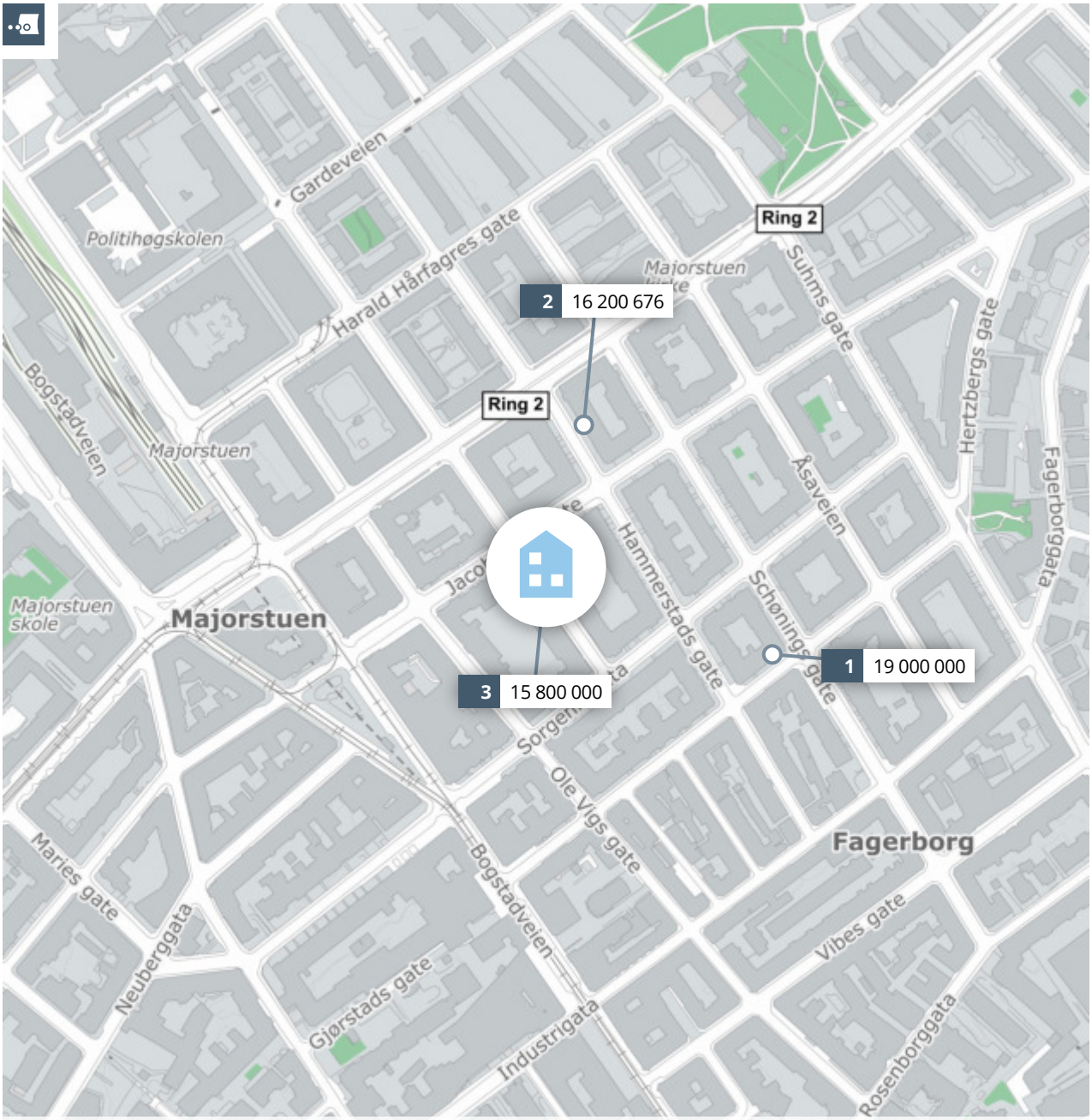
JACOB AALLS GATE 25 B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Megleropplysning
Husordensregler
Vedtekter
Protokoll årsmøte
Årsberetning
Arealbekreftelse
Reguleringskart
Ekspedisjonsdok.
Ferdigattest balkong
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

JACOB AALLS GATE 25 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 14.02.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kennet Hessvik.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jacob Aalls gate 25 B, 0364 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1918

GNR 215 BNR 133 FNR 0 SNR 11 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 7

Verdivurdert til

16 000 000

-	16 000 000	117 647
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	136 m²	7 m²	- m²	3 m²	- m²	- m²
Byggeår						1918

Fellesutgifter	7 188
Formue	58 693
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Schultz' gate 18 A 155 m² 1897 1. etg 3 sov	25.11.2024	19 700 000	**19 000 000**	0	19 000 000	**122 581**
2 Jacob Aalls gate 40 B 132 m² 1911 4. etg 3 sov	10.06.2024	16 500 000	**16 200 000**	676	16 200 676	**122 732**
3 Jacob Aalls gate 25 B 143 m² 1914 4. etg 4 sov	13.06.2024	16 500 000	**15 800 000**	0	15 800 000	**110 490**

Beliggenhet
Jacob Aalls gate ligger sentralt på Majorstuen, en av Oslos mest attraktive bydeler. Denne gaten gir deg en perfekt kombinasjon av urban bekvemmelighet og naturskjønne omgivelser. Her finner du alt du trenger i nærheten - fra handlegaten Bogstadveien til en rekke servicetilbud, grønne parker og gode kollektivforbindelser.

Service og shopping
Bogstadveien, en av Norges mest populære handlegater, ligger rett rundt hjørnet. Her kan du nyte et bredt utvalg av butikker, kafeer og restauranter - enten du er på utkikk etter eksklusive merkevarer, hyggelige spisesteder eller hverdagslige innkjøp. Jacob Aalls gate har også flere lokale tilbud, som nærbutikker, treningssentre og hyggelige bakerier.

Kollektivtilbud
Majorstuen er et knutepunkt for kollektivtransport i Oslo. Fra Jacob Aalls gate har du gangavstand til Majorstuen T-banestasjon, som betjener alle T-banens linjer og tar deg raskt rundt i byen. I tillegg går det hyppige trikker og busser fra området, som gjør det enkelt å komme seg til andre bydeler.

Nærhet til universitet og høyskoler
Jacob Aalls gate er ideelt plassert for studenter og ansatte ved flere av Oslos utdanningsinstitusjoner. Universitetet i Oslo (Blindern), Handelshøyskolen BI på Nydalen og OsloMet ligger alle innen kort avstand. Enten du velger å sykle, gå eller ta kollektivtransport, er det enkelt å komme seg til campus.

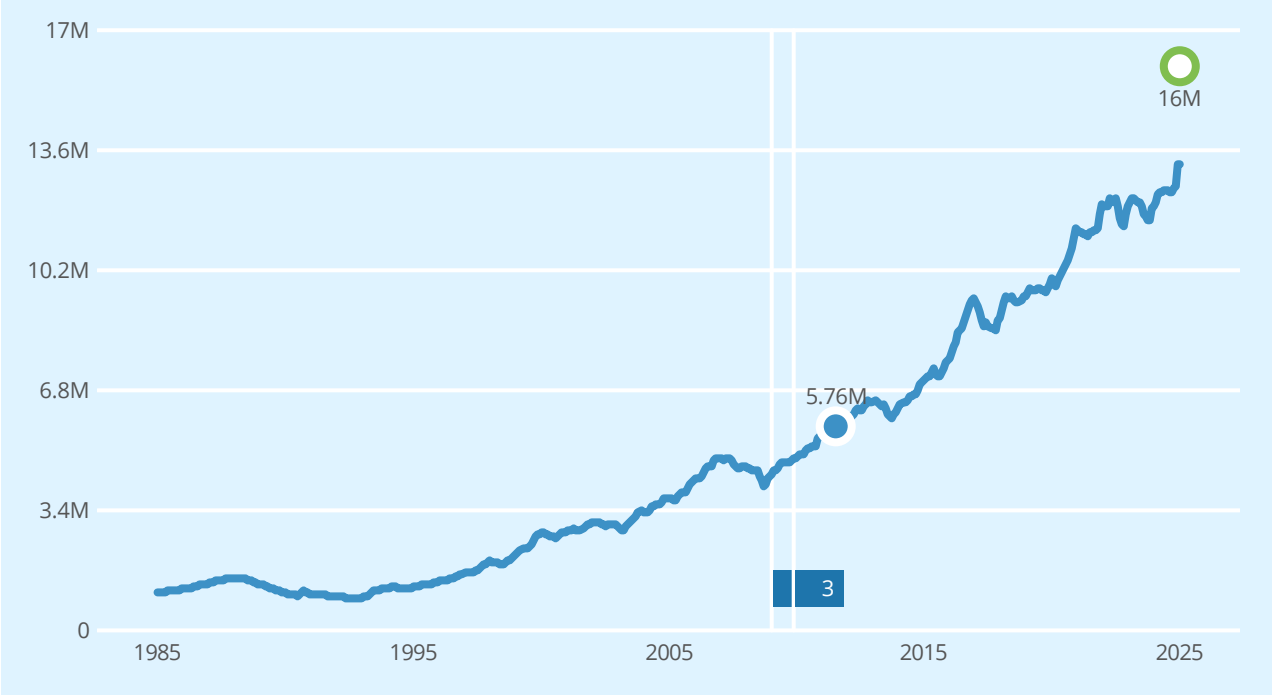
Grønne parker og rekreasjon
Til tross for den sentrale beliggenheten, er Jacob Aalls gate omgitt av vakre grøntområder. Frognerparken, med Vigelandsparken og sine ikoniske skulpturer, ligger kun en kort spasertur unna. Her kan du gå tur, jogge eller nyte en piknik i vakre omgivelser. Stensparken, en mer intim park, ligger også like ved og byr på en fredelig atmosfære.

Innhold
Boligen ligger i byggets 3. etasje og inneholder: entré/gang, kjøkken, spisestue, stue, to soverom, bad og toalettrom.

PrivatMegleren Park 14.02.2025

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



1 Blokk

2 Blokk

3 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.08.2011	04.10.2011	13.01.2012	5 490 000	5 750 000	7 857	5 757 857	4
03.04.1986		03.04.1986	-	105 000	-	105 000	5

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen ble total renovert når den ble kjøpt utenom badet. Holder meget god standard.

5 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 7 grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

13.4M
13.0M
12.6M
12 304 000 Prisantydning i snitt
11.8M
11.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
180
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 7 grunnkrets siste 6 mnd

18
leiligheter solgt

8 221 000 Salgspris i snitt
8 213 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
26
dager

for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

118 748 Frogner bydel i snitt siste 6 mnd
117 647 Jacob Aalls gate 25 B Totalpris 16 000 000

109 065 MAJORSTUEN RODE 7 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Jacob Aalls gate 25 B, 0364 OSLO

OSLO kommune

gnr. 215, bnr. 133, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 16.01.2025 **Rapportdato:** 24.01.2025 **Oppdragsnr.:** 15383-2119 **Referansenummer:** VU8262

Autorisert foretak: Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl **Sertifisert Takstingeniør:** Thorvald C. Wahl **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst G 15 tømrermester Thorvald C. Wahl

Rapportansvarlig



Thorvald C. Wahl
Uavhengig Takstingeniør
wahl@g15.no
90177776

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1918

Gå til side

UTVENDIG

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Grunnmur av teglstein/naturstein til lastfordelende fundament.
Yttervegger av teglsten, utvendig pusset med trekninger og gesimser mot gate.
Yttertak i trekonstruksjon tekket med taksten/plater, ikke besiktiget.
Etasjeskiller av trebjelkelag isolert med stubbloftsleire.

Da dette er et boligselskap med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1990.
Nye tettingslister montert i 2024.
Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur, bruk av rom og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Uansett alder på vinduer så kan punktering forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør.
Eldre malt dør til baktrapp.

Balkong ut fra soverom- 3 kvm.
Rekkverkshøyde- ca 0.9 meter.

Gå til side

INNVENDIG

Gulvflater: eik 1 stav parkettgulv i alle rom
Veggflater: glatte malte flater i alle rom.
Innvendige tak: malte flater, rosett og stukatur.
Takhøyde i stue- 2,94 meter.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Normale mindre skjevheter i etasjeskiller- byggeåret tatt i betraktning.
Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Boligen har mursteinspipe.

