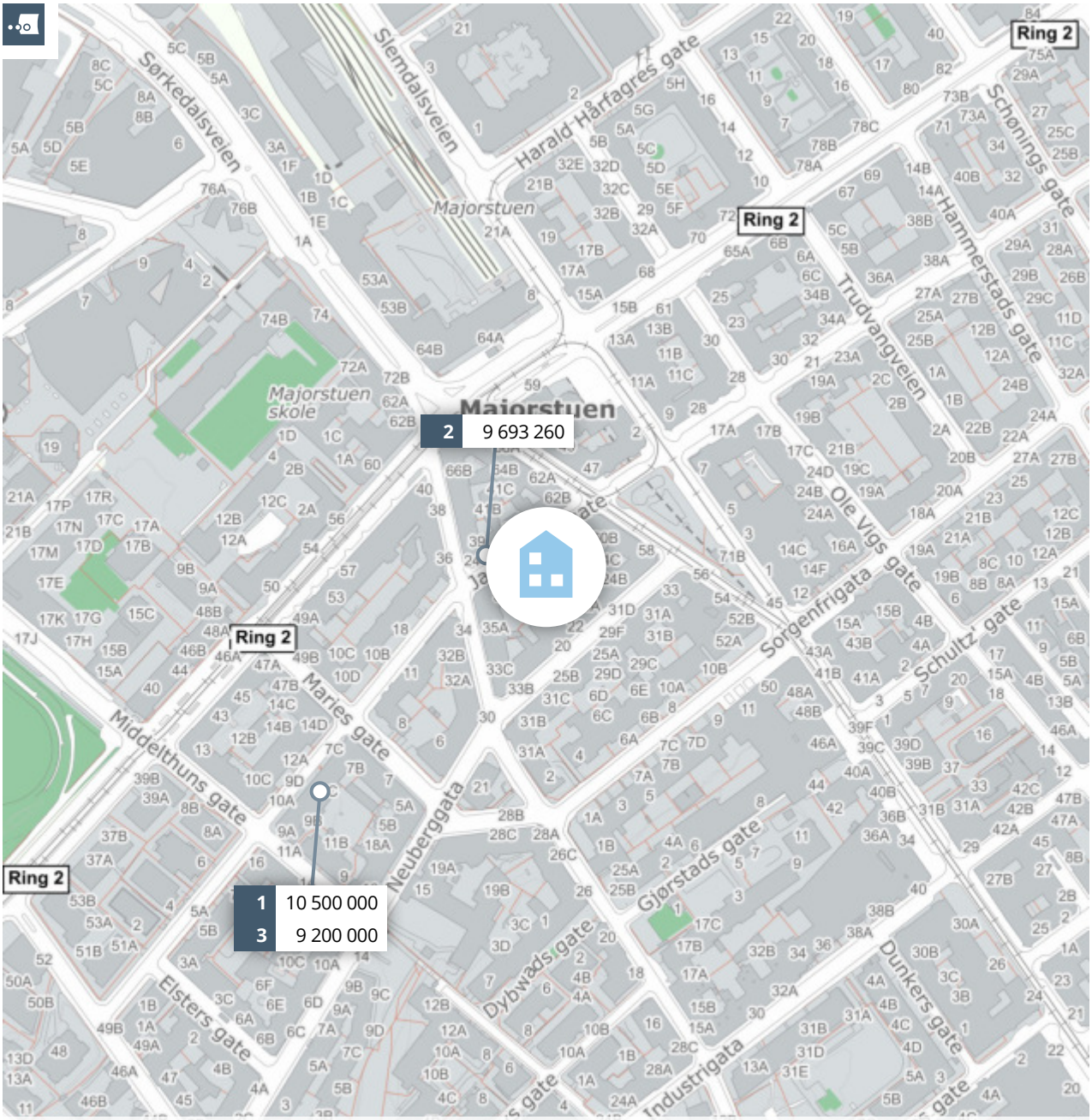
JACOB AALLS GATE 15C

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklærings-skjema
Energiattest
Info fra forretningsfører
Innkalling til orninær årsmøte 2024
Referat fra ordinær årsmøte 2024
Husordensregler
Vedtekter
Ferdigattest - Bruksendring u.etasje
Ferdigattest bad
Våningshus - 1985
Reguleringskart
Arealbekreftelse
Vaaningshus - Plan 1. etg
U.etasje og 1. etasje - tegninger
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

JACOB AALLS GATE 15 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 03.04.2025

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: Christian Falkenberg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jacob Aalls gate 15 C, 0368 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1899

GNR 215 BNR 125 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 4

Verdivurdert til

8 880 000

123 115	9 003 115	93 750
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	96 m²	4 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1899

Fellesutgifter	3 927
Formue	23 428
Soverom	2
Etasje	1
Innredet kjeller	

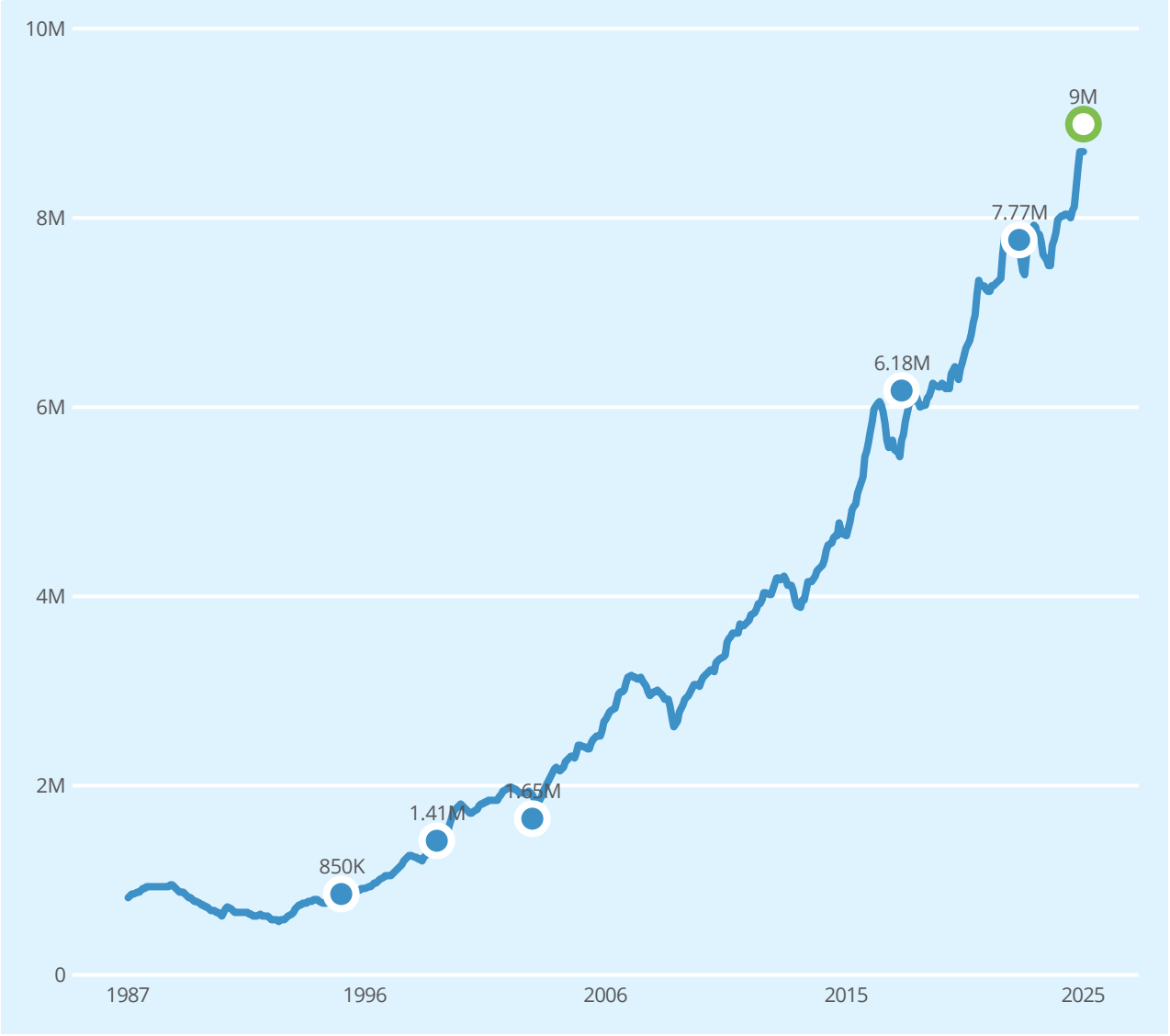
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Jacob Aalls gate 9 C 88 m² 1928 3. etg 2 sov	16.03.2025	9 250 000	**10 500 000**	0	10 500 000	**119 318**
2 Jacob Aalls gate 24 90 m² 1897 2. etg 2 sov	07.05.2024	9 900 000	**9 550 000**	143 260	9 693 260	**107 703**
3 Jacob Aalls gate 9 C 85 m² 1928 2. etg 2 sov	10.09.2024	8 890 000	**9 200 000**	0	9 200 000	**108 235**

Stor og klassisk 4-roms selveier med takhøyde på 3,14m.
Boligen ligger i en høy 1. etasje med utbygget kjellerstue.
Vakker stukkatur og rosett. 2 soverom + kjellerstue.
1 kjellerbod medfølger.
Sentral beliggenhet!

