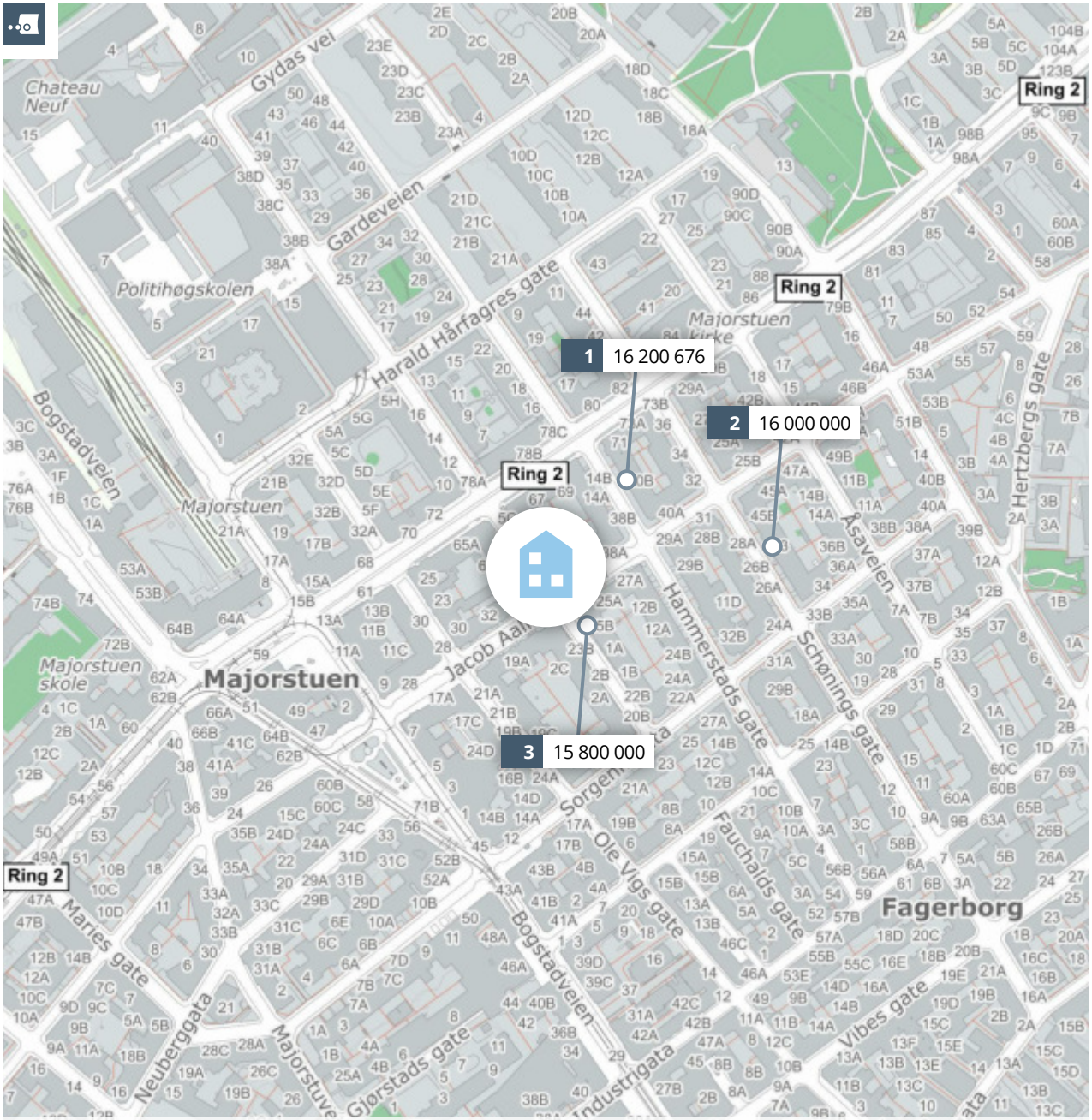
JACOB AALLS GATE 36B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Egenerklæringsskjema
Tilstandsrapport
Energiattest
Opplysninger fra forretningsfører
Historikk vedlikehold
Ekspedisjonsdokument
Tegninger
Ekspedisjonsdokument - innredning bad
Ferdigattest - bad
Reguleringskart
S-2255
Områdeanalyse
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