Pipeløp i spisestue/kjøkken og på et soverom.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Gå til side

VÅTROM

Bad:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom trolig fra ca 2005.
Det er flislagte veggflater og malt innvendig tak.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 5 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran produkt, trolig gammel banemembran.
Baderom med vegghengt wc, servant med skap under, dusj i nisje med glass dør og innmurt badekar.
Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på bad.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre/gang.

Gå til side

KJØKKEN

Drømmekjøkken kjøkkeninnredning fra 2012, granitt benkeplate, fliser over benk, kullfilter vifte, nedfelt kum, integrert komfyr, dampovn, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Waterguard montert.
Komfyrvakt montert.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Gå til side

SPESIALROM

Toalettrom med vegghengt wc og servant.
Vifte.
Fliser på gulv samt 3 vegger ellers malte flater.
Malt tak med downlights.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.
Balofix stoppekraner under kjøkkenbenk.
Avløpsrør og sluk i leiligheten er av plast.
Hovedsoil i gården er ikke vurdert.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter fra 2004.
Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.
Det er brannslokkingsutstyr og røykvarslere i leiligheten.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

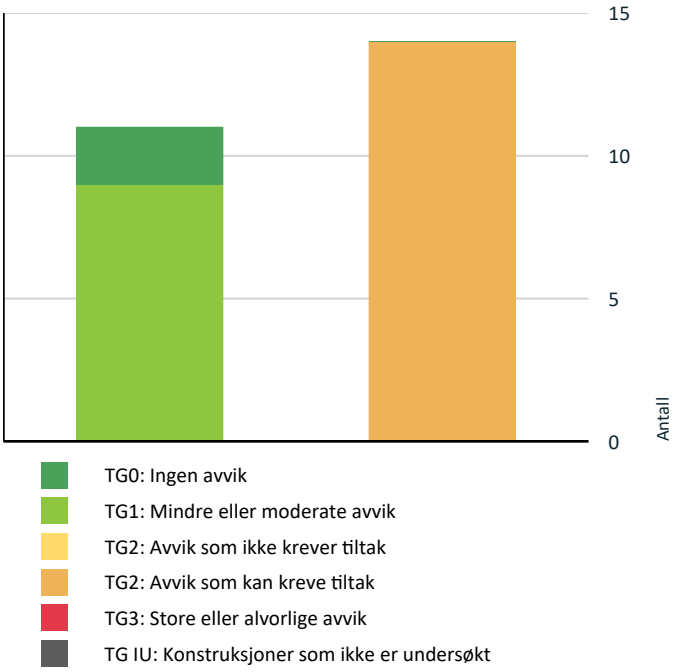
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Innvendige ombygninger er foretatt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken med spiseplass > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > 3 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
1918	Byggeår i følge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1990.
Nye tettingslister montert i 2024.

Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur, bruk av rom og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Uansett alder på vinduer så kan punktering forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer fungerer bra fremdeles, men nærmer seg slutten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppussing og mulig utskifting av vinduer bør påregnes hvis tetthetsfunksjon mot karm skal oppnås.
Når vinduer blir eldre fungerer lukkemekanismen dårligere og lukker helt tett til karm, da vil trekk kunne forekomme.

TG 1 Dører

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 2 Dører - 2

Eldre malt dør til baktrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdør fungerer fremdeles, men nærmer seg slutten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Da dører er fra byggeår vil lyd gjennomgang/trekk oppstå sam t at døren har ingen brann motstand. Tetthetsfunksjon mot karm er dårlig.
Det anbefales utbedring av dør/ny branndør bør påregnes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra soverom- 3 kvm.
Rekkverkshøyde- ca 0.9 meter.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater: eik 1 stav parkettgulv i alle rom
Veggflater: glatte malte flater i alle rom.
Innvendige tak: malte flater, rosett og stukatur.
Takhøyde i stue- 2,94 meter.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Normale mindre skjevheter i etasjeskiller- byggeåret tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• For å få tilstandsgrad 0 eller 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.

TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Pipeløp i spisestue/kjøkken og på et soverom.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører fungerer fremdeles, generell bruks-slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Utbedring/rehabilitering av dører må påregnes hvis tetthetsfunksjon mot karm skal oppnås.
Når innerdører er eldre fungerer lukkemekanismen dårligere og lukker ikke helt tett til karm, da vil lyd/luft lekkasje oppstå.

TG 1 Oppvarming

Leiligheten har radiator oppvarming via felles varmekilde/fjernvarme.
Varmekabler på bad.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom trolig fra ca 2005.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flislagte veggflater og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre tettesjikt/membransystemer- tetthetsfunksjonen er utgått på dato.
Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering av baderomsvegger med membransystemer må påregnes.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 5 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.



Fall til sluk målt med laser.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran produkt, trolig gammel banemembran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen vil tetthetsfunksjonen være dårlig.
Membransystemer må påregnes skiftet i løpet av kort tid.



PVC sluk.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderom med vegghengt wc, servant med skap under, dusj i nisje med glass dør og innmurt badekar.
Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på bad.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

3 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre/gang.



Fuktsøk fra tilstøtende rom- ingen utslag.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

Drømmekjøkken kjøkkeninnredning fra 2012, granitt benkeplate, fliser over benk, kullfilter vifte, nedfelt kum, integrert komfyr, dampovn, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Waterguard montert.
Komfyrvakt montert.

3 ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

SPESIALROM

3 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vegghengt wc og servant.
Vifte.
Fliser på gulv samt 3 vegger elles malte flater.
Malt tak med downlights.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Ingen alvorlig konsekvens ved naturlig ventilering. Montering av mekanisk avtrekk vil medføre bedre luft gjennomstrømningen.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Balofix stoppekraner under kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør og sluk i leiligheten er av plast.
Hovedsoil i gården er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen alvorlig konsekvens ved naturlig ventilering.
Naturlig ventilasjon er normalt for denne type bolig.
Forskriften/NS 3600 angir TG 2 for naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter fra 2004.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Ifølge NEK400 er det innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet eller tilkoblet via en stikkontakt og plugg kombinasjon i samsvar med NEK EN 60309-serien. Tilstandsgrad settes grunnet dette.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Tilstandsgrad er satt av takstmann, kun en visuell kontroll av det synlige anlegget. Det ble ikke observert eller opplyst om feil/skader på det elektriske anlegget i leiligheten på befaringsdagen.

I følge DIBK (direktoratet for byggkvalitet) er det ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.



Sikringskap.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er brannslokkingsutstyr og røykvarslere i leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

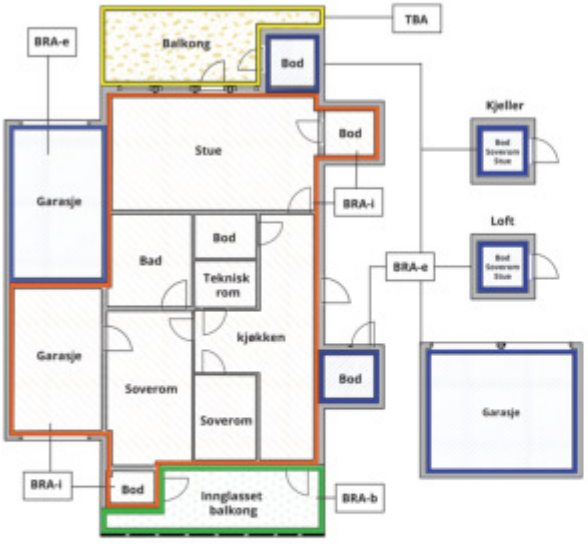
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 etasje	136			136	3
Loft		5		5	
Kjeller		2		2	
SUM	**136**	**7**			**3**
SUM BRA	**143**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 etasje	Entré/gang, Toalettrom , Kjøkken med spiseplass, Spisestue , Stue , Soverom , Soverom 2, Bad		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

- BRA-e omfatter kjellerbod på ca. 2 m² og loftsbod på ca 10 kvm gulvareal, målbart areal er ca 5 kvm (skråtak).

Arealet i boder er ihht. takstmannens måling, fremvist av eier. Hjemmel/bruksrett for bodareal er ikke kontrollert.

- TBA/åpent areal omfatter balkong på ca. 3 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Innvendige ombygninger er foretatt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	136	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2025	Thorvald C. Wahl	Takstingeniør
	Claes Harald Muus Bendiksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	133		11	823 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Jacob Aalls gate 25 B

Hjemmelshaver
Claes Harald Muus Bendiksen og Lin Signe Muus Bendiksen

Eierandel
75 / 1000

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hyggelig beliggende leilighet i veletablert boligområde på Majorstuen
Leiligheten har en bra beliggenhet med gode solforhold.
Kort avstand til offentlig kommunikasjon.
Det finnes forretninger, post, skole og barnehage i området.

Boliggård fra 1918 -normalt vedlikeholdt med normal bruksslitasje, bygningens alder tatt i betraktning.
Generelt normalt vedlikehold må påregnes.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

Hyggelig leilighet med praktisk innvendig romløsning.
Leiligheten ligger i 3 etasje med lys fra 3 sider.

Ved omsetning av boliger har både kjøper og selger selvstendig undersøkelses- og opplysningsplikt, jfr.
Avhendingsloven av 1993. Tilstandsrapport fritar ikke partene for disse pliktene. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig.
I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som P-rom eller som S-rom. Uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve leiligheten. Forøvrig henvises til rapportens enkelte punkter. (Tilstandsgrader på konstruksjoner til boligselskapets felles bygningsmasse er ikke satt.) Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normal slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid. Det anbefales å lese årsberetning vedrørende utførte og fremtidige vedlikeholdsplaner for selskapet.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig- privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig- privat stikkledning.

Regulering

Ja, regulert området- det henvises til de gjeldene reguleringsbestemmelser og reguleringsplaner for området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er forevist takstmann-ingen alvorlige avvik i forhold til egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger hentet fra Eiendomsverdi.Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/VU8262

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6250009

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Claes H Muus Bendiksen	Lin Signe Muus Bendiksen

Gateadresse
Jacob aalls gate 25 b

Poststed	Postnr
Oslo	0364

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 50498360

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250009

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt sikringsskap

Arbeid utført av: EM Elektro

Filer

Samsvarserklæring.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll av el-anlegg i sameiet 2020

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250009

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250009

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6250009

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Claes Harald Muus Bendiksen	0743f5bb3fa8d43d834653 9cff3b537fac141378	17.01.2025 12:48:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lin Signe Muus Bendiksen	a4eae6a867416ba873085f6 8792fe5660ddf2ce8	17.01.2025 12:52:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 6250009

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

MEGLEROPPLYSNING

Park Eiendomsmegling As
PrivatMegleren PARK v/Therese Kobbeltvedt
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: WM120_3005459@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005459/6-25-0009 jacob aalls gate 25 b . Vår ref.: 1830-1-11 Dato: 17.01.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Jacob Aallsgate 25
Organisasjonsnr:	983976786
Seksjonseier:	Bendiksen, Lin Signe Muus
Medeier:	Bendiksen, Claes Harald Muus
Leilighetsnummer:	11
Adresse:	Jacob Aalls gate 25 B, 0364 OSLO
Seksjonsnummer:	11
Gnr.	215
Bnr.	133

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 50498360.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 188,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fellesutgifter	7 188,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 862,-
Fradragsberettigede kostnader:	40,-
Annen formue:	58 693,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ulf B. Karlsen pr. e-post: ulf.karlsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Lin Signe Muus Bendiksen, e-post: jacob-aallsgate-25@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: jacob-aallsgate-25@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

HUSORDENSREGLER

SAMEIET JACOB AALLSGATE 25

VEDTEKTER

Vedtatt etter endringer på årsmøtet 10.03.08, 16.06.14, 12.03.18 og 18.03.2019.

1.1 Eiendommen Jacob Aallsgate 25, gnr 215, bnr 133 i Oslo er i følge oppdelingsbegjæring, tinglyst den 6. desember 1973, jfr. Begjæring om reseksjonering tinglyst 27. mai 1981, oppdelt i 16 boligseksjoner.