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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.05.2022	30.09.2022	14.11.2022	7 800 000	7 700 000	71 166	7 771 166	
03.12.2017	25.01.2018	05.07.2018	5 990 000	6 075 000	101 877	6 176 877	
23.04.2003		23.04.2003	-	1 650 000	-	1 650 000	
14.06.1999		14.06.1999	-	1 410 000	-	1 410 000	
03.08.1995		03.08.1995	-	850 000	-	850 000	
23.12.1987		23.12.1987	-	700 000	-	700 000	1

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

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 4 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

10.7M
10.4M
9 970 000 Prisantydning i snitt
9.8M
9.5M
9.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
56
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 4 grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

7.8M
7 746 000 Prisantydning i snitt
7 699 000 Salgspris i snitt
7.6M

Solgt i snitt i løpet av
14
dager

for 0.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

121 797 Frogner bydel i snitt siste 6 mnd
113 773 MAJORSTUEN RODE 4 grunnkrets i snitt siste 6 mnd
93 750 Jacob Aalls gate 15 C
Totalpris 9 000 000

TILSTANDSRAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveierleilighet
Jacob Aalls gate 15 C
0368 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Thor-Runar Johansen
Dato: 25/03/2025

Tvetenveien 32
Oslo 0666
91602014
thor@tktakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:215, Bnr: 125
Hjemmelshaver:	Thor-Ivar Bøe Munthe-Kaas
Seksjonsnummer:	4
Festenummer:	Ikke aktuelt.
Andelsnummer:	Ikke aktuelt.
Byggeår:	1899
Tomt:	631 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Christian Falkenberg v/PrivatMegleren
Befaringsdato:	19.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter (Surveymaster).
Vann:	Offentlig tilknyttet
Avløp:	Offentlig tilknyttet
Adkomst:	Offentlig tilknyttet

OM TOMTEN:
Sameiet disponerer egen bakgård som er pent opparbeidet med plen og div. beplantninger. Brosteinsbelagt intern adkomst.
Det er etablert sittegruppe og sykkelparkering.

OM BYGGEMETODEN:
Bygård over 5 etasjer + kjeller og loft.
Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser og via flåter.
Grunnmur av teglstein. Bærende elementer av teglstein, treverk og mulige innslag med stål.
Etasjeskillere av trebjelker, antatt isolert med stubbloftsleire fra byggeåret.
Fasaden er pusset og malt.
Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og antatt tekket med takstein.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Gjennomgående 4-roms selveierleilighet over 2 plan, sentralt beliggende på Majorstua i bydel Frogner. Boligen ligger i et veletablert boligområde med umiddelbar nærhet til "paradegaten" Bogstadveien med sitt mangfold av butikker, service- og rekreasjonstilbud.

Innvendig fremstår boligen som normalt godt vedlikeholdt, men er dog preget av bruksslitasje og delvis elde. Vedlikehold og påkostninger må forventes.
Flislagt bad fra 2014. Kjøkken fra antatt 2007.
Boligen ligger i en høy 1. etg. uten innsyn fra gateplan.

ANNET:
Takhøyden i stuen er målt til 3,14 m.
Nikis Theophilakis er forretningsfører.
Sameiets eiendom er forsikret hos Gjensidige med polisenummer 57489294.
Dørtelefon med videobilde montert i entré.
Romslig planløsning.

Oppvarming:
Elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv i bad og kjeller, panelovner i stuer og soverom.
Peisovn med glassdør og gnistfanger på gulv i stue.
Smijernsovn med i spisestue (ikke tilstrekkelig gnistfanger).

Brannteknisk:
Røykvarsler i tak i entré, tilkoblet felles alarmsentral.
Det er brannslukningsapparat i boligen.

Parkering:
I gaten etter gjeldende regler for området.

DOKUMENTKONTROLL:
Egenerklæring datert 22.03.2025.
Megleropplysninger datert 14.03.2025.
Årsmøte 2024.
Protokoll fra årsmøte 2024.
Husordensregler og vedtekter.
Ferdigattest bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - kjeller. Datert 15.06.2010.
Ferdigattest bad datert 21.07.1992.
Byggesakstegning datert 14.04.2007.
Ekspedisjonsdokument våningshus datert 28.09.1899.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Flis på bad, kjøkken og entré. Øvrige rom med malte tre.
Vegger: Malte flater/mur/teglstein. Flis i dusjsonen.
Tak: Senket og malt gipstak i kjellerstue, bad, kjøkken og entré. Øvrige tak av malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Ordinært boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Boligen fremstår som tilnærmet lik iht. siste oppdaterte byggesakstegninger datert 14.04.2007.

FELLESKOSTNADER:
Totale mnd. fellskostnader beløper seg til kr. 3.927,- og inkluderer betjening av renter og avdrag på fellesgjeld, internett, felles forsikring, vaktmestertjeneste, trappevask, kom.avg., forretningsførsel og mm.

Andel fellesgjeld pr. 01.03.2025: kr. 123.115,-
Andel fellesformue pr. 31.12.2024: kr. 23.248,-
Det ovenstående er iht. opplysningsbrev fra forretningsfører datert 14.03.2025

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. Etg.	75					
Kjeller	21					
SUM BYGNING						
SUM BRA						

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1. Etg.
Stue, spisestue/soverom, soverom, kjøkken, entré og bad.

Kjeller.
Kjellerstue/soverom

BRA-e:

Bod i kjeller målt til ca. 4 kvm.
I tillegg disponerer boligen en bod på loft med gulvareal målt til ca. 5 kvm. Loftsboden er ikke målbar grunnet skråtak.

MERKNADER OM AREAL:

Boligen er målt med lasermåler.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Ikke undersøkt.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Ingen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANDRE MERKNADER:
Ingen.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Thor-Ivar Bøe Munthe-Kaas.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Thor-Runar Johansen

Takstmann, elektriker og Eiendomsmegler

25/03/2025

Thor-Runar Johansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Senket og malt gipstak. Det er montert downlights,
Flislagte vegger i dusjsonen. Øvrige vegger av malte flater.

Dusjnisje med skillevegg av herdet glass. Garnityr på stang og med rainfall dusjhode og håndholdt dusj med bevegelig slange. Blandebatteri med to vridere for varme- og trykkregulering.
Baderomsinnredning med modulskap med skuffer og toppmontert servant av porselen og ett-greps blandebatteri.
Vegghengt speil.
Vegghengt klosett.
Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Merknader: Topplakk/forsegling har sprekt opp i servant.



TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Flislagt gulv.
Varmekabel i støp som styres via en trinnløs regulator.

Det ble målt tilfredsstillende fall til sluk fra terskel samt i dusjsonen.

Merknader: Selger har nylig byttet myk fug i dusjsonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

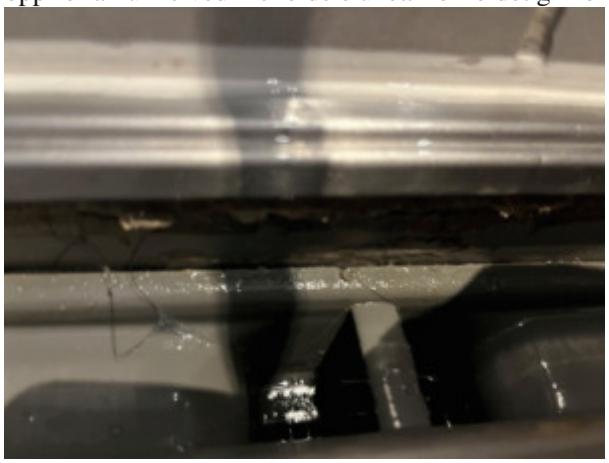
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Plastsluk av type rennesluk (purus).
Synlig klemring og slukmansjett/membran.

Det ble ikke søkt etter fukt da dette ikke var mulig å gjøre uten å foreta destruktive inngrep.

Merknader: Det er ikke fremvist noen dokumentasjon for badet. Det antas bruk av smøremebran på vegger og gulv.

Det var ikke mulig å få opp vannlås i sluk uten å fysisk måtte potensielt skade vannlåsen. Denne skal enkelt kunne tas opp for å kunne vedlikeholde sluket. Forholdet gir lokal TG3.





2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Modulkjøkken fra antatt IKEA. Ukjent installasjonsår.
Integrerte hvitevarer som stekeovn og platetopp (gass).
Frittstående oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
Hvite folierte fronter på innredning.
Heltre benkeplate (nyvokset) med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og med ett-greps blandebatteri.
Ventilator med kullfilter over platetopp.

Merknader: Kjøkkenet er preget av bruksslitasje og har behov for vedlikehold.

Vedr. platetopp tilknyttet gass:
- Flammevakt: Moderne gasstopper skal ha en innebygd flammevakt, som stenger gasstilførselen hvis flammen slukker. Dette er et krav i henhold til EN 30-1-1-standarden.
- Gassdetektor: Hvis gasstoppen er koblet til en sentral gasstank (f.eks. propan eller naturgass), kreves det ofte en gassdetektor som gir alarm ved lekkasje.
- Ventilasjon: Det skal være tilstrekkelig ventilasjon på kjøkkenet for å hindre opphopning av gass.
Takstmann har ikke kompetanse på dette området. Løsning bør undersøkes nærmere av fagmann.





3. Andre Rom

TG 3 3.1 Andre rom

Boligens øvrige rom og overflater fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men er dog preget av noe bruksslitasje.

Merknader: Overflater er nylig behandlet etter maling og mur flasset av grunnet fuktproblematikk.

Det ble registrert hulrom under flere fliser i entré og kjøkken.

Kjellerstue/soverom:
Det er foretatt søk med fuktindikator. Det er registrert høye fuktverdier i vegg mot gate/fortau og 1,5-2,0 meter inn på sidevegger. Det er tilsynelatende dårlig fall fra vegg på fortauet. Dette resulterer i at fukt trenger inn i vegg både fra fortau og grunn, da det ikke er lagt fuktsperre under fundamenter eller på utsiden av grunnmur av teglsten.
Det er lagt inn dioder i veggen i et forsøk på å bedre opptørk i vegg, dette virker til å ha liten nytte.
For best mulig opptørk er det viktig med rikelig varme og diffusjonsåpne vegger og gulv samt god ventilasjon.