JACOB AALLS GATE 36 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 16.05.2025

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: Trond Nordahl Amundsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jacob Aalls gate 36 B, 0364 OSLO

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1913

GNR 215 BNR 142 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 7

Verdivurdert til

12 500 000

230 000	12 730 000	99 453
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	128 m²	22 m²	- m²	2 m²	- m²	- m²
Byggeår						1913

Fellesutgifter	7 261
Formue	22 765
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Jacob Aalls gate 40 B 132 m² 1911 4. etg 3 sov	10.06.2024	16 500 000	**16 200 000**	676	16 200 676	**122 732**
2 Schønings gate 23 146 m² 1914 3. etg 3 sov	12.10.2024	16 600 000	**16 000 000**	0	16 000 000	**109 589**
3 Jacob Aalls gate 25 B 143 m² 1914 4. etg 4 sov	13.06.2024	16 500 000	**15 800 000**	0	15 800 000	**110 490**

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og byr på flotte kvaliteter som store vindusflater, generøs takhøyde, stukkatur, rosett og doble fløydører, samt en gjennomgående og arealeffektiv planløsning. Romfordelingen er entré, stue, spisestue, kjøkken, 3 soverom og bad. Utgang fra stue til balkong på 2 m². Godt med lagringsplass i 2 boder på totalt 22 m².

Verdt å legge merke til:
•Topp- og hjørneleilighet i 4.etasje
•Gode lys og solforhold
•Sydvestvendt balkong
•3 soverom & 2 stuer
•Peis
•Boder på totalt 22 m²

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.04.2002		08.04.2002	-	2 270 000	-	2 270 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 7 grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

13.4M
13.0M
12.6M
12 325 000 Prisantydning i snitt
11.8M
11.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
58
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 7 grunnkrets siste 6 mnd

16
leiligheter solgt

10.6M
10.5M
10 445 000 Salgspris i snitt
10 362 000 Prisantydning i snitt
10.3M
10.2M
10.1M

Solgt i snitt i løpet av
73
dager

for 1.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

123 463 Frogner bydel i snitt siste 6 mnd

114 328 MAJORSTUEN RODE 7 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

99 453 Jacob Aalls gate 36 B
Totalpris 12 730 000

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6250263

Selger 1 navn
Danielle H Noreng Deshe

Gateadresse
Jacob Aalls gate 36B

Poststed	Postnr
Oslo	0364

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Beskrivelse: Blokkering i avløpsrør fra servant.

Document reference: 6250263

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Reparasjon utført. Byttet plast rørdel.
Arbeid utført av	Recover AS via Gjensidige

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ny membran og nye fliser

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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 faglært
Beskrivelse	Byttet varmtvannstank
Arbeid utført av	Tidevan Andreas Harding 2020

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Drenering utført av sameiet.

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

Document reference: 6250263

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

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: 6250263

Tilleggskommentar

Bølgen blue raven i 2022. Jeg har ikke bodd der siden.

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: 6250263

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Danielle Deshe	69380d7666ee9108934375636ed530ac1c155a7c	07.05.2025 16:48:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 6250263

- 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

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet i bygård
Jacob Aalls gate 36 B, 0364 OSLO
OSLO kommune
gnr. 215, bnr. 142, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 08.05.2025 **Rapportdato:** 09.05.2025 **Oppdragsnr.:** 12901-1693 **Referansenummer:** PN8920

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Jensen **Vår ref:** Lasse Jensen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Lasse Jensen
Uavhengig Takstingeniør
lasse.jensen@tek-norge.no
930 30 092

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i bygningens . etasje og inneholder: Entré, bad, 3 soverom, stue, spisestue og kjøkken. Utgang/adkomst til balkong fra spisestue.