Om ikke annet er anført i disse vedtekter, gjelder bestemmelsene i Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31, med senere endringer.

2.1 Rett til bruk
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet (seksjon) og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet (lovens § 6, sjette ledd). Endring av bruksenheten fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter Eierseksjonslovens § 13 annet ledd.

Årsmøtet har fastsatt regler for husorden i eiendommen og for dyrehold. Dyr må ikke holdes i leilighetene uten styrets skriftlige forhåndssamtykke.

2.2 Vedlikehold
Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser og elektrisk anlegg i bruksenheten, ildsteder, samt istandsettelse av vann- og avløpsrør til sluk.

Nye balkonger som oppføres etter vedtak på det ekstraordinære årsmøtet 16. juni 2014 eller senere, er en del av de enhetene (seksjonene) som har en slik balkong. Ansvaret for vedlikehold, reparasjoner eller rehabilitering av disse balkongene påhviler de aktuelle enhetene/seksjonene.

Unnlater sameier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller avverge ulemper, kan Sameiets styre sørge for at vedlikeholdet blir utført for vedkommende sameiers regning.

Eier av seksjon 3 er pålagt utvidet vedlikeholdsplikt og ansvar som følger av omlegging til gulvvarme i denne seksjonen, jfr tinglyst avtale av 16.12.2018 som følger som vedlegg til sameiets vedtekter.

Planer om bygningsmessige endringer må forelegges styret før arbeidet igangsettes.
Ved oppussing av bruksenheten påhviler det seksjonseier å holde fellesarealene rene og skadesløse.
Fellesarealene skal holdes forsvarlig ved like.

2.3 Installasjoner m.m.
Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandmedlemmenes funksjonshemming.
Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

3.1 Rettslig rådighet
Den enkelte sameier rår som eier over seksjonen.

Erverver eller leier av bruksenhet skal godkjennes av styret, eller den styret bemyndiger før overdragelse eller utleie finner sted. Slik godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ved hvert skifte av leietager skal seksjonseier betale et gebyr til sameiet. Gebyrets størrelse fastsettes av sameiermøtet.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Lovens § 22 gir nærmere regler om visse unntak fra denne bestemmelse.

3.2 Fordeling av felleskostnader og –inntekter
Kostnadene med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Den enkelte sameier skal betale et á-konto beløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. A kontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt en slik avsetning.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal tillegges sameiets egenkapital.

3.3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

4.1 Panterett for sameiernes forpliktelser
De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

4.2 Mislighold
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Krav om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter pkt. 4.3. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt det passer.

Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter dette punkt.

4.3 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter pkt 4.2 om salg.

Begjæringen settes fram for namsretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-16 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæring om fravikelse ikke tar til følge uten behandling i søksmåls former.

Etter reglene i dette punkt kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

4.4 Vedtekter
Alle sameier skal ha vedtekter, som for å være lovlige minst skal angi eiendommens grunnboksbetegnelse og hvor mange medlemmer styret skal ha.

Vedtektene kan bare vedtas eller endres på sameiermøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan vedtak om endringer bare treffes med minst 2 tredjedels flertall av de avgitt stemmer.

5.1 Årsmøtets myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

5.2 Flertallskrav og særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven eller disse vedtekter fattes alle beslutninger av årsmøte med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøte for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

b) omgjøring av fellesareal til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

5.3 Styrets beslutningsmyndighet
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

5.4 Mindretallsvern
Årsmøte, styret eller andre som etter eierseksjonslovens § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

6.1 Årsmøte
Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett.
Styremedlemmer og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.
En sameier kan møte med fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.
Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

6.2 Innkalling til årsmøte

Årsmøte innkalles av styret med varsel som skal være minst åtte og høyst tyve dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel må være på minst 3 dager.

Innkalling skjer skriftlig, og skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøte.

Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallelsen om styret har mottatt krav før fristen i forrige punkt.

6.3 Om hvilke saker årsmøte skal og kan behandle
Årsmøte skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle sameiets resultat- og balanseregnskap med noter for foregående kalenderår,
c) revisjonsberetning og
d) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og revisors beretning skal senest en uke før ordinært årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet. All informasjon, herunder innkalling til årsmøte og protokoller fra disse, sendes pr. e-post til de sameierne med registrert e-postadresse. Sameiere uten registrert e-postadresse mottar dokumenter pr. post.
Årsmøte kan bare treffe beslutning i saker som er nevnt i innkallingen til møtet, og eventuelt i saker anført under bokstav a) til d) i annet ledd. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er framsatt i møtet.

6.4 Møteledelse. Protokoll
Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøte velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøte. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøte blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

6.5 Årsmøtets vedtak
I årsmøte gis hver seksjon én stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller fravikelse etter lovens §§ 26 og 27.

7.1 Styre
Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer med 2 varamedlemmer. Et styremedlem behøver ikke være eier av seksjon i sameiet, men må være en myndig, fysisk person.

Styret velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt.

Et styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet bestemmes av årsmøtet.

7.2 Styremøter. Styrets oppgaver. Forretningsfører. Ugildhet
Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret har oppgaver og skal arbeide etter regler anført i eierseksjonslovens §§ 39, 40, og 42.

Sameiet skal ha en forretningsfører, og det hører inn under styret å ansette og si opp forretningsfører og andre funksjonærer etter reglene i eierseksjonslovens § 41.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsføreren.

7.3 Representasjon
Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

8.1 Regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap og årsoppgjør skal settes opp i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av lov av 13.mai 1977 nr 35 om regnskapsplikt m.m. med senere endringer.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

8.2 Revisjon
Sameiet skal ha en revisor som velges av årsmøte. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede på årsmøte og til å uttale seg.

---------ooooooooo000000000ooooooooo---------

AVTALE

OM

UTVIDET VEDLIKEHOLDSANSVAR

(«Avtalen»)

er i dag inngått mellom Sameiet Jacob Aalls gate 25, orgnr 983 976 786, og eier av seksjon nr.3, Megnol Eiendom AS.

BAKGRUNN

Bakgrunnen for Avtalen er at Megnol Eiendom AS har fjernet radiatorer for oppvarming i sin eierseksjon i Sameiet og lagt gulvvarme gjennom Sameiets fjernvarmeanlegg i leiligheten. Dette medfører et utvidet vedlikeholdsansvar og risiko for endret varmedistribusjon i Sameiet for øvrig.

UTVIDET VEDLIKEHOLDSANSVAR

Det vises til Rapport fra Siv.ing. Haga & Haugseth AS, datert 17.desember 2018, punktene «Generelt», «Privat tilkopling av gulvvarme til felles varmeanlegg» og «Konklusjon». Det er disse tre punktene Sameiet legger til grunn for kravene overfor seksjon 3 hva gjelder avvik i varmedistribusjonen i Sameiet som skyldes omleggingen.

Bilag: Rapport fra Siv.ing. Haga & Haugseth AS datert 17. desember 2018

Den som til enhver tid eier seksjonsnummer 3 pålegges gjennom Avtalen en utvidet vedlikeholdsplikt som omfatter alle forhold knyttet til omleggingen, og innestår for at den som til enhver tid eier seksjonsnummer 3 i Sameiet bærer alle vedlikeholdskostnader knyttet til gulvvarmen i seksjonen.

Eieren av seksjonsnummer 3 påtar seg videre å besørge et hvert nødvendig tiltak for å avhjelpe/utbedre forholdene knyttet til trykkforhold og vannmengder i Sameiet for øvrig som følge av omleggingen.

I tillegg til endrede trykkforhold og temperaturforhold innebærer ansvaret også eventuelt økte kostnader til fellesutgifter til varmedistribusjonen som er forårsaket av denne endringen i varmedistribusjonen.

Eieren av seksjonsnummer 3 påtar seg samtidig å bekoste/utbedre alle forhold knyttet til varmedistribusjonen i bygget som kan henføres til ombyggingsarbeidene.

Den som til enhver tid eier seksjonsnummer 3 skal utbedre alle feil og mangler som måtte bli avdekket, og som har sammenheng med omleggingen. Feilen/mangelen skal rettes innen 14 dager etter at forholdet er identifisert. Dersom seksjonseier misligholder sin plikt etter dette avsnitt, vil sameiet utføre arbeidene på seksjonseierens regning.

Registreres slike avvik, skal eieren og styret i Sameiet i fellesskap iverksette nødvendige tiltak for å avdekke årsaken. Dersom det dokumenteres at avviket må utbedres, og at avviket skyldes omleggingen, skal eieren av seksjon 3 dekke nødvendige kostnader til utbedring. Medfører utbedringen nødvendig vedlikehold som ikke skyldes omleggingen, skal kostnadene dekkes av Sameiet.

Innholdet i Avtalen vil bli inntatt i vedtektene på neste ordinære årsmøte i sameiet.

Avtalen vil tinglyses som heftelse på seksjonsnummer 3.

Oslo 17. desember 2018

Sameiet Jacob Aalls gate 25

v/ styrets leder

Megnol Eiendom AS

v/ Marcus Longem

TINGLYST
DOKUMENT nr: 259238
- 4 MAR 2019
STATENS KARTVERK

Tove Sjømyr Hansen

VEDTEKTER

SAMEIET JACOB AALLSGATE 25

VEDTEKTER

Vedtatt etter endringer på årsmøtet 10.03.08, 16.06.14, 12.03.18 og 18.03.2019.

1.1 Eiendommen Jacob Aallsgate 25, gnr 215, bnr 133 i Oslo er i følge oppdelingsbegjæring, tinglyst den 6. desember 1973, jfr. Begjæring om reseksjonering tinglyst 27. mai 1981, oppdelt i 16 boligseksjoner.

Om ikke annet er anført i disse vedtekter, gjelder bestemmelsene i Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31, med senere endringer.

2.1 Rett til bruk
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet (seksjon) og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet (lovens § 6, sjette ledd). Endring av bruksenheten fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter Eierseksjonslovens § 13 annet ledd.

Årsmøtet har fastsatt regler for husorden i eiendommen og for dyrehold. Dyr må ikke holdes i leilighetene uten styrets skriftlige forhåndssamtykke.

2.2 Vedlikehold
Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser og elektrisk anlegg i bruksenheten, ildsteder, samt istandsettelse av vann- og avløpsrør til sluk.

Nye balkonger som oppføres etter vedtak på det ekstraordinære årsmøtet 16. juni 2014 eller senere, er en del av de enhetene (seksjonene) som har en slik balkong. Ansvaret for vedlikehold, reparasjoner eller rehabilitering av disse balkongene påhviler de aktuelle enhetene/seksjonene.

Unnlater sameier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller avverge ulemper, kan Sameiets styre sørge for at vedlikeholdet blir utført for vedkommende sameiers regning.

Eier av seksjon 3 er pålagt utvidet vedlikeholdsplikt og ansvar som følger av omlegging til gulvvarme i denne seksjonen, jfr tinglyst avtale av 16.12.2018 som følger som vedlegg til sameiets vedtekter.

Planer om bygningsmessige endringer må forelegges styret før arbeidet igangsettes.
Ved oppussing av bruksenheten påhviler det seksjonseier å holde fellesarealene rene og skadesløse.
Fellesarealene skal holdes forsvarlig ved like.

2.3 Installasjoner m.m.
Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandmedlemmenes funksjonshemming.
Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

3.1 Rettslig rådighet
Den enkelte sameier rår som eier over seksjonen.

Erverver eller leier av bruksenhet skal godkjennes av styret, eller den styret bemyndiger før overdragelse eller utleie finner sted. Slik godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ved hvert skifte av leietager skal seksjonseier betale et gebyr til sameiet. Gebyrets størrelse fastsettes av sameiermøtet.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Lovens § 22 gir nærmere regler om visse unntak fra denne bestemmelse.

3.2 Fordeling av felleskostnader og –inntekter
Kostnadene med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Den enkelte sameier skal betale et á-konto beløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. A kontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt en slik avsetning.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal tillegges sameiets egenkapital.

3.3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

4.1 Panterett for sameiernes forpliktelser
De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

4.2 Mislighold
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Krav om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter pkt. 4.3. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt det passer.

Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter dette punkt.

4.3 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter pkt 4.2 om salg.

Begjæringen settes fram for namsretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-16 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæring om fravikelse ikke tar til følge uten behandling i søksmåls former.