©mstr.no

www.bmtf.no

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2014.
Ytterdør av tre og med brann- og lydklassifisering B-30/35 dB.

Merknader: Ingen merknader.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Boligen har ikke balkong.

Merknader: Forhold ikke vurdert.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vann- og avløpsrør på bad fra 2014.
Vann- og avløpsrør på kjøkken fra antatt tidlig 2000-tallet.

Stoppekran er lokalisert på vegg bak vaskemaskin i fordelerskap. Synlig lekkasjerør med utløp til vegg for synliggjøring av evt. lekkasjer.

Merknader: Det er ikke fremvist dokumentasjon for skjult sisterne eller øvrig røranlegg.





©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2001

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200L plassert i kjellerbod under boligen.

Merknader: Varmtvannsbereder bør stå i rom med sluk, om ikke dette er mulig bør den lekkasjesikres med waterguard slik at en evt. lekkasje varsles samt at tilførsel av vann stoppes.



TG 3 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1899

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilluft skjer via åpne vinduer. Det er kun spalter over vinduer i kjeller.
Det er ikke etablert tilstrekkelig med avtrekk i boligen.

Merknader: Det er ikke etablert tilstrekkelig med tilluftsventiler eller avtrekk i boligen.
For tilstrekkelig sirkulasjon må vinduer være åpne.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Hovedsikring og måler plassert i felles fordelerskap i kjeller. Ikke undersøkt.
Kombinert jordfeil og automatsikringer til kurser.
Spenning i boligen ble målt til 235V. Dette er iht. til gjeldende leveringsvilkår.

Det er ikke fremvist dokumentasjon for anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

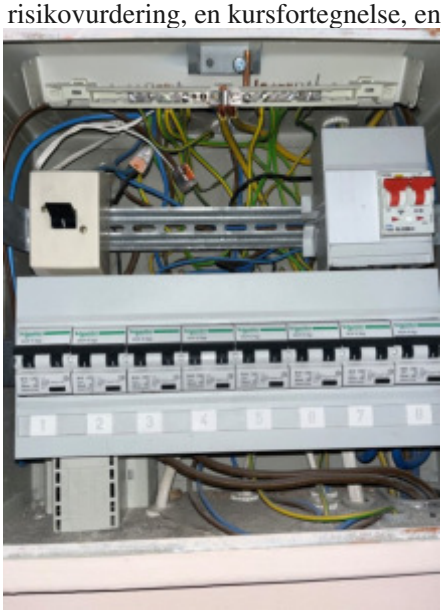
Merknader: Stikkontakt i stue mangler strøm.
Div. brytere var demontert pga. pågående malerarbeid. Det tas forbehold om at disse blir remontert i tilfredsstillende tilstand.

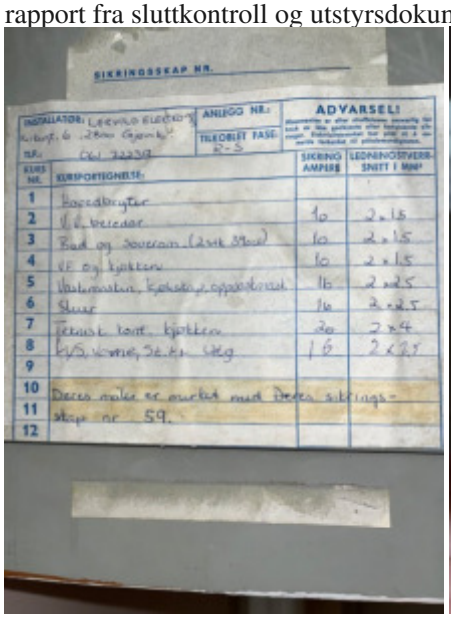
Grunnet manglende dokumentasjon og delvis alder anbefales det utført en utvidet el-kontroll.
Evt. feil eller mangler bør utbedres.

Til opplysning:
Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år. Kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialkvalitet, installasjonens kvalitet, belastning på anlegget, vedlikehold og om det oppfyller dagens standarder.

Selve påbudet om samsvarserklæring kom i 1999.
Er det gjort omfattende arbeid på det elektriske anlegget, er det krav om samsvarserklæring. Det betyr at elektrobedriften skal fylle ut og signere et skjema som viser at arbeidet tilfredsstiller kravene i forskriften om elektriske lavspenningsanlegg (FEL).

Når hele det elektriske anlegget er nytt, skal det i tillegg til selve erklæringen om samsvar, også leveres en risikovurdering, en kursfortegnelse, en rapport fra sluttkontroll og utstyrsdokumentasjon.







©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Tilleggsopplysninger:

Ingen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 settes grunnet bruksslitasje på inventar samt alder. Badet har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 settes grunnet alder. Badet har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 gis grunnet manglende dokumentasjon for membran/tettesjikt samt alder. Membran/tettesjikt har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Lokal TG3 sette grunnet manglende mulighet til å få opp vannlås.
Tiltak: Bytte slukrist til en med større åpning.
Kostnad: Estimert til kr. 5.000,- til 15.000,-

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 sette grunnet bruksslitasje og alder. Kjøkkenet har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Vedlikehold og påkostninger må forventes.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 sette grunnet manglende dokumentasjon samt manglende inspeksjonsmulighet til skjult sisterne.

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 sette grunnet plassering av varmtvannsbereder i rom uten sluk samt manglende lekkasjesikring.
Varmtvannsberederen har også passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Takstmannens vurdering ved TG3:

3.1 Andre rom

TG3 sette grunnet forhøyede fuktverdier i vegg mot gate i kjellerstue/soverom.
Tiltak: Tilatk er nylig gjort for å bedre forholdet.
Det sette ikke estimat på utbedring da forholdet nylig er forsøkt utbedret.Forholdet må jevnlig kontrolleres.

6.3 Ventilasjon

TG3 sette grunnet manglende avtrekk i boligen. Sirkulasjon skjer kun ved hjelp av åpne vinduer.
Tiltak: Etablere tilluftsventiler over vinduer samt etablere avtrekksluker der dette er relevant.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGS-SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6250149

Selger 1 navn
Thor-Ivar Bøe Munthe-kaas

Gateadresse
Jacob Aalls gate 15C

Poststed	Postnr
Oslo	0368

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 1906689

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: 6250149

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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Koblet til vannlås for oppvaskmaskin fra IKEA

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjeller har registrert fukt fra grunn da bygården ikke er bygget på noe fuktsperre. Jeg har ikke registrert at det lukter fukt men det kan registreres saltutslag. Tidligere eier har installert elektroder i veggen som tiltak for å holde fukt unna.

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En av de tidligere eierene bygget ut kjelleren under stuen til oppholdsrom med trapp ned fra stuen.

Document reference: 6250149

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er godkjent som oppholdsrom. Det er satt inn glass i gulvet mellom etagene slik at det skal være nok lysinslipp.

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: 6250149

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 forsikringspremie er 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: 6250149

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thor Ivar Bøe Munthe Kaas	25d49be8240e47299319fd dc8abde5715dbab835	22.03.2025 11:01:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

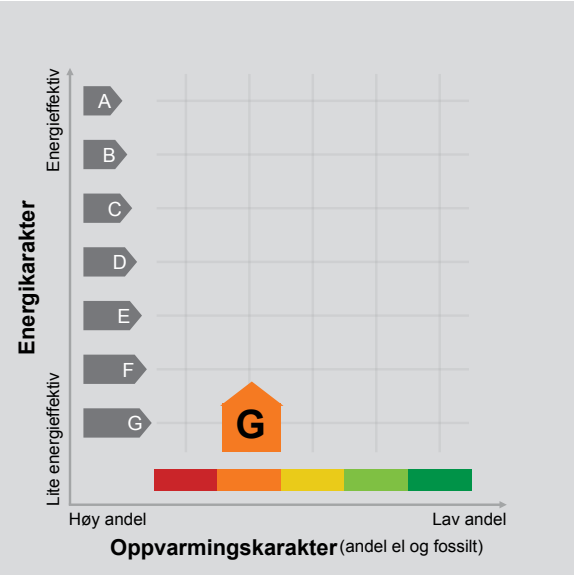
Document reference: 6250149

- 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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Jacob Aalls gate 15C
Postnummer	0368
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	125
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80521855
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-95890
Dato	22.03.2025



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)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Tetting av luftlekkasjer
- Montering tetningslister
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1899
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	96
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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-til-enova-...).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 9: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 10: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 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: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 20: 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 21: 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 på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

INFO FRA FORRETNINGSFØRER

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 215 Bnr. 125 Snr. 4 i Oslo kommune
Adresse: Jacob Aalls gate 15C, 0368 Oslo
Onr. 6-25-0149

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 3.927,-

Felleskostnader inkluderer KOM. AVG., FORSIKRING, LÅNEOMK., TRAPPEVASK, VAKTMESTER, INTERNETT. MM

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr _____
avdrag Kr _____
og driftsutgifter Kr _____

Utestående krav: 11.781,- pr 1/3.25 P.S. RESTANSER INFORMERES OM FØR OVERTAKELSE

Forsikret i GJENSIDIGE Polisenr 57489294 Forfall _____ Betalt _____

Andel felles gjeld kr. 123.115,- pr 1. MARS. 2025
Långiver / lånenr. DNB
Lånets totale saldo 2.051.923 pr 1. MARS. 2025
Lånetype ANNUITET Antall terminer årlig : 12
Årlig rentesats 8,037% pr 1. MARS 2025
Dato siste termin 1. MARS 2042