Boligen virker å være i normalt god stand, oppleves som normalt vedlikeholdt og gir generelt et godt inntrykk.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/eller manglende dokumentasjon- ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid forventes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Leilighet i bygård - Byggeår: 1913

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédørmalt malt tredør mot baktrapp og malt balkongdør i tre og.
Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra spisestuen.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med behandlet heltre gulv.
Overflater vegger med glatte malte flater.
Overflater himling med glatte malte flater, stukkatur og rosetter.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør.
Innvendig har boligen eldre malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra 2001.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Eldre kjøkkeninnredning.
Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk til kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstank på ca. 30 liter plassert under kjøkkenvasken.
Varmtvannstank på ca 100 liter plassert på badet.
Boligen har hovedsakelig åpent ledningsnett for strøm. Sikringsskap er plassert i entré og i gang ved baktrappen.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg pulverapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i bygård

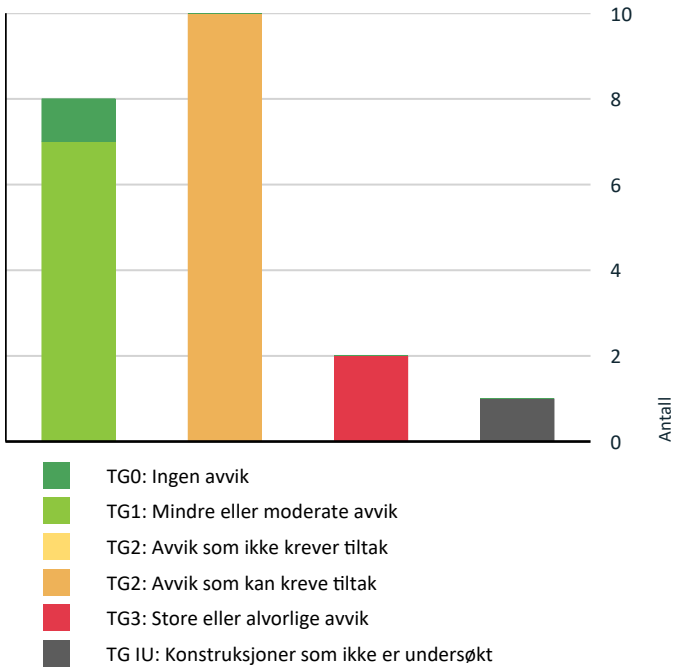
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Innhentet tegninger fra plan og bygg Oslo

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

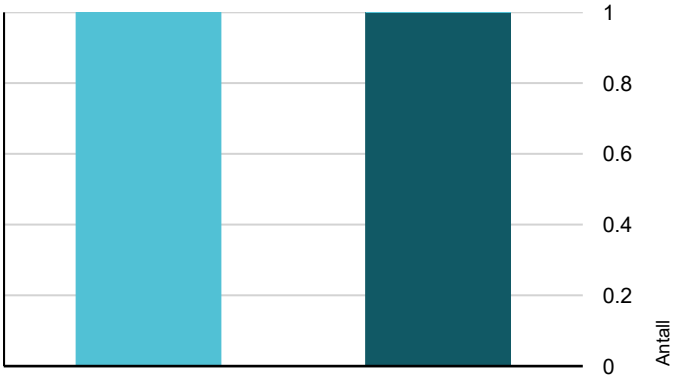
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i bygård

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BYGÅRD

Byggeår
1913

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

Tilstand med bakgrunn i alder.
En løs tettelist
Noe avflassing av maling på enkelte vindusbrett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende tettelist kan føre til luftlekkasjer og kondens som kan skade vinduet. Tettelist bør derfor festes.
Avflassing av maling bør utbedres for å unngå skade på treverket.

Vinduer og dører som har passert 20 år har en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.