Etter reglene i dette punkt kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

4.4 Vedtekter
Alle sameier skal ha vedtekter, som for å være lovlige minst skal angi eiendommens grunnboksbetegnelse og hvor mange medlemmer styret skal ha.

Vedtektene kan bare vedtas eller endres på sameiermøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan vedtak om endringer bare treffes med minst 2 tredjedels flertall av de avgitt stemmer.

5.1 Årsmøtets myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

5.2 Flertallskrav og særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven eller disse vedtekter fattes alle beslutninger av årsmøte med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøte for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

b) omgjøring av fellesareal til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

5.3 Styrets beslutningsmyndighet
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

5.4 Mindretallsvern
Årsmøte, styret eller andre som etter eierseksjonslovens § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

6.1 Årsmøte
Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett.
Styremedlemmer og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.
En sameier kan møte med fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.
Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

6.2 Innkalling til årsmøte

Årsmøte innkalles av styret med varsel som skal være minst åtte og høyst tyve dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel må være på minst 3 dager.

Innkalling skjer skriftlig, og skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøte.

Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallelsen om styret har mottatt krav før fristen i forrige punkt.

6.3 Om hvilke saker årsmøte skal og kan behandle
Årsmøte skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle sameiets resultat- og balanseregnskap med noter for foregående kalenderår,
c) revisjonsberetning og
d) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og revisors beretning skal senest en uke før ordinært årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet. All informasjon, herunder innkalling til årsmøte og protokoller fra disse, sendes pr. e-post til de sameierne med registrert e-postadresse. Sameiere uten registrert e-postadresse mottar dokumenter pr. post.
Årsmøte kan bare treffe beslutning i saker som er nevnt i innkallingen til møtet, og eventuelt i saker anført under bokstav a) til d) i annet ledd. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er framsatt i møtet.

6.4 Møteledelse. Protokoll
Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøte velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøte. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøte blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

6.5 Årsmøtets vedtak
I årsmøte gis hver seksjon én stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller fravikelse etter lovens §§ 26 og 27.

7.1 Styre
Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer med 2 varamedlemmer. Et styremedlem behøver ikke være eier av seksjon i sameiet, men må være en myndig, fysisk person.

Styret velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt.

Et styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet bestemmes av årsmøtet.

7.2 Styremøter. Styrets oppgaver. Forretningsfører. Ugildhet
Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret har oppgaver og skal arbeide etter regler anført i eierseksjonslovens §§ 39, 40, og 42.

Sameiet skal ha en forretningsfører, og det hører inn under styret å ansette og si opp forretningsfører og andre funksjonærer etter reglene i eierseksjonslovens § 41.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsføreren.

7.3 Representasjon
Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

8.1 Regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap og årsoppgjør skal settes opp i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av lov av 13.mai 1977 nr 35 om regnskapsplikt m.m. med senere endringer.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

8.2 Revisjon
Sameiet skal ha en revisor som velges av årsmøte. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede på årsmøte og til å uttale seg.

---------ooooooooo000000000ooooooooo---------

AVTALE

OM

UTVIDET VEDLIKEHOLDSANSVAR

(«Avtalen»)

er i dag inngått mellom Sameiet Jacob Aalls gate 25, orgnr 983 976 786, og eier av seksjon nr.3, Megnol Eiendom AS.

BAKGRUNN

Bakgrunnen for Avtalen er at Megnol Eiendom AS har fjernet radiatorer for oppvarming i sin eierseksjon i Sameiet og lagt gulvvarme gjennom Sameiets fjernvarmeanlegg i leiligheten. Dette medfører et utvidet vedlikeholdsansvar og risiko for endret varmedistribusjon i Sameiet for øvrig.

UTVIDET VEDLIKEHOLDSANSVAR

Det vises til Rapport fra Siv.ing. Haga & Haugseth AS, datert 17.desember 2018, punktene «Generelt», «Privat tilkopling av gulvvarme til felles varmeanlegg» og «Konklusjon». Det er disse tre punktene Sameiet legger til grunn for kravene overfor seksjon 3 hva gjelder avvik i varmedistribusjonen i Sameiet som skyldes omleggingen.

Bilag: Rapport fra Siv.ing. Haga & Haugseth AS datert 17. desember 2018

Den som til enhver tid eier seksjonsnummer 3 pålegges gjennom Avtalen en utvidet vedlikeholdsplikt som omfatter alle forhold knyttet til omleggingen, og innestår for at den som til enhver tid eier seksjonsnummer 3 i Sameiet bærer alle vedlikeholdskostnader knyttet til gulvvarmen i seksjonen.

Eieren av seksjonsnummer 3 påtar seg videre å besørge et hvert nødvendig tiltak for å avhjelpe/utbedre forholdene knyttet til trykkforhold og vannmengder i Sameiet for øvrig som følge av omleggingen.

I tillegg til endrede trykkforhold og temperaturforhold innebærer ansvaret også eventuelt økte kostnader til fellesutgifter til varmedistribusjonen som er forårsaket av denne endringen i varmedistribusjonen.

Eieren av seksjonsnummer 3 påtar seg samtidig å bekoste/utbedre alle forhold knyttet til varmedistribusjonen i bygget som kan henføres til ombyggingsarbeidene.

Den som til enhver tid eier seksjonsnummer 3 skal utbedre alle feil og mangler som måtte bli avdekket, og som har sammenheng med omleggingen. Feilen/mangelen skal rettes innen 14 dager etter at forholdet er identifisert. Dersom seksjonseier misligholder sin plikt etter dette avsnitt, vil sameiet utføre arbeidene på seksjonseierens regning.

Registreres slike avvik, skal eieren og styret i Sameiet i fellesskap iverksette nødvendige tiltak for å avdekke årsaken. Dersom det dokumenteres at avviket må utbedres, og at avviket skyldes omleggingen, skal eieren av seksjon 3 dekke nødvendige kostnader til utbedring. Medfører utbedringen nødvendig vedlikehold som ikke skyldes omleggingen, skal kostnadene dekkes av Sameiet.

Innholdet i Avtalen vil bli inntatt i vedtektene på neste ordinære årsmøte i sameiet.

Avtalen vil tinglyses som heftelse på seksjonsnummer 3.

Oslo 17. desember 2018

Sameiet Jacob Aalls gate 25

v/ styrets leder

Megnol Eiendom AS

v/ Marcus Longem

TINGLYST
DOKUMENT nr: 259238
- 4 MAR 2019
STATENS KARTVERK

Tove Sjømyr Hansen

PROTOKOLL
ÅRSMØTE

PROTOKOLL

År 2024, den 10.april ble det holdt ordinært årsmøte SAMEIET JACOB AALLS GATE 25 på **Deichman Bibliotek, Harald Hårfagres gate 2.**

Årsmøte var innkalt ved skriv av 22.mars 2024.

Tilstede var: 9 sameiere og 3 fullmakter.

Dessuten møtte: **Ulf B.Karlsen fra OBOS**

Årsmøte ble åpnet.
Årsmøte ble erklært for lovlig satt.

Sak 1: **Valg av møteleder**

Som møteleder ble valgt:

Ulf B. Karlsen fra OBOS

Sak 2: **Godkjenning av stemmeberettigede**

Tilstede var:

Seksjonseiere: 9
Fullmektiger: 3

Sak 3: **Valg av protokollfører og 2 protokollvitner**

3.1 Valg av protokollfører:
Ulf B. Karlsen fra OBOS

3.2 Valg av 2 protokollvitner:
Karin Beate Theodorsen og Haakon Fredrik Hegstad

Sak 4: **Godkjenning av møteinnkalling**

Vedtak: Innkalling og den oppsatte dagsorden godkjennes. Årsmøtet ble erklært for lovlig satt.

Sak 5: **Årsberetning 2023**

Styrets årsberetning ble gjennomgått

Vedtak: Årsberetningen enstemmig godkjent

Sak 6: **Årsregnskap 2023**

Årsregnskapet ble gjennomgått

Vedtak: Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr. 122.348,- overføres til egenkapital

Transaction 09222115557514911939 Signed UK, HFH, KBT

Sak 7: **Fastsettelse av honorar**

Vedtak: Styret bevilges et samlet honorar på kr. 30.000,-

Sak 8: **Valg**

Følgende stod på valg.

8.1 Valg av styreleder for 2 år

Valgt ble: Lin Muus Bendiksen

8.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Valgt ble: Tom Furulund

8.3 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Valgt ble: Henriette Næss Liisberg

8.4 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgt ble: Ann-Kristin Sønstelie
Aslak Syse

Sak 9: **Forslag om endringer i oppussingsreglementet**

Det fremlagte forslaget ble gjennomgått og diskutert.

Vedtak: Revidert oppussingsreglement enstemmig godkjent.

Møtet hevet
Kl. 19:53

Karin Beate Theodorsen	Ulf B. Karlsen	Haakon Fredrik Hegstad
Protokollvitne	Møteleder	Protokollvitne

ÅRSBERETNING

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1830

Sameiet Jacob Aallsgate 25

Velkommen til årsmøte i Sameiet Jacob Aallsgate 25

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

10. april 2024 kl. 18:00, Jacob Aalls gate 25.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden.
5. Årsberetning for 2023
6. Årsregnskap for 2023
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Forslag om endringer i oppussingsreglementet

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Jacob Aallsgate 25

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling

Ulf B. Karlsen foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Ulf B. Karlsen

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører.

I tillegg skal det velges 2 personer som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Som sekretær ble Ulf B. Karlsen foreslått. Som protokollvitner ble Karin Beate Theodorsen og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innkalling med oppsatt dagsorden er sendt seksjonseierne i hht lovlige frister.

Styrets innstilling

Det ble foreslått å godkjenne innkallingen og den oppsatte dagsorden.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen og den oppsatte dagsorden godkjennes

Sak 5

Årsberetning for 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsberetning for 2023 ble gjennomgått.

Styrets innstilling

Styrets årsberetning for 2023 godkjennes.

Forslag til vedtak

Styrets årsberetning for 2023 godkjennes.

Vedlegg

1. Årsberetning JA 25 2023.pdf

Sak 6

Årsregnskap for 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsregnskap for 2023 ble gjennomgått.

Styrets innstilling

Årsregnskap for 2023 godkjennes.

Årets resultat foreslås overført egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

2. 1830_Årsregnskap 2023 til innkalling.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Styrets innstilling

Honorar til styret foreslås til kr 30.000,- for perioden 2023/2024.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 30.000,-

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lin Muus Bendiksen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tom Furulund

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Henriette Næss Liisberg

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ann-Kristin Sønstelie
- Aslak Syse

Sak 9

Forslag om endringer i oppussingsreglementet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vadlagte oppussingsreglement ble gjennomgått.

Styrets innstilling

Forslag til revidert oppussingsreglement godkjennes.

Forslag til vedtak

Revidert oppussingsreglement godkjennes.

Vedlegg

3. Oppussingsreglement.pdf

Årsberetning for sameiet Jacob Aalls gate 25 - 2023

1. Sameiet

Sameiet Jacob Aalls gate 25 er organisert etter bestemmelser som følger av eierseksjonsloven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for de 16 seksjonene.

2. Styret

Styret har i perioden fra det ordinære årsmøtet 14. mars 2023 bestått av

- Lin Muus Bendiksen, styreleder
- Tom Furulund, styremedlem
- Sverre Karstensen, styremedlem
- Ann-Kristin Sønstelie, varamedlem
- Aslak Syse, varamedlem

3. Forretningsførsel – revisjon – ansatte

OBOS har vært sameiets forretningsfører etter at Hammersborg Eiendomsforvaltning ble fusjonert med OBOS 1 juni 2023. Ulf B. Karlsen har i hele perioden vært sameiets faste rådgiver.

Sameiet valgte i 2020 bort revisor for det kommende året. Sameiets regnskap føres av et autorisert regnskapsførerselskap. Plikt til å ha godkjent revisor, det vil si registrert eller statsautorisert revisor, gjelder kun for sameier med 21 eller flere seksjoner. Styret så av den grunn ikke behov for å engasjere ekstern autorisert revisor.

Sameiet har ingen ansatte.