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 23.248,- pr 1. MARS 2025
Total formue kr. 387.460,- pr 1. MARS 2025

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

—

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

—

Eventuell annen informasjon:

STYRET VIL FORESLÅ Å SETTE OPP FELLESUTGIFTENE FRA 1. JULI 2025. DE VIL DA BLI KRONER 4.241,- PER DENNE SEKSJONEN

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	NEI
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	–
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	JA
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	JA
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	NEI

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	5.256,-
Innhenting av opplysninger	Kr	–
Evt. andre gebyrer	Kr	–
Kontonummer for gebyrer:		0540.86.34018

Styreleder i sameiet

Navn:	THOMAS PATEY
Adresse:	JACOB AALLS GATE 15 A
Telefon:	90 92 80 52
Fax:	–
E-post:	THOMAS@ALTMUELLER.NO

Send svar til: **thanicha.bharaneetharan@privatmegleren.no**

Dato og sted: 14. MARS 2025, OSLO

Forretningsførers stempel/underskrift

Nikis Theophilakis

INNKALLING TIL ORNINÆR ÅRSMØTE 2024

Sameiet Jacob Aalls' gate 15

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

Innkalling til ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Jacob Aalls gate 15

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

Torsdag 18. april 2024 klokken 18:00

Vi møtes i bakgården med hver vår stol, og håper på oppholdsvær og hyggelig stemning:)

Dagsorden:

1. Valg av referent og vitner.
2. Godkjenning av innkalling til ordinært årsmøte.
3. Godkjenning av dagsorden.
4. Behandling av årsberetning og årsregnskap for 2023
5. Godkjenning av budsjett for 2024
6. Valg av styremedlemmer
7. Eventuelt.

På vegne av styret

Nikis Theophilakis
Forretningsfører
Sameiet Jacob Aalls gate 15

Styrets årsberetning

-For perioden fra 24/4-2023 til 18/4-2024

Styrets medlemmer:

I perioden har styret bestått av Thomas Patey som styreleder med Julie Schildmann Andersen og Aksel Bonne Øyri som styremedlemmer.

Forretningsførsel og regnskap var ved Nikis Theophilakis og Jarl Kjelby.

Øvrige funksjoner:

Vaktmesteroppgavene og renhold har vært ved Thomas Patey.

HMS

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

Sameiet har et brannvarslingsanlegg som har fungert feilfritt.

Aktiviteten i gården siden forrige årsmøte:

Det har ikke vært noen store prosjekter i 2023.

Økonomi

Økonomien i gården er akseptabel, og styret foreslår at fellesutgiftene holdes uendret.

På vegne av styret

Nikis Theophilakis
Forretningsfører
Sameiet Jacob Aalls gate 15

Regnskap 2023 Jacob Aalls' gate 15

	Regnskap 2022	Regnskap 2023
Resultatregnskap		
4/4		
Frem til 31. desember 2023		
Inntekter		
Innbetalinger	788 093,00	852 027,00
Lån fra DNB	792 072,18	
Gjensidigestiftelsen	14 563,00	14 578,00
Overføring fra BN-Bank		2 951,50
Renteinntekter		726,58
Sum inntekter	1 594 728,18	870 283,08
Kostnader		
Kommunale avgifter	176 374,08	207 391,10
Forsikringer	128 834,00	160 533,00
Forretningsførsel	46 200,00	57 840,00
Strøm	27 446,55	14 703,31
Revisor	38 439,60	
Regnskapsfører	25 000,00	25 000,00
Vaktmester og trappevask	31 615,00	44 700,00
Styrehonorarer	7 000,00	13 190,00
Vedlikehold	610 749,37	6 868,00
Skatt og arbeidsgiveravgift	36 415,00	
Kabel TV og bredbånd	89 700,00	67 275,00
Diverse driftsutgifter	97 583,02	14 810,13
Bankgebyrer	331,00	1 445,00
Renter		138 349,96
Avdrag på lån	154 408,87	58 660,60
Sum kostnader	1 470 096,49	810 766,10
Overskudd/Underskudd	124 631,69	59 516,98
BALANSE		
Eiendeler		
Konto BN Bank	-	-
Konto DNB	296 359,46	155 149,86

Konto DnB plassering	0	200 726,58
Utestående fellesutgifter	(4 314,50)	14 858,50
Sum eiendeler	292 044,96	370 734,94
Avdrag gjeld	**Innbetalt**	**Lånesaldo**
Lånesaldo 1/1 2023		2 176 134,43
Januar	5 003,13	2 171 131,30
Februar	4 873,36	2 166 257,94
Mars	5 957,37	2 160 300,57
April	4 928,08	2 155 372,49
Mai	5 304,34	2 150 068,15
Juni	4 828,27	2 145 239,88
Juli	5 084,29	2 140 155,59
August	4 447,22	2 135 708,37
September	4 473,47	2 131 234,90
Oktober	4 784,76	2 126 450,14
November	4 258,10	2 122 192,04
Desember	4 718,21	2 117 473,83
Sum innbetalte avdrag	58 660,60	
Renter		
Januar	10 519,97	
Februar	10 689,10	
Mars	9 887,63	
April	10 916,92	
Mai	10 540,66	
Juni	11 277,54	
Juli	11 255,17	
August	12 046,44	
September	12 606,53	
Oktober	12 422,48	
November	13 192,73	
Desember	12 994,79	
Sum innbetalte renter	138 349,96	
Utestående fellesutgifter	Betalt for mye	Betalt for lite
Vogt	105,00	
Ebrahim		1 080,00
Wium Lie		695,00
Hell	2 026,00	
Fimland	1 623,50	

Røst		3 141,00
Ringstad		1 160,00
Andersen		1 120,00
Bell		4 301,00
Bødtker-Næss		1 160,00
Hansen		3 172,00
Thomas Patey		1 392,00
Myrvang		1 392,00
Sum utestående fellesutgifter	3 754,50	18 613,00
Utestående motregnet	14 858,50	
Innbetalinger		
Januar	54 543,00	
februar	75 633,00	
mars	57 452,00	
april	51 634,00	
mai	63 997,00	
juni	96 454,00	
juli	63 553,00	
august	91 486,00	
september	69 572,00	
oktober	76 903,00	
november	68 498,00	
desember	82 302,00	
Sum innbetalinger	852 027,00	
Vedlikehold		
Altmuliggutta	905,00	
Lås&Nøkkel	2 688,00	
Lås & Nøkkel	3 275,00	
Sum vedlikehold	6 868,00	
Diverse driftsutgifter		
Blekk	549,00	
Kontormateriell	888,00	
Firesafe, årskontroll+ny detektor	13 373,13	
Sum driftsutgifter	14 810,13	
Bankgebyrer/omkostninger		

Januar	87,00	
Februar	89,50	
Mars	128,00	
April	129,50	
Mai	139,00	
Juni	114,00	
Juli	127,00	
August	118,50	
September	129,50	
Oktober	129,50	
November	127,50	
Desember	126,00	
Sum bankgebyrer	1 445,00	
Kommunale avgifter		
Mars	51 558,68	
Mai	51 765,74	
August	52 093,84	
Oktober	51 972,84	
Sum kommunale avgifter	207 391,10	
Forsikringer		
Gjensidige januar	13 386,00	
Gjensidige februar	13 377,00	
Gjensidige mars	13 377,00	
Gjensidige april	13 377,00	
Gjensidige mai	13 377,00	
Gjensidige juni	13 377,00	
Gjensidige juli	13 377,00	
Gjensidige august	13 377,00	
Gjensidige september	13 377,00	
Gjensidige oktober	13 377,00	
Gjensidige november	13 377,00	
Gjensidige desember	13 377,00	
Sum forsikringer	160 533,00	
Strøm		
Fortum januar	2 057,88	
Fortum februar	1 967,82	
Fortum mars	1 926,59	
Fortum april	2 025,01	
Fortum mai		

Fortum juni	1 920,05	
Fortum juli	717,32	
Fortum august	760,93	
Fortum september	658,51	
Fortum oktober	586,97	
Fortum november	897,92	
Fortum desember	1 184,31	
Sum strøm	14 703,31	
Internett		
Lynet januar	7 475,00	
Lynet februar	7 475,00	
Lynet mars	7 475,00	
Lynet april	7 475,00	
Lynet mai	7 475,00	
Lynet juni	7 475,00	
Lynet juli	7 475,00	
Lynet august	7 475,00	
Lynet september	7 475,00	
Lynet oktober		
Lynet november		
Lynet desember		
Sum internett	67 275,00	
Forretningsførsel		
Januar	4 470,00	
februar	8 940,00	
mars	4 470,00	
april + 1mnd fra 2022	8 670,00	
mai		
juni	4 470,00	
juli	4 470,00	
august	4 470,00	
september	4 470,00	
oktober	4 470,00	
november	4 470,00	
desember	4 470,00	
Sum Forretningsførsel	57 840,00	
Styrehonorar		
Styremiddag mars	5 690,00	
Styremiddag april	7 500,00	

Budsjett 2024 Jacob Aalls' gate 15

	Regnskap		Budsjett
	2023		2024
Inntekter			
Innbetalinger	852 027		942 413
Gjensidigestiftelsen	14 578		13 000
Innbetaling til konto i BN bank	2 952		0
Renteinntekter	727		2 000
Sum inntekter	870 283		957 413
Kostnader			
Kommunale avgifter	207 391		238 500
Forsikringer	160 533		181 512
Forretningsførsel	57 840		56 196
Strøm	14 703		15 000
Revisor			25 000
Regnskapsfører	25 000		25 000
Vaktmester og trappevask	44 700		45 000
Styrehonorarer	13 190		12 000
Vedlikehold	6 868		10 000
Kabel TV og bredbånd	67 275		90 000
Diverse driftsutgifter	14 810		15 000
Bankgebyrer	1 445		1 500
Renter	138 350		155 000
Avdrag på lån	58 661		58 000
Sum kostnader	810 766		927 708
Overskudd/Underskudd	59 517		29 705

REFERAT FRA ORDINÆR ÅRSMØTE 2024

Sameiet Jacob Aalls' gate 15

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

Referat fra ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Jacob Aalls gate 15

Tid og sted: I bakgården torsdag 18. april 2024 klokken 18:00.