TG 2 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédørmalt malt tredør mot baktrapp og malt balkongdør i tre og.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Det er avvik:

Dør mot baktrappen er ikke brannklassifisert.
Eier opplyser at dørlåsen kan være litt treg noen ganger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren mot baktrapp bør skiftes for å tåle forventet brannmotstand.
At dørlåsen er treg kan føre til at det er vanskelig å låse/låse opp døren og det bør undersøkes om dørlåsen kan utbedres eller om den må skiftes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra spisestuen.

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

Rekkverkshøyde målt til 0,9 meter.
Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 meter etter dagens forskrift.

Beslag ved balkongdør lot seg ikke verifisere.

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

Tilstandsrapport

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Tiltak:

Lav oppkant ved døren og/eller manglende beslag mot terskel kan føre til vanninntrenging og fuktskader. Det anbefales derfor å undersøke ytterligere om det er tett overgang og eventuelt øke høyden på tettesjikt ved terskel.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv med behandlet heltre gulv.
Overflater vegger med glatte malte flater.
Overflater himling med glatte malte flater, stukkatur og rosetter.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 42 mm gjennom hele rommet i entré og på soverom.
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 23 mm innenfor 2 meter på soverom.

Det må forventes skjeve gulv i alle rom.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Skjeve gulv kan være en utfordring dersom det skal legges nye gulv. Skjeve gulv kan også være utfordrende med tanke på møblering.

Det er sjelden økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak, i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere et slikt tiltak.
Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet og tar ikke hensyn til:

Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller.
Bytte av overflater.
Endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc.
Demontering av kjøkkeninnredning etc.

Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør.

Årstall: 2014

Kilde: Andre opplysninger: Fremvist prosjektbeskrivelse fra utførende samt opplysninger fra sameiet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen eldre malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport

Dørene er av eldre dato, men er vedlikeholdt og fungerer fint.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Badet er sannsynligvis fra 2001 (dato på sluket). Arbeider utført på gulv og avløpsrør ifm forsikringssak i 2022 iflg eier.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon for oppføring. Fremvist skaderapport ifm. arbeider i regi av forsikringen.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Overliggende tettesjikt (over betongen/under fliser), synlig i sluket.
Det er opplyst at gulvmembranen ble oppgradert i 2022 i regi av iflg. eier.

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Sluket er plassert langt ned i støpen og løsningen med smøremembran er uvanlig på slike konstruksjoner og det er usikkert om løsningen er fungerende.
Avløpsrøret fra servanten er ført gjennom membranen til sluket og det er usikkert om overgangen er tett.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Det knyttes usikkerhet rundt løsningen for membranen ved sluket og tetthet rundt avløpsrøret som er ført gjennom membranen. Dersom vannet stiger i sluket er det risiko for lekkasje og vannskader. Det anbefales derfor ytterligere og grundige undersøkelser for å avdekke om membranen er tett i sluket. Løsningen med avløpsrøret som er ført gjennom membranen er uansett en dårlig løsning med risiko for svikt og lekkasje.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Avtrekkksviften må skiftes.
Økt sirkulasjon vil redusere risiko for fuktskader på bad og tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjen grenser mot naboseksjon og pipe og det er ikke mulig å gjøre fuktunderskelser fra tilstøtende rom.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Omsluttende vegger mot våtrommet er av mur og hulltaking er ikke mulig.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det er påvist fuktutslag i vegger i dusjsonen, men målemetoden er noe usikker fordi fukt kan magasineres mellom eventuell membran og flis og gi utslag. Det foreligger ikke dokumentaswjon på membran på veggene og det er derfor ukjent om kvaliteten eller om den er tilstede. Rekvirent opplyser at dusjen ikke er brukt på en stund og kan bety at det er fukt i konstruksjonen.