4. Vaktmestertjenester og HMS (helse, miljø og sikkerhet)

Vaktmestertjenesten for sameiet utføres fortsatt av firma Kim Jessen.

Trappevask utføres ukentlig/annenhver uke av 1 Hjelpende Hånd.

Styret er pålagt å ha et aktivt forhold til HMS, særlig brannvern. Årsmøtet har vedtatt reglement for brannsikkerhet som sendes nye sameiere sammen med husordensreglene ved innflytting. Reglene finnes også på oppslagstavlene.

Sameiet har serviceavtale med Brannservice Østlandet som medfører jevnlig oppfølging av varslingsanlegg i leiligheter og fellesarealer og av brannslukningsapparater.

Styret er ikke kjent med at sameiet påvirker det ytre miljøet på en negativ måte.

5. Møter

Styret har hatt fem ordinære styremøter i løpet av kalenderåret, og sameierne har fått tilsendt referat fra disse per e-post. I tillegg har styret, med og uten varamedlemmer, hatt en del mindre møter/diskusjoner per e-post, telefon og på Teams. Sameierne har i tillegg fått enkelte påminnelser og orienteringer om aktuelle saker fra styret per e-post. Dette gjelder eksempelvis høst- og julebrev og informasjon om vedlikehold.

I midten av mai ble det avholdt en vellykket felles dugnad med mat og drikke etterpå. I tillegg åpnet styret for å få tildelt arbeidsoppgaver som kunne løses en annen dag hvis tidspunktet for dugnaden ikke passet dem.

26. november ble alle i sameiet invitert til tenning av julegranen i bakhagen og julegløgg. Ytterdørene ble også pyntet med kranser til høytiden.

6. Eiendommens drift

Høsten 2023 ble det oppdaget en sprekk i ett av bjørketrærne i forhagen. Utover vinteren har sprekken utvidet seg og sameiet har hyret inn arborist Kristin Moldestad for en nærmere inspeksjon. Moldestad har konkludert med at hun vil anbefale overfor kommunen at treet felles. Det er sameiet som selv som må søke om tillatelse til å felle treet, men det må følge med en ekspertuttalelse som Moldestad i skrivende stund er i ferd med å utarbeide. Det er leit å måtte felle ett av de gamle trærne som er så karakteristisk for området, men hensynet til sikkerheten må settes først. På sikt vil styret vurdere om vi kan gå til innkjøp av et nytt tre.

Det er etablert en ny stikkontakt utendørs slik at vi nå har uttak til lys til juletreet på egen tomt. I tillegg har vi hatt besøk av elektriker ved to andre anledninger for å utbedre en feil med lyset i kjelleren.

Det har vært gjentatte utfordringer knyttet til låser og dørpumper siste år. Dette skyldes delvis alder og delvis streng kulde og raske temperaturforandringer. I stedet for å fortsette med stadig vedlikehold og reparasjoner på lås og pumper og få malt opp dørene, har styret vedtatt å innhente pris på utskiftning av dørene til hovedtrappene. Døren til portrommet må repareres, skrapes og males.

Mange vinduer i sameiet har gamle og utette gummilister. Styret ønsker å tilby utskiftning av tetningslister på vinduer i sameiet. Dette kan naturligvis ordnes av den enkelte, men mange ønsker hjelp til dette for å få et godt og pent resultat. Styret ser for seg 'spleiselag' mellom eier og sameiet. Det har så langt vist seg vanskelig å få gjort avtale med en håndverker om dette, men styret fortsetter søket og håper å få gjennomført dette i løpet av sommerhalvåret.

Trappene i sameiet vaskes av 1 Hjelpende Hånd hver onsdag eller torsdag i vinterhalvåret og annenhver uke i sommerhalvåret. Baktrapper vaskes en gang i måneden. Styret ber beboerne om å ikke plassere gjenstander utenfor inngangsdørene i for- og baktrappene. Det hindrer rengjøringen.

Tre enheter har fått bidrag til utskiftning av soilrør i forbindelse med renovering av bad i 2023.

Det har vært solgt tre seksjoner i sameiet siste år.

7. Forsikring

Eiendommen er fullverdiforsikret i Gjensidige, polise nr.50498360.

Fullverdigrunnlaget er kr 103 518 871 og premien for 2023 er kr 126 886,-.

Utbytte fra Gjensidige i 2023 var kr 14 165,-

8. Økonomi

Regnskapet for 2023 avlegges under forutsetning av fortsatt drift.

Økonomien i sameiet er tilfredsstillende. Regnskapet viser et overskudd på kr 122 348,- og en egenkapital på kr 735 696,-

Felleskostnadene betales i hovedsak regelmessig den første i hver måned. Styret oppfordrer sameierne til å betale sin andel av felleskostnadene ved forfall og fortrinnsvis benytte seg av avtalegiro som gir automatisk trekk.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller sameiets økonomiske stilling.

Som sameierne kjenner til er utgiftene til elektrisitet, og dermed fjernvarme, rekordhøye også denne fyringssesongen. Styret har måttet foreta strenge prioriteringer på grunn av den økonomiske situasjonen som har oppstått i forbindelse med økningen i oppvarmingskostnadene de siste tre sesongene. Det innebærer at en del oppgaver eller planer styret kunne tenkt seg å gå i gang med har måttet nedprioriteres eller skyves på. Styret mener imidlertid det vil være rom for å igangsette noen ikke altfor store vedlikeholds-prosjekter i 2024 som lenge har stått på ønskelisten.

Styret vedtok å øke fellesutgiftene med 3 % fra 1. januar 2024 for å møte den generelle, varslede prisøkningen på varer og tjenester som inngår i husleien. Styret antar at den høye prisen på oppvarming med stor sannsynlighet vil fortsette ut denne fyringssesongen og neste.

På grunn av en ordnet økonomisk situasjon og streng prioritering har vi unngått å måtte kalle inn ekstrabidrag fra sameierne.

Budsjettet bes tatt til orientering på sameiets årsmøte.

9. Oppsummering

Også i år har styret vært opptatt av forsiktighet og streng prioritering av vedlikehold og kjøp av tjenester på grunn av en forventning om fortsatt svært høye oppvarmingskostnader.

Styreleder vil rette en stor takk til styre- og varamedlemmer for at det ansvaret og arbeidsoppgavene de har påtatt seg i styreperioden.

I tillegg vil styret takke de som påtar seg små og store oppgaver uten å være i styret; Claes Bendiksen for oppfølging av fjernvarmeanlegget, Jan Tore Hageskal for nødvendige justeringer av dørpumper og låser samt Karin Beate Theodorsen som fortsetter å bistå sameiet ved behov og gjør innkjøp, gir råd og deler sine erfaringer med det sittende styret.

Styret takker sameierne for samarbeidet i styremøteperioden.

Oslo, 4. mars 2024

Lin Muus Bendiksen (s)	Tom Furulund (s)	Sverre Karstensen(s)
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem
Ann-Kristin Sønstelie (s)	Aslak Syse (s)	
Varamedlem	Varamedlem	

SAMEIET JACOB AALLSGATE 25
ORG.NR. 983 976 786, KUNDENR. 1830

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	999 336	925 212	999 836	1 029 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**999 336**	**925 212**	**999 836**	**1 029 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 948	-3 948	-4 000	-4 000
Styrehonorar	4	-28 000	-28 000	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-35 306	-32 836	-39 000	-42 000
Konsulenthonorar	5	-2 706	-2 614	0	0
Drift og vedlikehold	6	-42 535	-69 007	-120 000	-120 000
Forsikringer		-144 812	-126 886	-150 000	-150 000
Kommunale avgifter	7	-206 290	-174 035	-198 000	-218 000
Energi/fyring	8	-229 297	-227 368	-182 000	-182 000
TV-anlegg/bredbånd		-67 109	-54 424	-55 000	-60 000
Andre driftskostnader	9	-139 831	-133 262	-154 000	-160 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-899 833**	**-852 380**	**-932 000**	**-966 000**
DRIFTSRESULTAT		**99 503**	**72 832**	**67 836**	**63 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	23 345	21 405	12 000	12 000
Finanskostnader	11	-500	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**22 845**	**21 405**	**12 000**	**12 000**
ÅRSRESULTAT		**122 348**	**94 237**	**79 836**	**75 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		122 348	94 237		

Transaction 09222115557510845270 Signed LMB, TF, SK

SAMEIET JACOB AALLSGATE 25
ORG.NR. 983 976 786, KUNDENR. 1830

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 224	0
Forskuddsbetalte kostnader		229 213	207 452
Driftskonto OBOS-banken		726 273	688 983
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2	0
SUM OMLØPSMIDLER		**968 712**	**896 435**
SUM EIENDELER		**968 712**	**896 435**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		735 696	613 348
SUM EGENKAPITAL		**735 696**	**613 348**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 026	57 368
Leverandørgjeld		209 990	170 847
Annen kortsiktig gjeld		0	54 872
SUM KORTSIKTIG GJELD		**233 016**	**283 087**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**968 712**	**896 435**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.02.2024
Styret i Sameiet Jacob Aallsgate 25

Lin Muus Bendiksen Tom Furulund Sverre karstensen

Transaction 09222115557510845270 Signed LMB, TF, SK

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter	999 336
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**999 336**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-3 948
SUM PERSONALKOSTNADER	**-3 948**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 28 000.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Hammersborg Eiendomsforvaltning AS	-2 706
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 706**

Transaction 09222115557510845270 Signed LMB, TF, SK

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-12 720
Drift/vedlikehold elektro	-12 023
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 898
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-894
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-42 535**

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-137 569
Feieavgift	-2 040
Renovasjonsavgift	-66 681
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-206 290**

NOTE: 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-9 578
Fjernvarme	-219 718
SUM ENERGI / FYRING	**-229 297**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	-1 928
Vaktmestertjenester	-67 940
Vakthold	-4 304
Renhold ved firmaer	-54 912
Snørydding	-250
Andre fremmede tjenester	-1 197
Andre kontorkostnader	-1 308
Porto	-783
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-5 219
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-139 831**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	14 165
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 200
Renter bank	6 980
SUM FINANSINNTEKTER	**23 345**

Transaction 09222115557510845270 Signed LMB, TF, SK

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-500
SUM FINANSKOSTNADER	**-500**

Transaction 09222115557510845270 Signed LMB, TF, SK

Oppussingsreglement for sameiet Jacob Aalls gate 25

Reglementet er et tillegg til sameiets vedtekter og en del av ordensreglene. Hensikten med reglementet er å utdype og presisere hvilke krav som stilles til eieren av en leilighet i forbindelse med oppussing.

Med oppussing menes i dette reglement alle former for oppussing og renovering av leilighetene.

1. Melding om oppussing

Oppussing skal meldes til styret og øvrige beboere i egen, gjerne i begge oppganger før oppstart. Melding kan gjøres i form av 1) e-post til sameierne og 2) oppslag i oppgangen. Meldingen skal inneholde informasjon om;

- Oppstart (dato)
- Forventet sluttdato
- Kort om hva som skal utføres
- Hvilke konsekvenser oppussingen vil få for øvrige beboere (støy, stenging av vann osv.)
- Eiers navn og kontaktinformasjon
- Oppussingsfirmaets navn/adresse og kontaktperson

Ved forsinkelser i arbeidet i forhold til tidligere angitt, eller spesielle situasjoner som oppstår under oppussingen som kan tenkes å ha betydning for beboerne, skal eier gi ny melding.

2. Melding om stenging

Ved behov for stenging av vann, skal eier varsle øvrige beboere i god tid, og senest 48 timer før vannet stenges. Varselet skal angi hvilken dag vannet stenges, og bør fortrinnsvis også opplyse om tidspunkt og varighet for stenging av vannet.

3. Ro under oppussing

Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23.00 og 07.00 jf. sameiets ordensregler.

Boring, banking og annen støy i tilknytning til oppussing skal ikke forekomme mellom klokken 20.00 og 07.00, eller på søn- og helligdager.

4. Sikkerhet under oppussing

Inngangsdører og dør til portrom skal *aldri* stå åpne eller ulåste uten tilsyn jf. sameiets ordensregler. Det er ikke tillat å benytte dørstoppere for å forhindre at inngangsdørene går i lås, eller å la døren til portrommet stå åpen. Skader som oppstår på ytterdører, portrom og trappeoppganger er oppussers ansvar.