Tilstede: Julie Haug, Thomas Patey, Embla Fimland, Aksel Bonne Øyri, Ingeborg Eikland Hagen, Dina Luna Sandal Patey, Thomas Evjen, Thor-Ivar Munthe-Kaas og forretningsfører Nikis Theophilakis.

Følgende saker ble gjennomgått:

1. Valg av referent og vitner

Nikis ble valgt til referent, Ingeborg og Embla ble valgt til vitner.

2. Godkjenning av innkalling, og dagsorden

Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent, men Dina påpekte at hun ikke hadde fått innkallingen før sent da den var sendt til tidligere eier av leiligheten Bent Walter Patey. Sistnevnte hadde glemt å underrette forretningsfører om eierskiftet. Dina skal sende forretningsfører opplysninger om de nye eierne.

3. Gjennomgang av årsberetning og regnskap

Ingen innsigelser eller spørsmål til årsberetning eller regnskapet for 2023.

4. Budsjett

Budsjettet ble enstemmig vedtatt.

5. Valg av styremedlemmer

Følgende styre ble valgt: Thomas Patey styreleder, Dina Luna Sandal Patey og Aksel Bonne Øyri styremedlemmer, Christopher Bell varamedlem (in absentia).

6. Eventuelt

Dugnad er satt til torsdag 2. mai klokken 17:00. Det vil bli hengt opp oppslag.

Nikis Theophilakis
Referent

Ingeborg Eikland Hagen
Vitne

Embla Fimland
Vitne

HUSORDENSREGLER

Sameiet Jacob Aalls gate 15

Husordensregler

(endret i sameiermøte 8. juni 2017)

Innledning:

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

Alminnelige ordensregler:

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

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

Bruk av boligen:

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

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

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

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

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

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

Loftene:

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

Kjellerne:

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

Bart lys må ikke brukes i kjeller eller på loft.

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

Trappeoppgangene:

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

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

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

Gårdsplassen:

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

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

Diverse ordensregler:

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

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

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

Lek i kjelleroppganger og andre oppganger er ikke tillatt.

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

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

VEDTEKTER

Sameiet Jacob Aalls gate 15

VEDTEKTER

(med endringer senest av 3. april 2000)

§ 1

Sameiets navn er Sameiet Jacob Aalls gate 15.

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

§ 2

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

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

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

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

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

§ 3

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

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

§ 4

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

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

§ 5

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

§ 6

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

§ 7

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

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

§ 8

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

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

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

§ 9

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

FERDIGATTEST - BRUKSENDRING U.ETASJE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ramstad Interiør og Arkitektkontor MNIL
Løvenskiolds vei 16 B
1358 JAR
post@nydesign.no

Dato: 15062010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200705652-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Tore Syvert Haga	Arkivkode: 531

Byggeplass:	JACOB AALLS GATE 15	Eiendom:	215/125/0/0
Tiltakshaver:	Jørgen Steinheim	Adresse:	Jacob Aalls gate 15, 0368 OSLO
Søker:	Ramstad Interiør og Arkitektkontor MNIL v/Karoline Ramstad	Adresse:	Løvenskiolds vei 16 B, 1358 JAR
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - JACOB AALLS GATE 15

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Tore Syvert Haga - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - for enhetsleder Marianne Kaperdal

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Kopi til: Jørgen Steinheim, Jacob Aalls gate 15, 0368 OSLO

FERDIGATTEST BAD

O S L O K O M M U N E

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)683040

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	215/125 Jacob Aalls gate 15	Journalnr. 88/0584
Arbeidets og bygningens art	Innredn. bad/WC i 1. etg.	Innlevert 08.02.88
Byggherre	Bjørn Håvel Lønnun, Jacob Aalls gt. 15, 0368 OSLO 3	
Anmelder	Bjørn Håvel Lønnun, Jacob Aalls gt. 15, 0368 OSLO 3	

FM/GB

Oslo, den 13. april 1988.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Approbasjon gis for oppføring av WC/dusj på betingelse av at:

Ventilasjon anordnes i henhold til kap. 47 i byggeforskriftene.

Rørleggerarbeidet meldes til og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. ✓ *Ansvarshavende være godkjent.*

~~B.~~ X *Ventilasjonsanlegget være godkjent.*

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Sven Sandberg
overarkitekt

F. Mottahedeh
Faezeh Mottahedeh
avdelingsarkitekt

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Bjørn Håvel Lønnum
Jacob Aalls gate 15

0368 Oslo

Rotstigen, Rolf
Ringveien 4

2800 Gjøvik

Arkivnr.	Journr.	Saksbeh.	Dato
880100584	92/311929	Leif Oskar Solheim	21. juli 1992

Arbeidssted : 215/0125 Jacob Aalls gate 15
Byggherre : Bjørn Håvel Lønnum, Jacob Aalls gate 15, 0368 OSLO
Arbeidets art: INNR. BAD/WC I 1.ETG. - RETUR

FERDIGATTEST

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Leif O. Solheim

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

VÅNINGSHUS - 1985

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 XII • 0830 43

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Jacob Aalls gate 15	Journalnr.	85/3601
Arbeidets og bygningens art	Innredn. bad og W.C. i 3. etg.	Innlevert	16.7.85
Byggherre	Alexander Landsverk, Måltrostvn. 14 C, 0390 OSLO 3		
Anmelder	Ark. Hans E. Bøhn, Ormsundvn. 10, 0198 OSLO 1		

BH/RJ

Oslo, den 27. september 1985

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1- approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Bad/w.c. må ventileres i henhold til byggeforskriftenes kap. 47.

Rørleggerarbeidet må anmeldes til og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Bygningskontrollens eventuelle pålegg på stedet må følges.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Skj. B 17

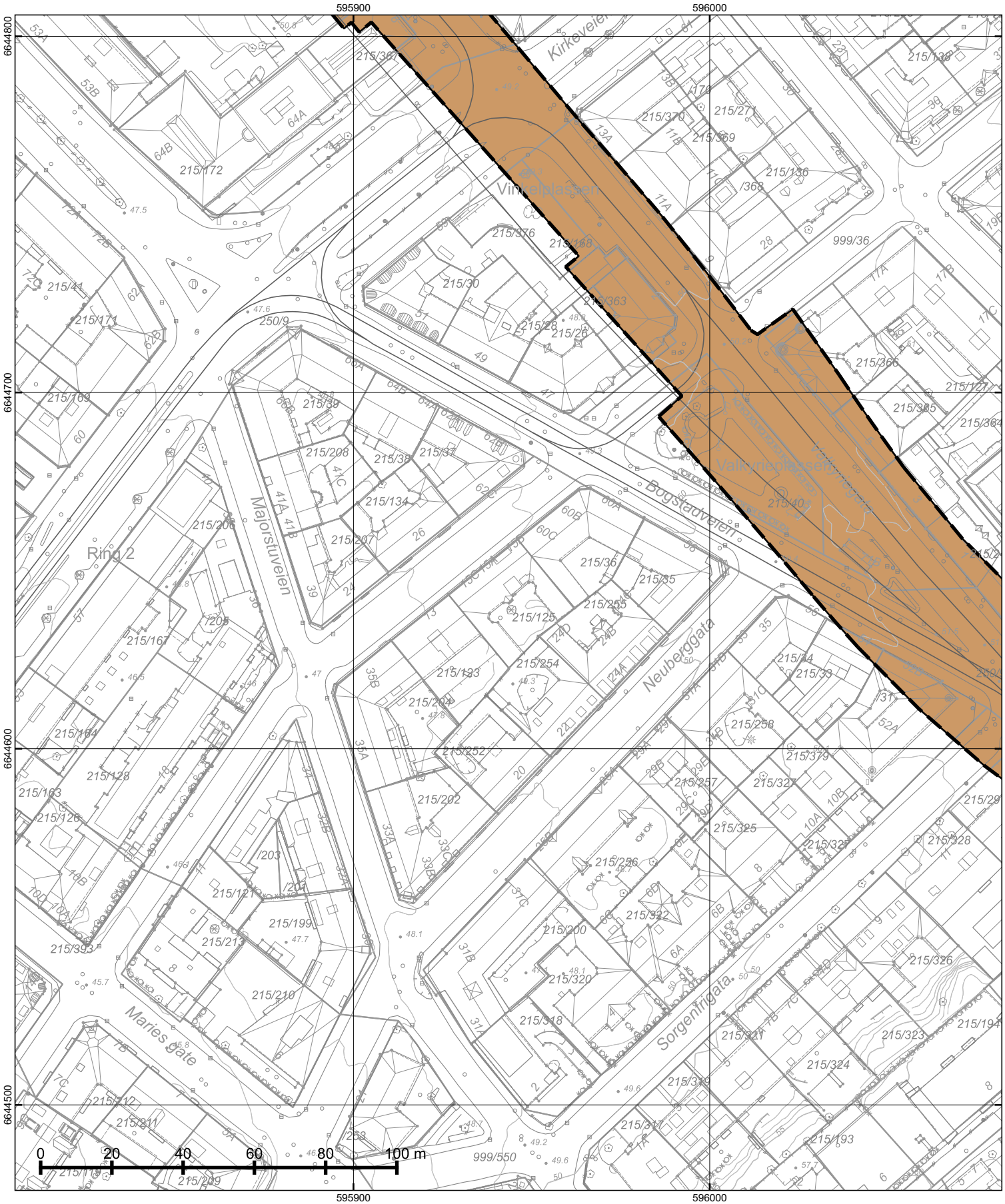
Svend Sandberg
Avd. arkitekt

Bente Hegna.