Det anbefales ytterligere og grundige undersøkelser for å kartlegge situasjonen.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning.
Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er svelleskade på benkeplaten og stedvis slitasje på fronter.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Svelleskaden kommer av at det har trukket fukt i skjøten. Kjøkkenet fungerer med avviket, men skaden vil sannsynligvis utvikle seg ved vannsøl på benken.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk til kanal.
Det gjøres oppmerksom på at tilkobling til felles kanal, noe som ofte ikke tillates i sameier. Hva som gjelder er usikkert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kobberrør med plastkappe har erfaringsmessig redusert normal brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Selv om kobberrør i seg selv har relativt lang normal brukstid har kobberrør med plastkappe erfaringsmessig redusert brukstid. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak siden anlegget fungerer i dag,, men vær klar over risikoen for plutselig svikt og overvåk rørene jevnlig.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

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

Støpejernsrør har høy alder og det er registrert rust på røret.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Kun lufting via vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Luftung via vinduer er uegnet i bymiljøet på grunn av støy og støv.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 30 liter plassert under kjøkkenvasken med produksjonsår 1996.
Varmtvannstank på ca 100 liter plassert på badet med produksjonsår 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder på kjøkkenet er av eldre dato.

Tilfredsstillende kobling av varmtvannstank vil være fast tilkobling av strøm for beredere over 1,5 kW. etter dagens krav.

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

Tilkobling med stikkontakt øker risiko for varmegang i tilkobling.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har hovedsakelig åpent ledningsnett for strøm. Sikringsskap er plassert i entré og i gang ved baktrappen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent, men mye skiftet i ca 2010 iflg rekvirent. Årstallet er noe usikkert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Opplysning fra rekvirent.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Opplysning fra rekvirent.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Det er fremvist dokumentasjon for avsluttet el-tilsyn i januar 2020

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplysning fra rekvirent.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Opplysning fra rekvirent.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Manglende dokumentasjon er årsaken til TG2.

Uten komplett dokumentasjon kan det ikke verifiseres at arbeidene er utført av registrert elektroinstallatør.
Vi anbefaler derfor alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut for arbeider utført etter 1999.

Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

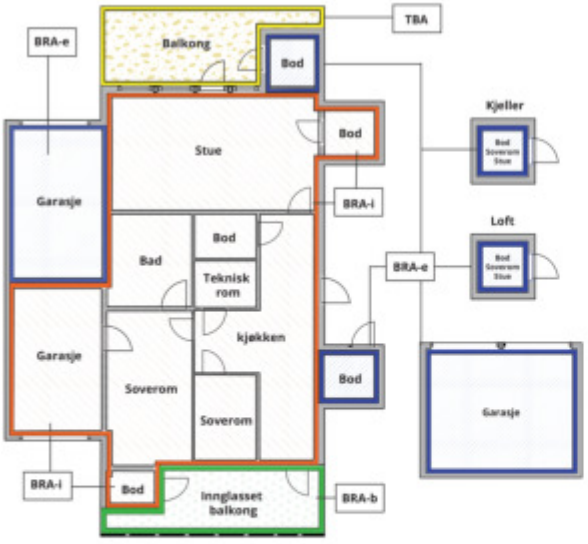
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i bygård

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
4. Etasje	128			128	2		128
Loft		4		4		4	8
Kjeller		18		18			18
SUM	**128**	**22**			**2**	**4**	**154**
SUM BRA	**150**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Spisestue, Kjøkken		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Rom (bod) som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, men ikke som s-rom.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Innhentet tegninger fra plan og bygg Oslo

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Dør til baktrappen er ikke brannklassifisert.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Utbedret tett avløp fra servant på bad i regi av forsikringsselskapet.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i bygård	128	0

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Lasse Jensen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	142		7	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jacob Aalls gate 36 B

Hjemmelshaver
Deshe Danielle Helene Noreng

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.05.2025	Pkt 11: Det er utført arbeid på el-anlegget i ca 2022. Dokumentasjon foreligger ikke.	Ikke gjennomgått		Nei
Tidevann Andreas Harding	11.11.2020	Faktura: - Skiftet varmtvannsbereder	Gjennomgått		Nei
Recover	02.09.2022	Skaderapport på propp i avløpsrør fra servant på bad	Gjennomgått		Nei
Hafslund	21.01.2020	Avsluttet el-tilsyn	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PN8920