Det er eiers plikt å informere oppussingsfirmaer om oppussingsreglementet.

Eier må passe på at eventuelle nøkler som lånes ut til håndverkere blir levert tilbake til eier etter at arbeidet er sluttført.

5. Rengjøring under oppussing

Det er eiers ansvar å sørge for nødvendig, ekstra rengjøring av trapper og fellesarealer under oppussingen. I de fleste tilfeller vil det være behov for daglig trappevask/feiing i oppussingsperioden.

6. Oppbevaring av materialer og avfall under oppussing

Lagring av materialer i fellesarealer må skje med minst mulig ulempe for beboerne. Eier av leiligheten må sørge for tilstrekkelig og egnet oppsamling av avfall og emballasje som stammer fra oppussingen, samt raskbortkjøring av dette. Containere eller sekker for oppsamling av avfall kan ikke hensettes på sameiets eiendom uten skriftlig tillatelse fra styret. Avfall eller emballasje som stammer fra oppussing skal ikke plasseres i eller utenfor sameiets søppel-beholdere.

Eier har ansvar for eventuelle gebyrer og lignende for mangelfull fjerning av containere eller sekker for oppsamling av avfall. Dette gjelder selv om styret har gitt tillatelse til hensetting av slike containere eller sekker. Gebyrer sendes med sameiet som mottaker, og ikke direkte til den det gjelder. Styret vil derfor videresende gebyrer til ansvarlig eier.

7. Særlige forsiktighetsregler i forbindelse med oppussing

Alle bygningsmessige endringer i leilighetene må meldes styret før arbeidet igangsettes. Ingen må foreta bygningsmessige endringer som kan svekke eiendommens konstruksjon eller føre til skade eller ulempe for andre. Styret har rett til å be om en inspeksjon av leiligheten dersom det er skjellig grunn til mistanke om skade eller fare for skade, og om nødvendig få rettet opp skaden for eiers regning. For øvrig vises det til vedtektenes punkt 5.2 hvor det fremgår at planer om ombygging, påbygging osv. må behandles av årsmøtet og få tilslutning av to tredjedeler av de avgitte stemmene.

Ved planer om flytting eller installasjon av ny peis eller ovn må styret kontaktes i forkant. Noen av de opprinnelige pipeløpene i sameiet er lukket og kan ikke lenger benyttes.

Utskifting av vann- og avløpsrør samt tilkobling til disse må gjennomføres med forsiktighet og ved hjelp av kvalifisert arbeidskraft. Rørene er gamle flere steder og det er viktig å forsøke å unngå lekkasjer og vannskader. I visse tilfeller kan sameiet bidra til deler av kostnaden til utskiftning av rør i forbindelse med oppussing.

Fjernvarmeanlegget er sameiets eiendom. Anlegget er basert på radiatoroppvarming. Det er ikke tillatt for leilighetene å koble anlegg for vannbåren varme eller lignende til dette.

8. Ansvar

Materielle skader på fellesarealer eller utstyr som oppstår i forbindelse med oppussing skal erstattes av eier av leiligheten.

Eier som bryter reglementet, gjør skade eller foretar endringer på andre beboeres eller sameiets eiendom i forbindelse med oppussing, kan pålegges økonomisk ansvar for forholdet og/eller ansvar for tilbakeføring til opprinnelig stand.

Eier er likeledes økonomisk ansvarlig for eventuelle kostnader til konsulenter eller rådgivere som er nødvendig for at styret kan ta stilling til skade eller skadeomfanget.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 10.04.24
Selskapsnummer: 1830 **Selskapsnavn:** Sameiet Jacob Aallsgate 25

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Therese Kobbeltvedt
JACOB AALLS GATE 25B

Dato: 17.01.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86503918
8251786

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 133

Vi viser til bestilling av 20250117 for JACOB AALLS GATE 25B.

GNR. 215 BNR. 133

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.09.1913.

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

824 m²

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

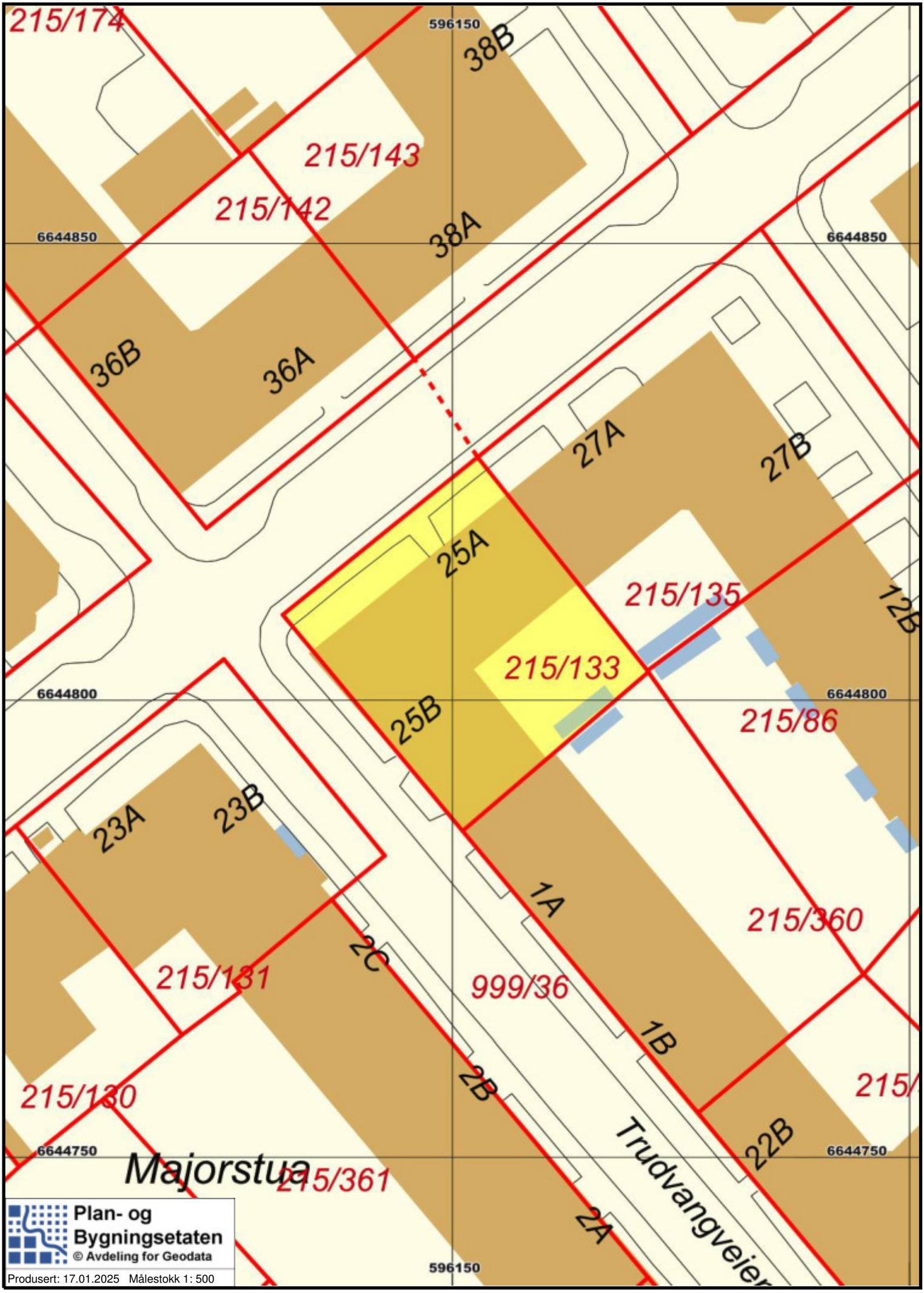
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

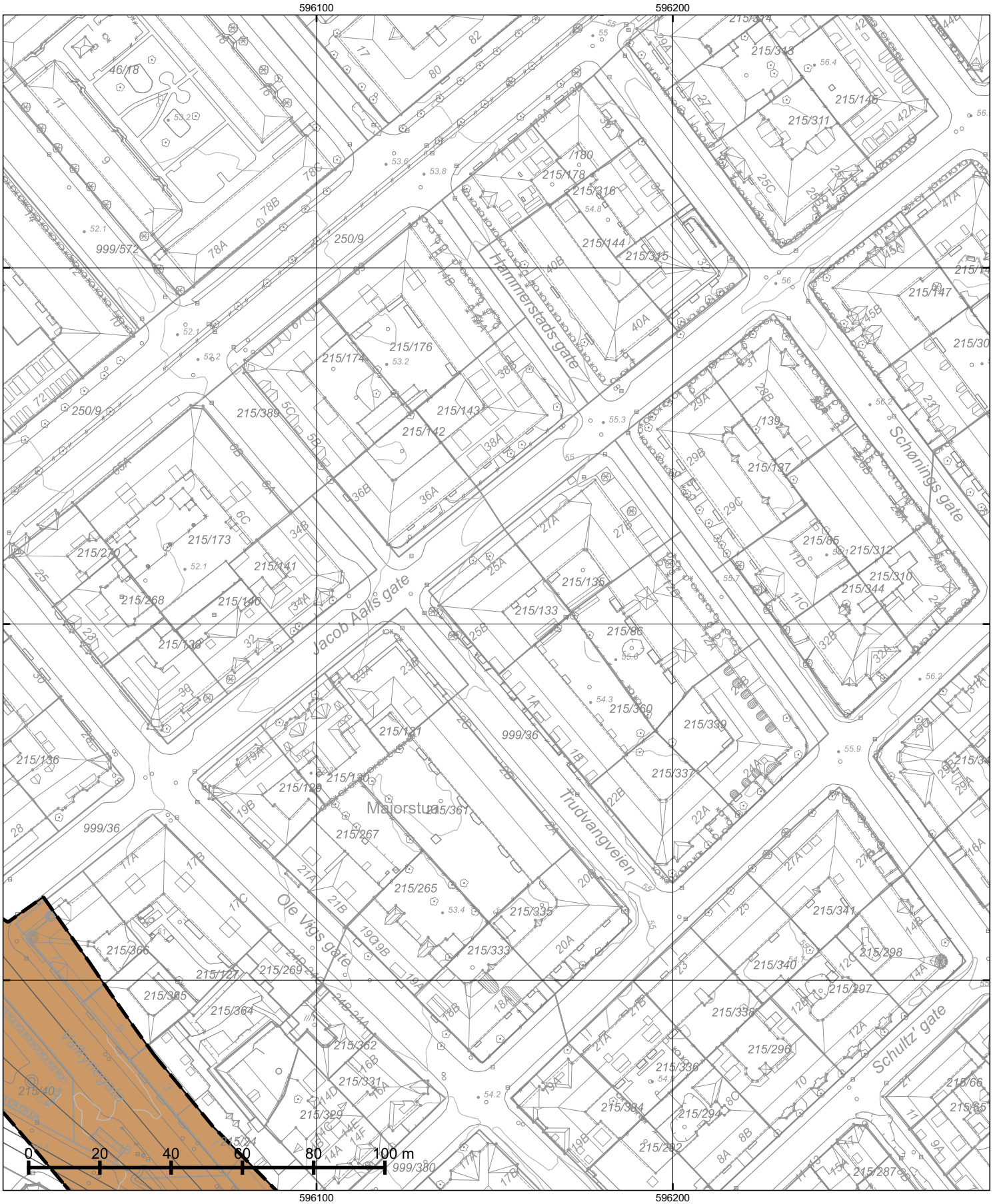
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


215/174
596150
38B
215/143
215/142
6644850
38A
6644850
36B
36A
27A
27B
25A
215/135
12B
215/133
6644800
6644800
25B
215/86
23A
23B
1A
215/360
2C
215/131
999/36
1B
2B
215/130
6644750
Majorstua
215/361
22B
6644750
2A
Trudvangveier
596150
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 17.01.2025 Målestokk 1: 500