Konferanse med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

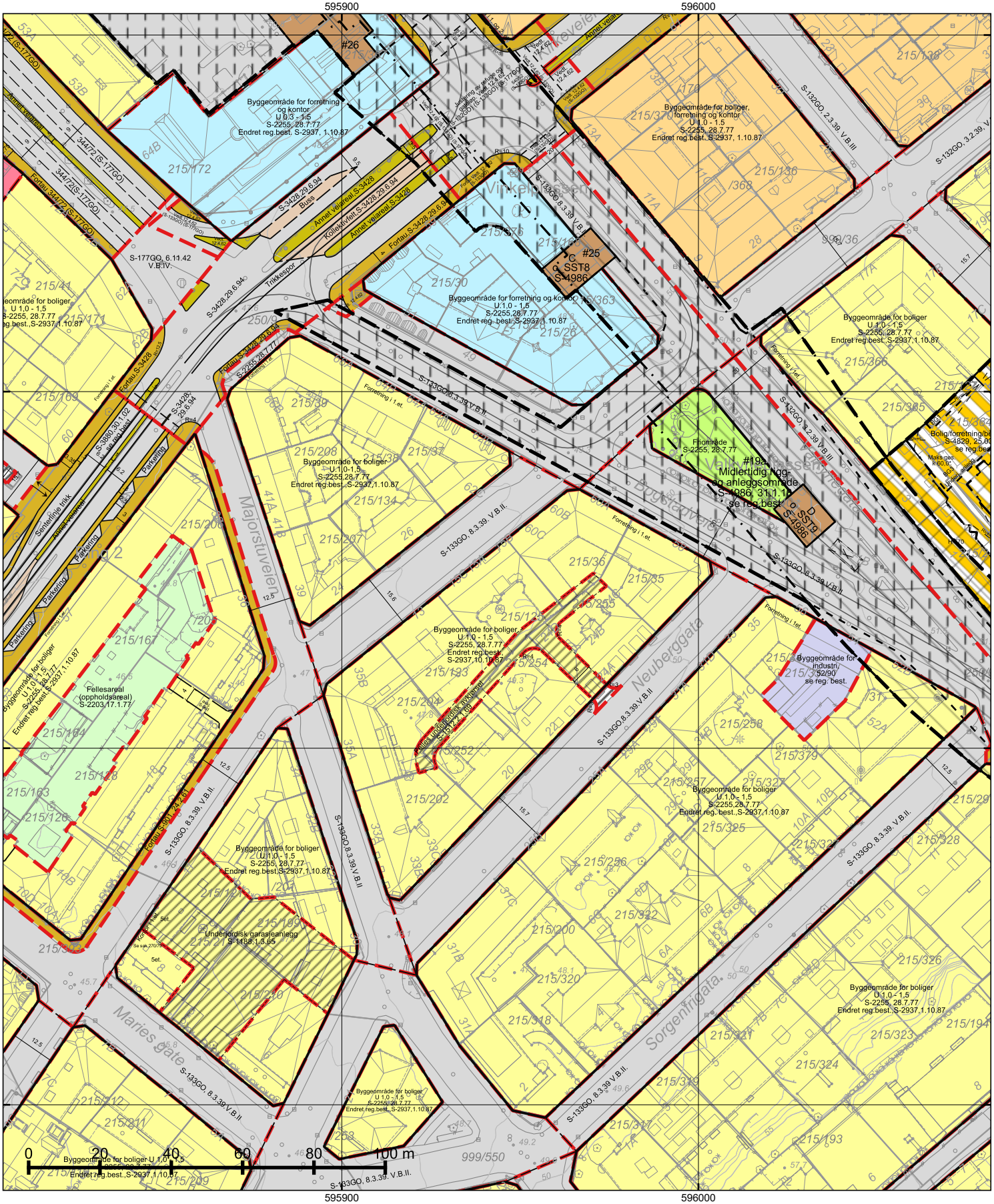
Reguleringskart

– 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.

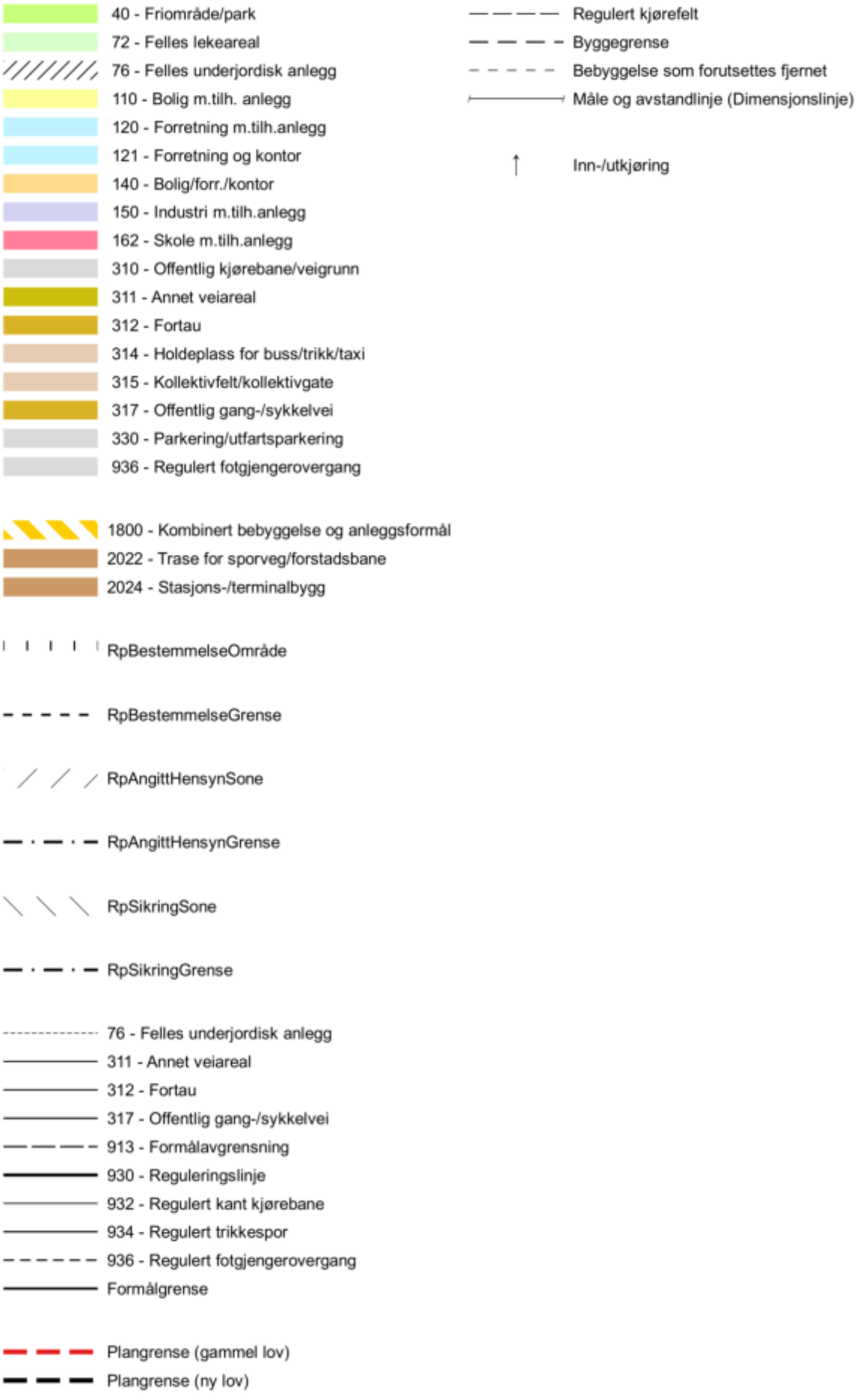
PlottID/Best.nr: 139711/ 86507606
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005441
Adresse: JACOB AALLS GATE 15C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/125

