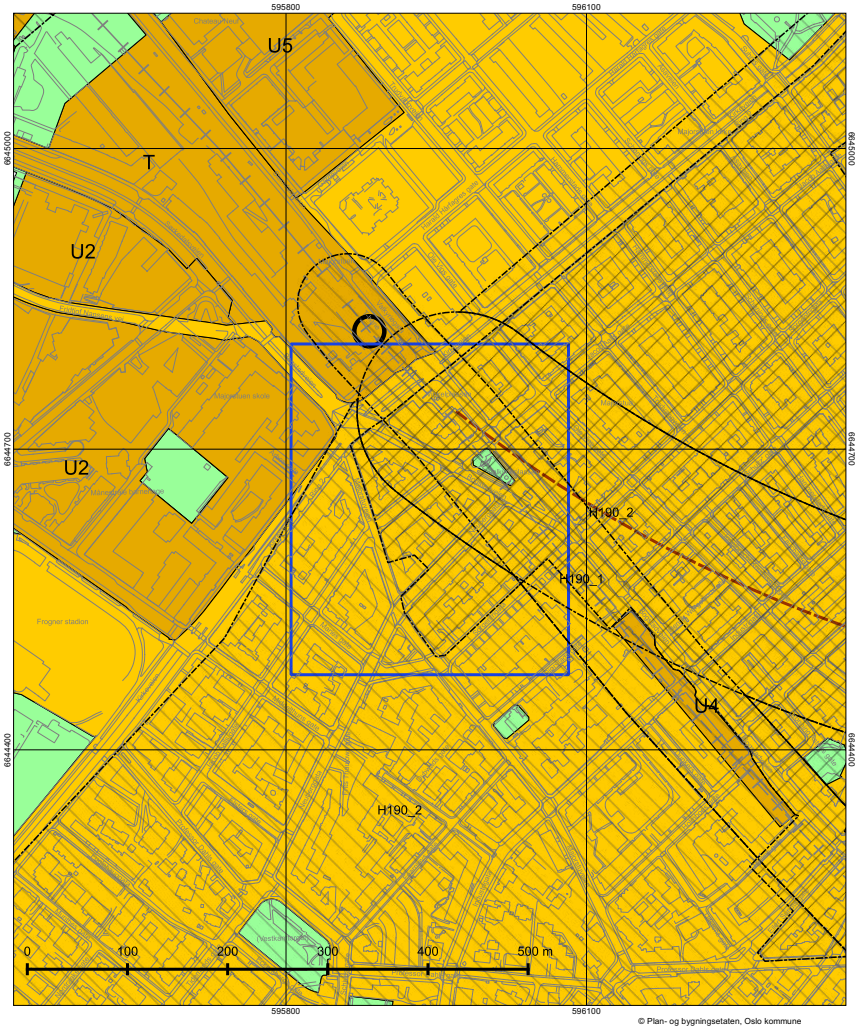
Dato: 08.05.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 328788/ 86511578
Deres ref.: 199565
Adresse: JACOB AALLS GATE 15A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/125

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.



Oslo

Dato: 08.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 328788/86511578
Deres ref.: 199565

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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-1512

Regulering for felles underjordisk avkjørsel for kvartalet begrenset av Neuberggate - Bogstadveien - Jacob Aallsgate - Majorstuveien.