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

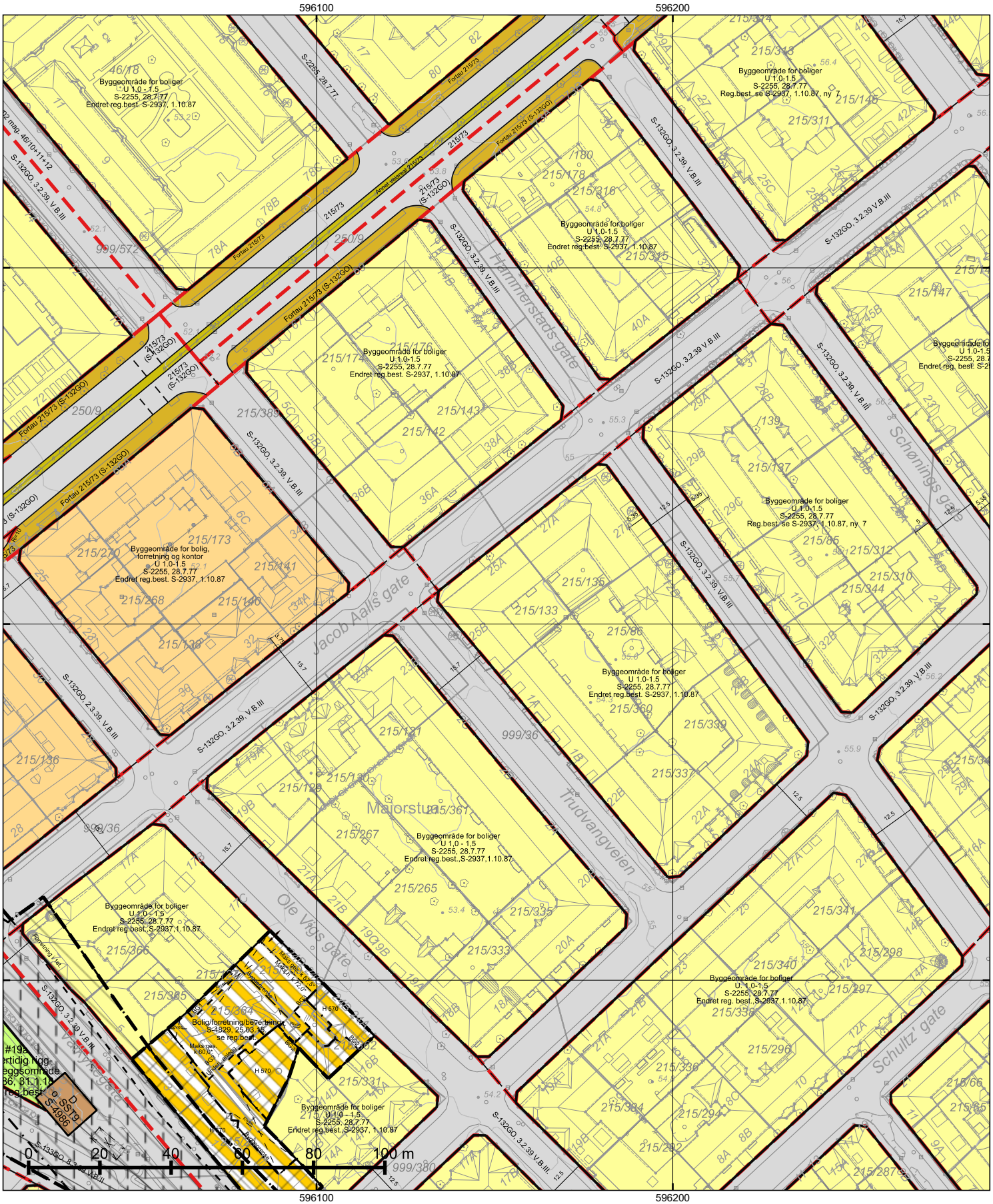
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 137462/ 86503918
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005459
Adresse: JACOB AALLS GATE 25B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/133

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: 17.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). 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.

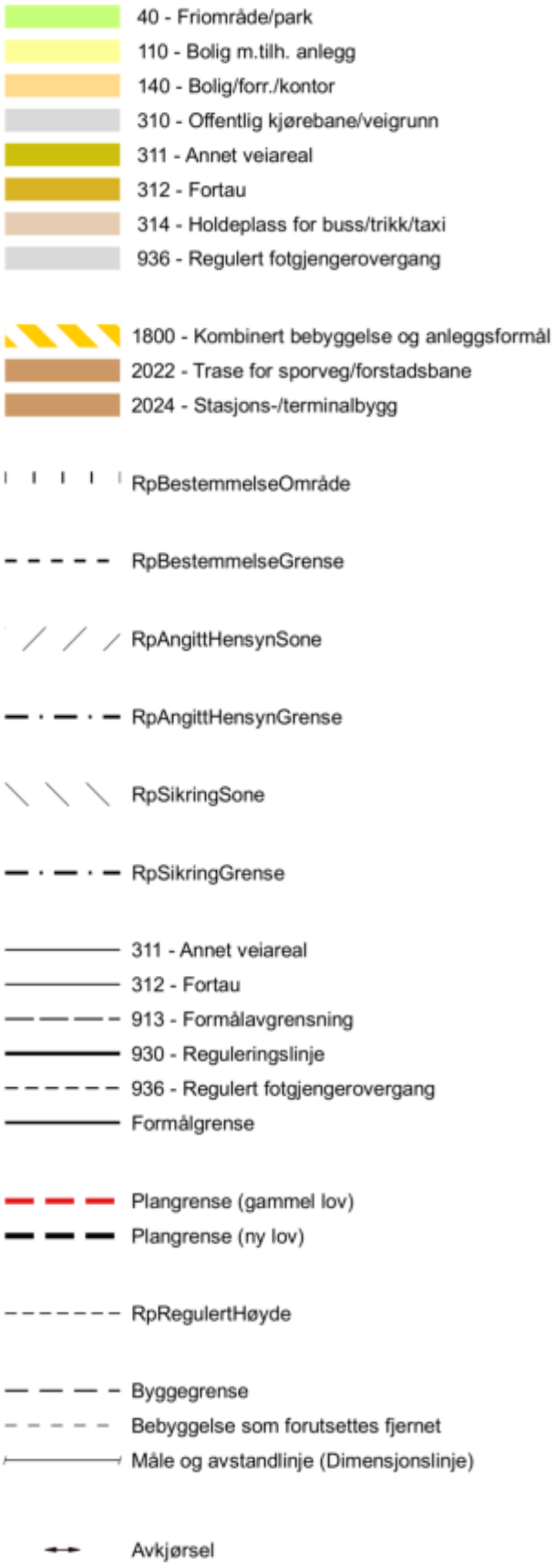
PlottID/Best.nr: 137462/ 86503918
Adresse: JACOB AALLS GATE 25B
Gnr/Bnr: 215/133

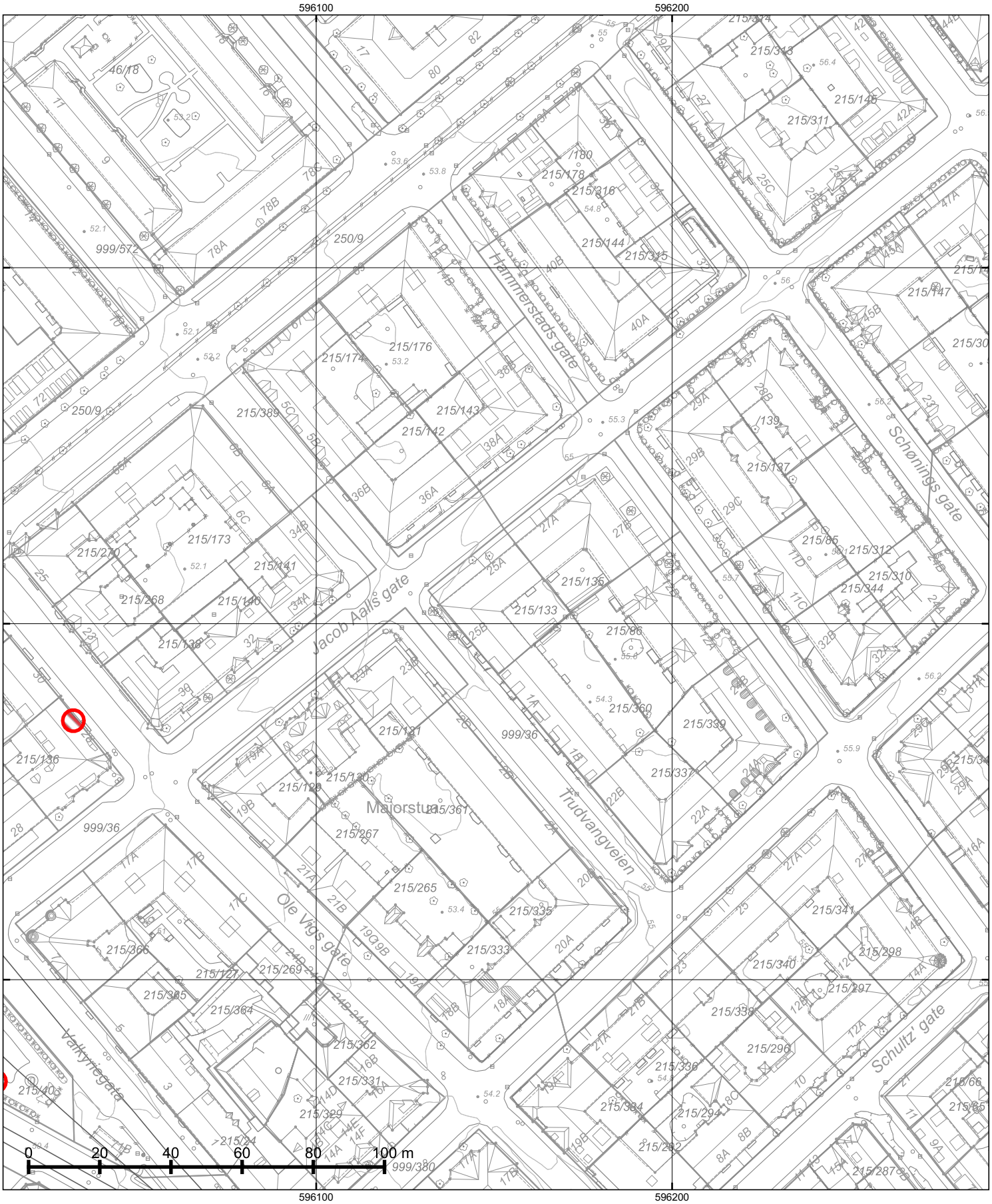
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005459
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