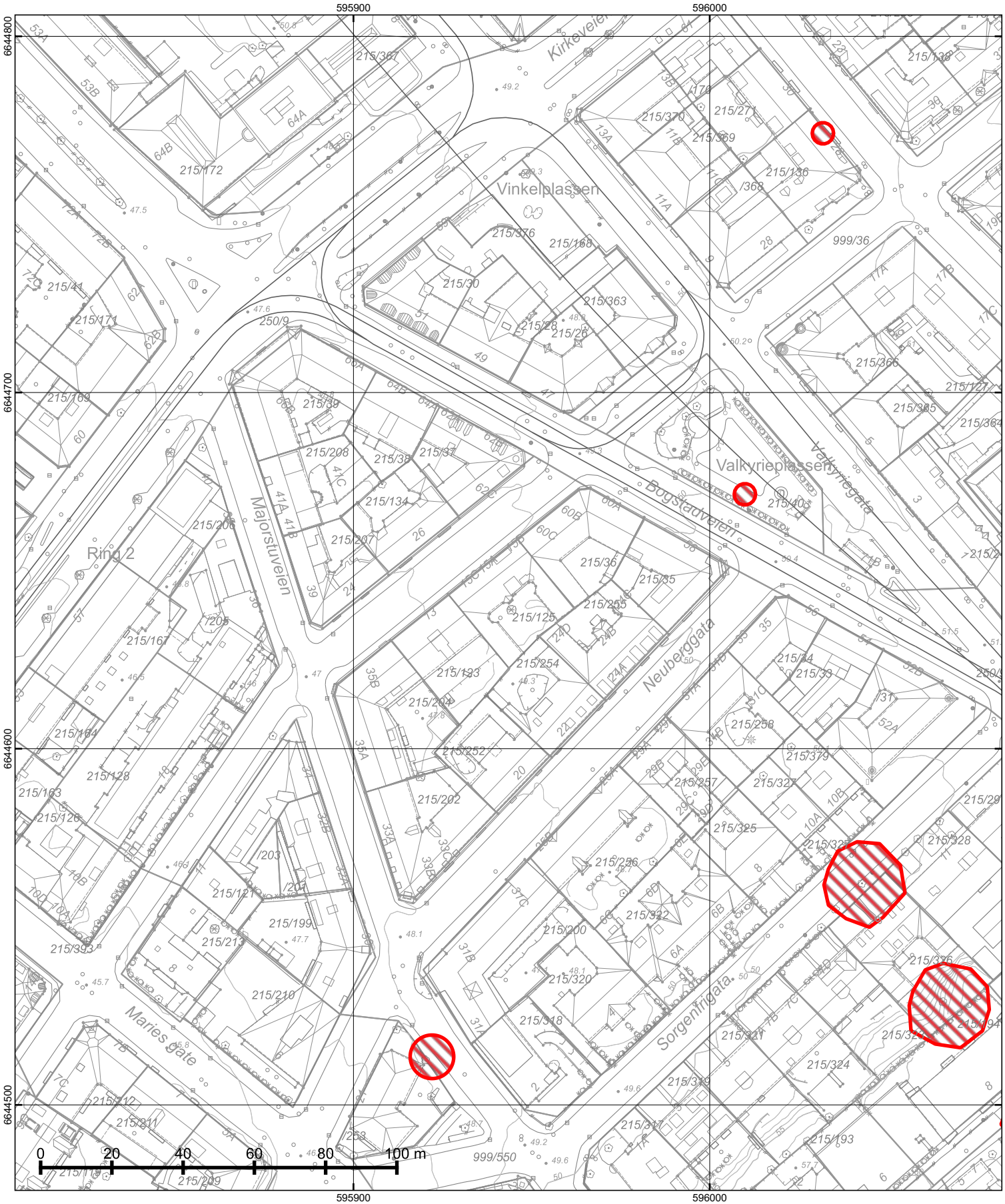
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


595900
596000
6644800
6644700
6644600
6644500
#26
#25
#192
Midlertidig nogg og anleggsområde
S-4986, 31.1.1A
se reg.best.
Byggeområde for forretning og kontor
U.b3 - 4,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1,0 - 1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for forretning og kontor
U.1,0 - 1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger, forretning og kontor
U 1,0 - 1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U.1,0 - 1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
U.10-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1,0 - 1,5
S-2255,

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

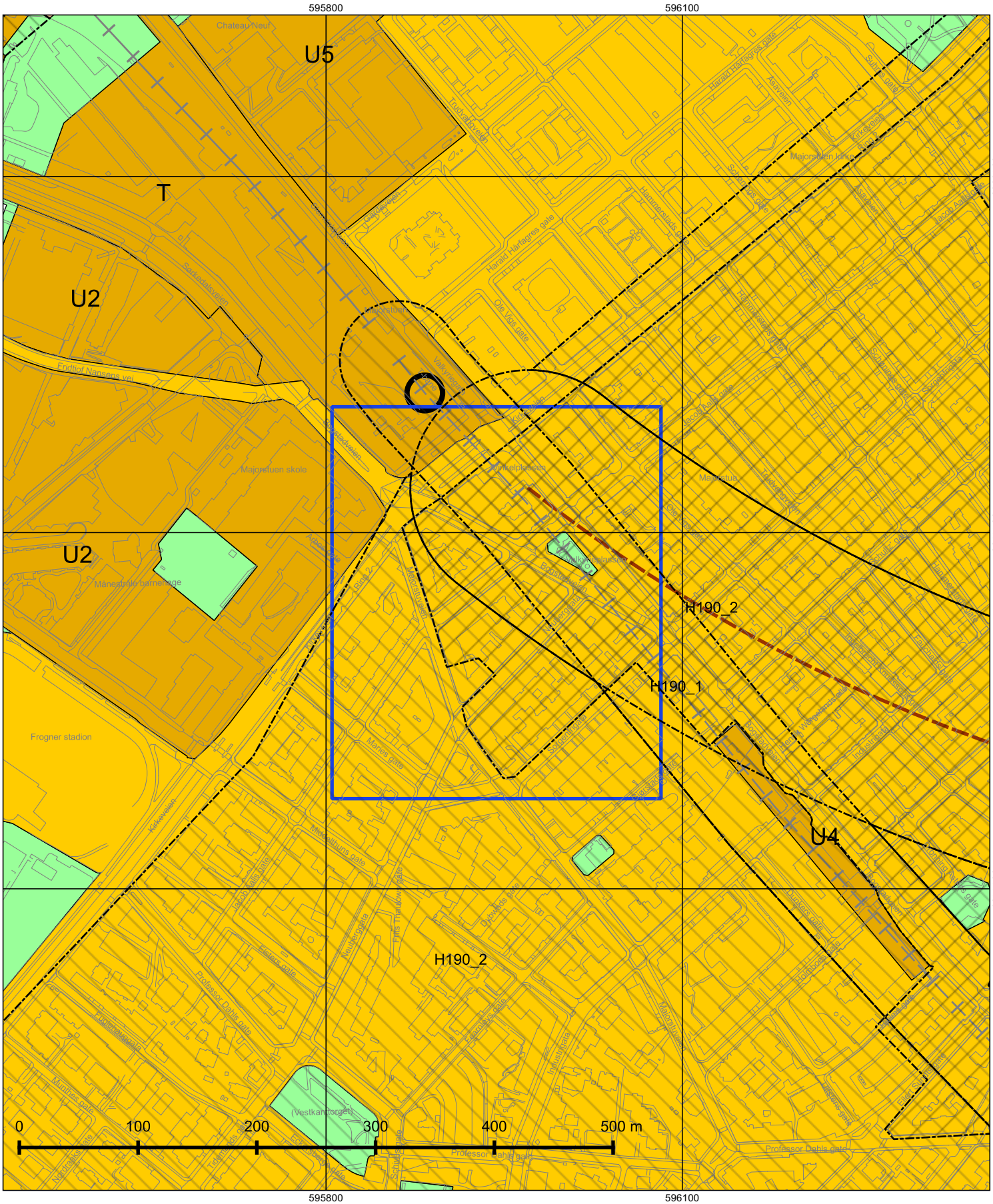
Naturmangfold

– 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: 139711/ 86507606
Adresse: JACOB AALLS GATE 15C
Gnr/Bnr: 215/125

Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005441
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: 14.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139711/86507606
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005441

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



AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thanicha Bharaneetharan
JACOB AALLS GATE 15C

Dato: 14.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86507606
8373571

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 125

Vi viser til bestilling av 20250314 for JACOB AALLS GATE 15C.

GNR. 215 BNR. 125

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.08.1898.

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

630 m²

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

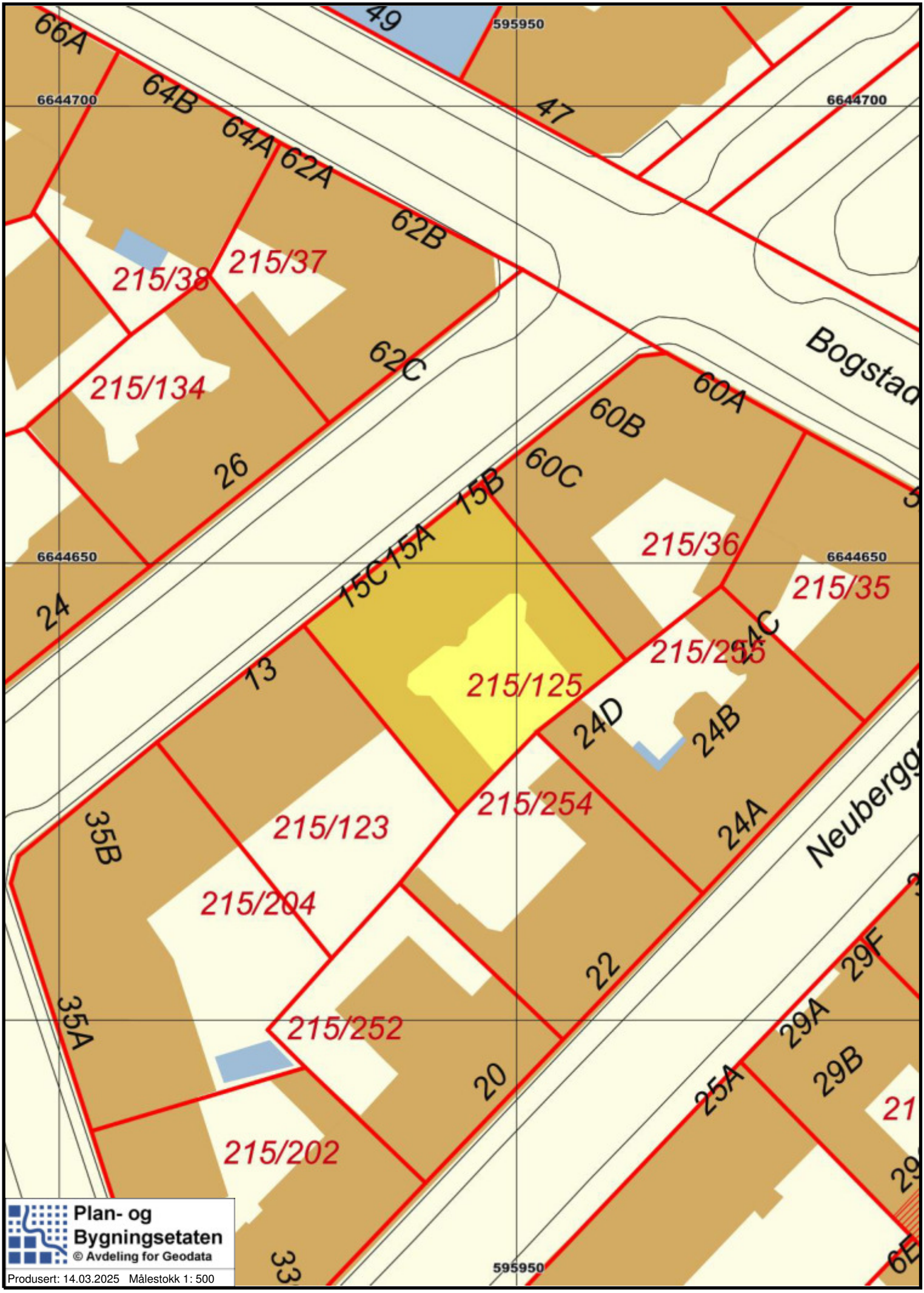
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