S-1512 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 02.01.1969
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196901350
Lovverk: PBL 1985 eller før
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:

Dokumentet består av 1 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

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)

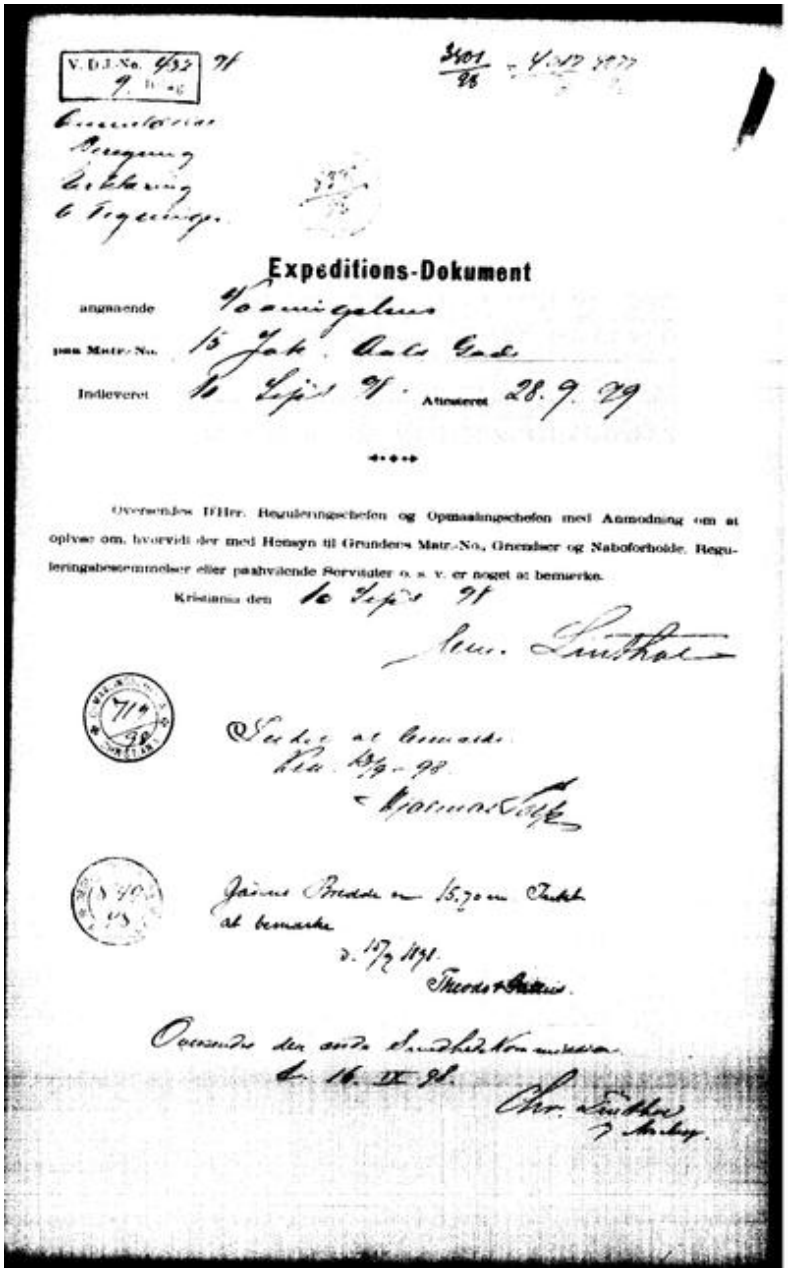
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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.



V. D. J. No. 453 91
9. Dec.

3401/98 = 4.12 3577

Grundskrivelse
Besigtigelse
Erklæring
& Tegninger.

Expeditions-Dokument

angaaende Vaanigaleen

paa Matr.-No. 15 Jakt. Oslo Gade

Indleveret 10 Sept 91. Attesteret 28. 9. 99

Oversendes HHrr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemerke.

Kristiania den 10 Sept 91

Chr. Lundh

Intet at bemærke.
Kra. 13/9-98.
< Hjelmar Dahl

Ingen Bygde- m. 15,70 m. Tekst
at bemærke
d. 13/2 1899
Theodor Thorsen.

Oversendt den anden Landhaandtlingskommission.
d. 16. IX 98.
Chr. Lundh
f. Sekretær.

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/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0268/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Jacob Aalls gate 15A 0368 OSLO

Betegnelse: Gnr 215, bnr 125, snr 8 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