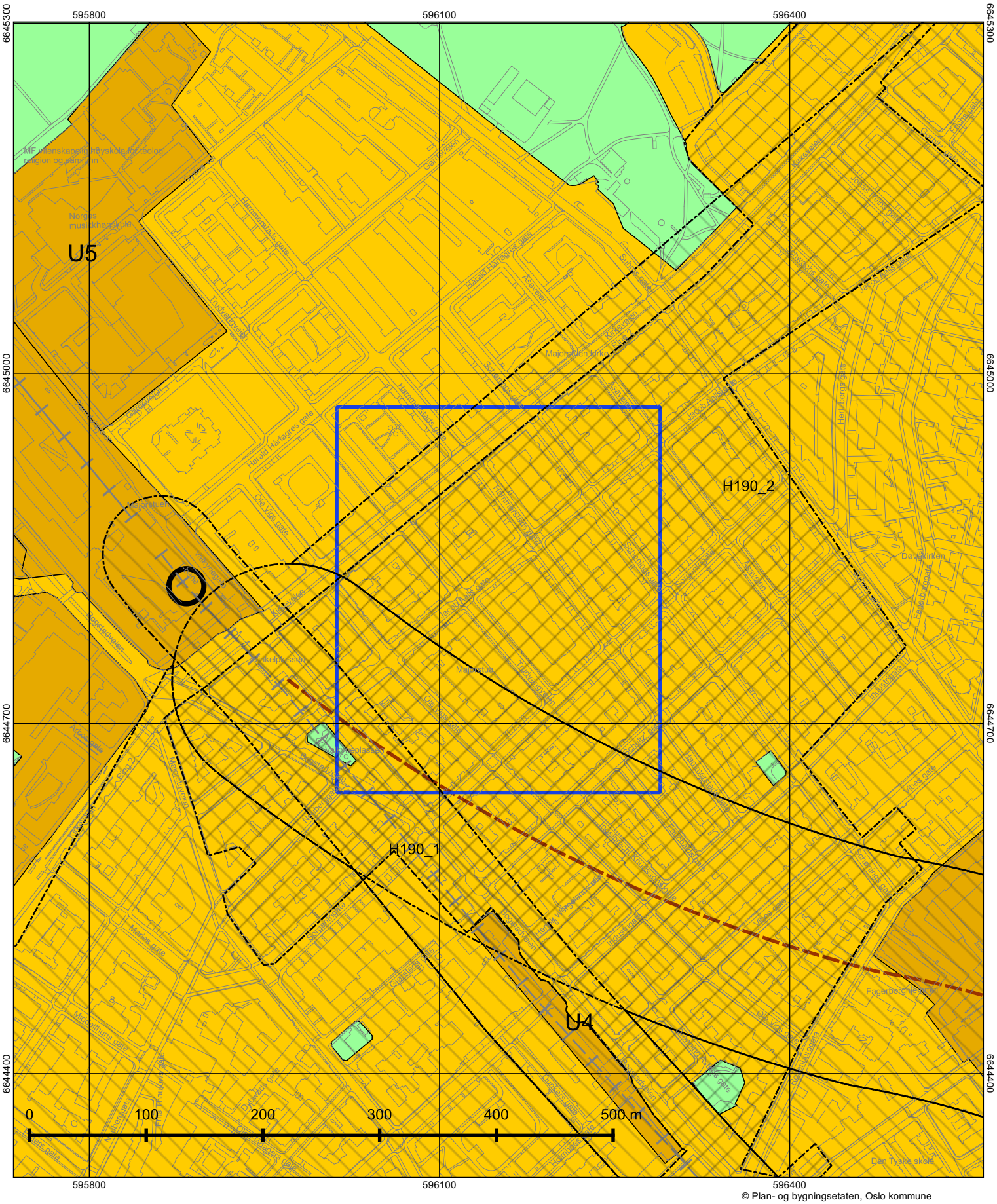
Naturmangfold

– 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: 137462/ 86503918
Adresse: JACOB AALLS GATE 25B
Gnr/Bnr: 215/133

Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005459
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.01.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 137462/86503918
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005459

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



EKSPEDISJONSDOK.

fac Allegt. 25.

Jm 4/7/1913.

Vormerken

2/4-1913.

Annexia
6 Legninger

BYGNINGSKONTORET D.J.A. 970 13 KRISTIANIA

K. BYGNINGSKONTORET 384 1913 KRISTIANIA

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. 28 Jac. Aalls gt.

Indleveret 28de juni 1913. Attesteret 5/11—14

KRISTIANIA 140 1913

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

Kristiania den 30te Juni 1913 Fas Inspektør
W. Selstrup

KRISTIANIA J.N. 15/7 13 VAND- OG KLOAKVÆSENET

902 1913.

Kartgrundlaget er ajourført men er maalebordsundersøkelsen ikke utført.
Jac. Aalls gate paa denne strækning er opmaalt men ikke aamaat til autoritet.
Der vil utkræves nedlagning av ammerbeller paa fortauet. Gatebredde 15.7 m med 3.75 m kjørebane paa begge sider. Skjæring 1:47.4
Fortauene er ikke opmaalt.
Tomtefellesmaalet fra gatens midtlinje bestemmes ved en ret linje fra skjæringspunktet med Jac. Aalls gates østside beliggende paa cøten 5°3.2 til skjæringspunktet med Storgaten paa cøten 5°4.85. Skjæring 1:63.
Gatebredden 15.7 m Kria 4. juli 1913
H. Sk. Hansen
Ingr.
Nilsen

J. nr. 140/1913. Matr. nr. 25 Jacob Aalls gate

Tilbakesendes med bilage herr. bygningsinspektören i vestre distrikt.

Kjælergulvets höide approberes i overenstemmelse med tegningerne. Det viste arrangement av grundledningerne kan ikke approberes. Ledningerne maa lægges som herfra vist med röd blyant. De maa ligge i frostfri dybde, 1.60 m. under gaardspladsen.

De nærmere bestemmelser med hensyn til anlæggets utförelse over grunden vil bli opstillet, naar anmeldelse foreligger fra autoriseret rörlægger.

Forövrigt henvises til de gjældende bestemmelser.

Kristiania vand og kloakvæsen den 10-de juli 1913.

Carl Fladen

pung.

Overrendte R/S Sundbetts Brannmissions Fus dens tilbakelatte Kjelderinnredning vil nærmere Redegjörelse komme til hendes. — Kristiania 15/7-13 Fus Inspektion Th. Bellsund

800
1903

Sundhedskommissionen har fattet følgende

Beslutning:

„Dispensation fra bygningslovens § 43 1 andefalles ikke indrömmet. Vinduer og klosetrum maa skaffes tilstrækkelig lys og ventilation. Klosetgulvene maa konstrueres vandtætte og væggene gjöres inntil mandshöide for gotaderer. Man gaar ind paa, at intet rum gaar mindre gulvflade end 6 m². Gaardspladsen maa belægges eller gjöres paa anden hermed jevngod maade.

28 juli 1913

Fr. Pedersen

Overenden St. Bygningsvæsen
under Henvisning til foranstaaende
Paategninger.
Der bedliggende Tegning
over de til Kjælderen hørende Jernbjælke-
Konstruktioner – Bl. I.
For Kjælderindretningen vil der-
imod Tilregnsmeldelse blive ind-
rettet til Behandling.

1. Eieren har meddelt, at Indgangen
til W.C. ønskes lukket fra Entreen
indf. fra Bakstrappen, dette
medfører, at Skillevæggen mellem
Leilighederne maa omsettes, saa-
vidt muligt med Hensyn til Pladsen.
2. Vinduerne i Klosetterne maa ret-
færdes med Traadglas i Jernramme.
3. Bakstrappen mellem nedre Vægge
maa i 2den Etage udføres av 1½ Sten
Mur.
4. Den Skillevæg mellem Pigene maa ud-
føres som Klosetterne.
5. De over Kjøkkendørene og Skap-
dørene anbragte Jernbjælker bør
lægges gjennemgaaende og ikke over
Klosetdørene.
6. Pigerne med Kjøkkentrappen maa
maa gives 1½ Stens Vægge ved Bak-
bygningens nordlige Gavl gives Plads
for Spikerslag.
7. Bygningens Gavler maa fundamen-
teres i ½ Stens Dybde under
Gatenivaau.
8. Bygningen Kjælder med mindre
Gaul maa ikke overskride 15,35 m.
9. Vognkjælderadelse kan ikke med-
delles fors Gatearbeidelsen er

Ifølge § 14. Bestemmelserne i Byg-
ningsvedtægt. Hjelderum-
mene anbefales at forbe-
rettes fra Overmarkmaalet er ind-
rettet.

Kristiania 31/7-13
For Inspektionen
Th. Dahlstrøm

970/13

Overseendes Kgl. Byggingskommis-
sion til Behandling i Henhold til § 81 an-
gaaende Facadeutstyret.
Dette har været forelagt Kommiteen for
Gjennemgaaelse av Facader, der har uttalt:
"Facaderne er bedre med Gruppering i
Detaljering og Materialbehandling over-
middelmaadig.
Selv om foreliggende Ansøkte ikke kan sies
at være værre end mange andre, der des-
værre er utført i denne Gate, maa det
dog bemerkes, at Facaderne representerer
en middelmaadig Byggemaate, som bør forkastes
for fremtiden."
Desuten skal bemerke, at Facademaalene
av Vinduer og Overdækninger i 2dje og 3die Etage
er indskrænket, med det angivne tilbake-
springende Vinduespartier, under den
tredje Murtykkelse 1½ St. i Stenen med § 29.
Dette er ogsaa Tilfældet med de tilbake-
liggende Trappevinduer-Partier.

Kristiania 4de August 1913
for Byggingskommissionen
A. Bjelke Holtermann

5-6/813

V. D. J.-No. 447/913
Bilag.

970/1912 – 1145/13

384/1913 – 408/1913

Expeditions-Dokument 2

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 25 Jac. Abellsgate

Indleveret Attesteret

970/1913

Byggningskommissionen har i Møde den 6te Juni fattet saadan Beslutning:

„Facaden godkjendes ikke i Henhold til Byggel. § 81; den findes ogsaa stridende mod § 29 1. "

Ved Anmeldelsen bemærkes nærmere:

1. Reguleringslinjens Paalegning.
2. Paalegning fra Vandbaseinet.
3. Brandvæsenkommissionens Beslutning.
4-12. Byggningsinspektionens Indstilling Punkt 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9.
13. Facademuren i Vindusoverdækningen i 2den og 3die Etage er indskrænket med de Dimensioner til Vandspringende Vinduespartier anført den lovlige Maximalhøide 1½ Sten i Bredde mod § 29 2.
Dette er ogsaa Tilfældet med de tilbakestrukne Trappevinduspartier.
14. Den i ovennævnte Paalegning krævede 40 Cms Deling ovenfor Vandbaseinet fra Vedkommende for Gjennemgaaelse af Facaden.
15. Anmeldelsen tilbakesendes Anmelderen til fornøden Omarbeidelse i Henhold til Punkt Nr. 14 og Byggningskommissionens Beslutning.

Kristiania den 9de August 1913.

for Byggningsdirektøren
O. Bjelke Petersen

FERDIGATTEST BALKONG

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201410777-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Nina Engebakken Duesund	Dato: 22.09.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	JACOB AALLS GATE 25 A OG B	Eiendom:	215/133/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Jacob Aallsgt 25	Adresse:	Jacob Aalls gate 25, 0364 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - JACOB AALLS GATE 25 A OG B

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 18.09.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag, og med de korreksjoner som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis ferdigattesten. Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201410777			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	02.07.2014	1/10
Plan 3-4 etg	B1424-01	20.10.2014	5/2
Fasade 1	B1424-02	20.10.2014	5/3
Plan	B1424-05	08.09.2015	6/7
Fasade	B1424-03	08.09.2015	6/8

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.09.2015 av:

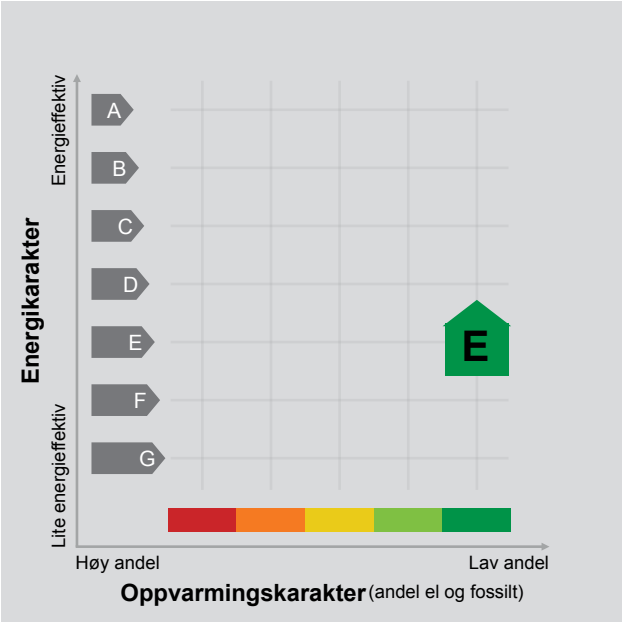
Nina Engebakken Duesund - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Jacob Aallsgt 25, Jacob Aalls gate 25, 0364 OSLO, Anna.Catharina.Hegstad@helsedir.no

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Smalgangen 24
Postnummer	0188
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	230
Bruksnummer	420
Seksjonsnummer	324
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81124728
Bruksenhetsnummer	H0903
Merkenummer	Energiattest-2025-79605
Dato	13.02.2025



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)

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for naturlig ventilasjon
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Fjerning av overflødig belysning i boligen
- Slå el.apparater helt av

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	1990
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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

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.

Pliktene 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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 5: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

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.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Jacob Aalls gate 25 b
Gnr. 215 Bnr. 133 Snr. 11 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0009

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Kennet Hessvik
Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 47 81 10 16
E-post: kennet.hessvik@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.

Notater

Notater