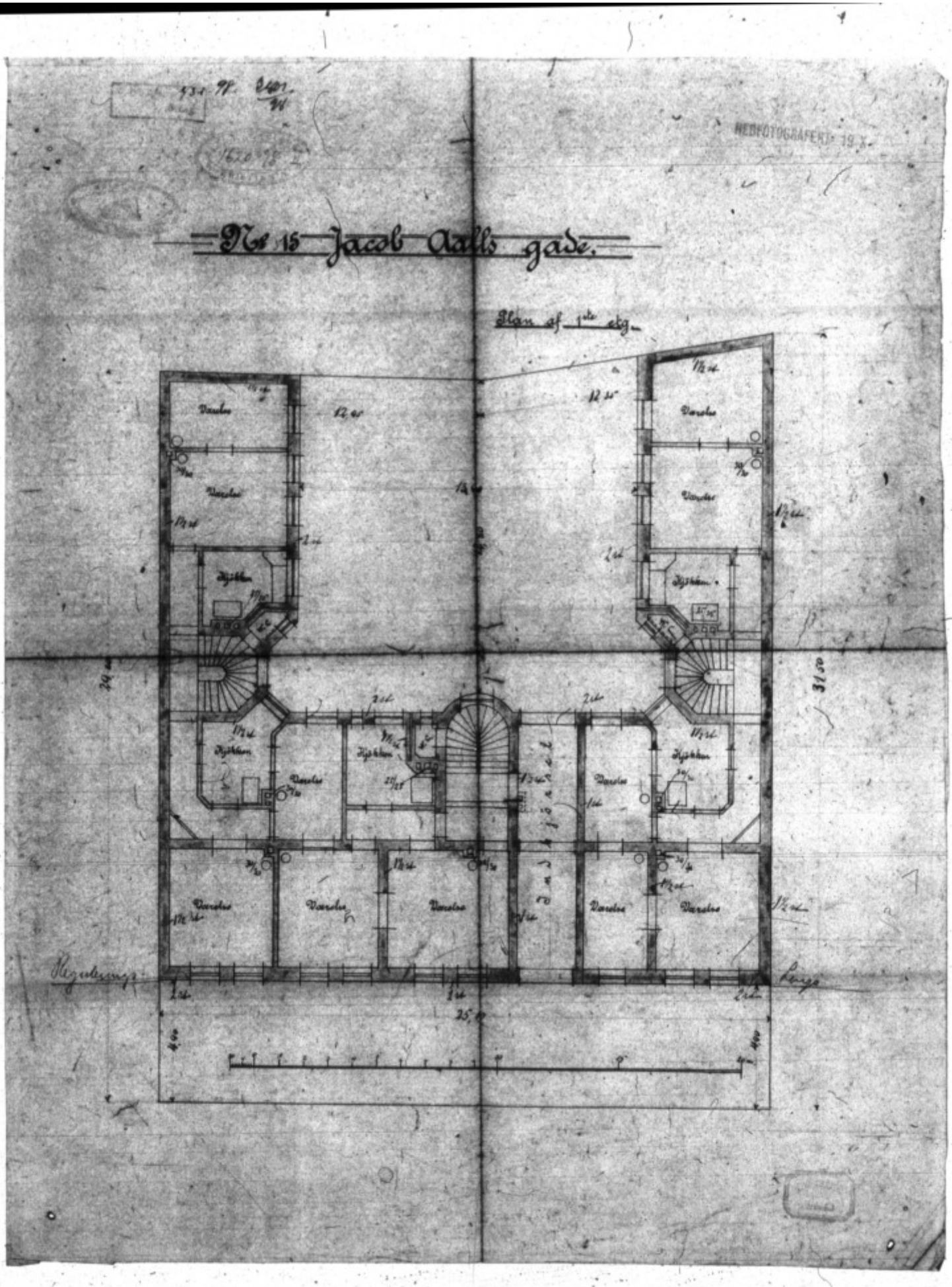
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

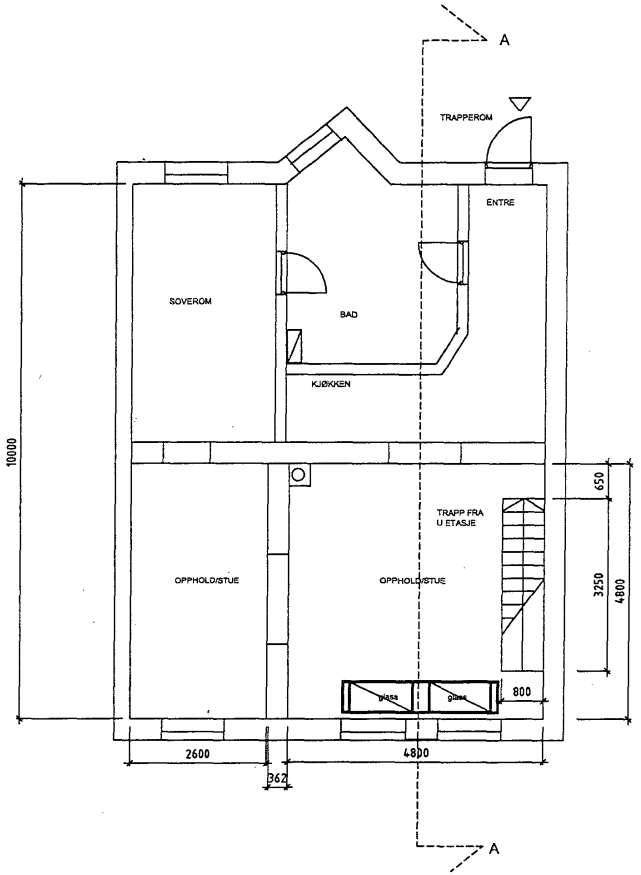

66A
64B
64A
62A
62B
62C
49
595950
47
6644700
6644700
215/38
215/37
215/134
26
Bogstad
60A
60B
60C
15B
15C
15A
215/36
215/35
6644650
6644650
24
13
215/125
24C
24D
24B
24A
215/123
215/254
215/204
35B
35A
22
215/252
20
215/202
Neuberg
29F
29A
29B
25A
21
33
595950
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 14.03.2025 Målestokk 1: 500

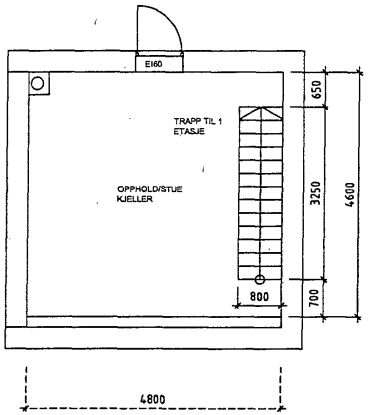
VAANINGSHUS - PLAN
1. ETG


No 15 Jacob Aalls gade.
Plan af 1ste etg.
Stue
Stue
Stue
Stue
Kjøkken
Kjøkken
Kjøkken
Kjøkken
Stue
Stue
Stue
Stue
Stue
Stue
Stue
Stue
Regulering
Longe

U.ETASJE OG 1. ETASJE - TEGNINGER

E-9





1 ETASJE

60x120 cm herdet 3 lag glass 2stk. Legges på eksisterende bæring. Sveist ramme hvisalt plassbygd.

U ETASJE

KONTROLLMÅL TAS

TEGNING KAN IKKE BRUKES UTEN ARKITEKTENS SAMTYKKE

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO
		Plan 1 etsj/vindu gulv/	kra	1.08-07
			kra	14.04-07

RAMSTAD
LØVENSKIOLDSVEIEN 16 B 1358 JAR
TLF: 67 53 04 54 58 FAX: 67 12 34 10 MOB 922 25 950
E-POST: post@rydesign.no

Dato	Konstr./Tegnet		Målestokk
14.04.2007	KR		1:100
Filnavn		Godkjent	
0710/1			

BYGNINGSPLAN
PLAN 1og U ETASJE

LEILIGHET J. STEINHEIM
Jacob Aalsgate 15 03680slo

Erstatning for:	Erstattet av:
0710/1	

Henvisning:	Index:	Beregning:

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 15C
Gnr. 215 Bnr. 125 Snr. 4 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0149

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Christian Falkenberg
Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 91 11 36 65
E-post: christian.falkenberg@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