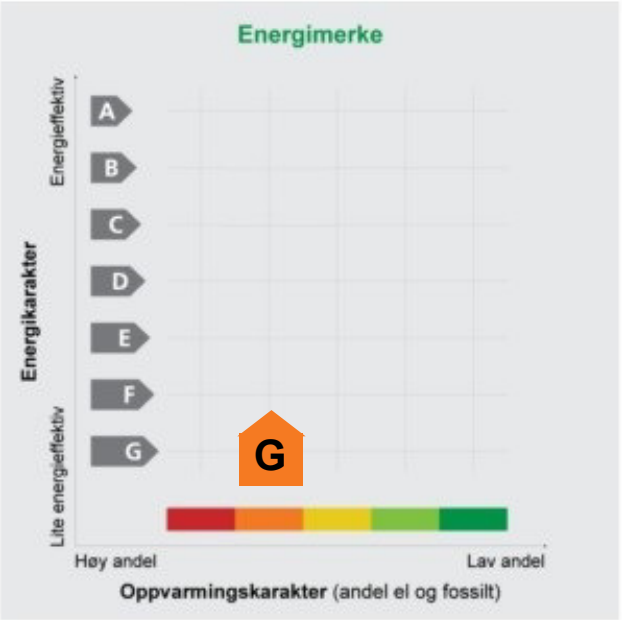
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Jacob Aalls gate 36B
Postnr	0364
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	215
Bnr.	142
Seksjonsnr.	7
Festenr.	0
Bygn. nr.	81111960
Bolignr.	H0402
Merkenr.	ed4df042-5664-4f85-bb3f-bf7057265794
Dato.	26.01.2023



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.energimerking.no.

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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Tiltak utendørs
- Tetting av luftlekkasjer
- Slå el.apparater helt av

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1913
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	125
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Jacob Aalls gate 36B
Postnr/Sted: 0364 OSLO
Bolignr: H0402
Dato: 26.01.2023 12:53:39
Energimerkenr: ed4df042-5664-4f85-bb3f-bf7057265794

Gårdsnr: 215
Bruksnr: 142
Seksjonsnr: 7
Festenr: 0
Bygningsnr: 81111960

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Slå 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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.

OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Park Eiendomsmegling As
PrivatMegleren PARK v/Emilie Eckmann
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: WM120_3006186@usermail.webmegler.no

8512587 4468/7 12.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 10.05.2025.

Boligselskap: 4468, Boligsameiet Jacob Aalls Gt.36
Organisasjonsnr: 987.547.219
Eier: Danielle Noreng Deshe
Leieobjekt: 7
Seksjonsnummer: 0
Adresse: Jacob Aalls Gate 36 B, 0364 OSLO
Hjemmeside: Ingen

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (12.05.25)
* OBOS02-98208123556	A	2.551.279,-	18 år 4 md.	12		Flyt	7,25%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 7.261,– pr. md.
Herav:

Vedlikeholdsfond	561,-
Felleskostnader	6.464,-
Internett	236,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	2.586,-	17.758,-	22.765,-	233.258,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer		Restsaldo	Kapitalkostnader
*	OBOS02-98208123556	229.647,-	2.135,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 230.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Innkalling til ordinært årsmøte

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

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

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

2 Årsrapport og regnskap for 2023

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

3 Godtgjørelser

A) Fastsettelse av styrehonorar

4 Innkomne forslag

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

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

5 Valg

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

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

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

Anni Kristin Broch /s/

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

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

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

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

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

Gårds- og bruksnummer:
215 142

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

Boligsameiet Jacob Aalls Gate 36 har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, den 8. april 2024

I styret for Boligsameiet Jacob Aalls gate 36

Ann Kathrine Skjørshammer Felix Stridsberg Usterud Helen Vad Johansen

Anni Kristin Broch

BESKYTTET

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

RESULTATREGNSKAP

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

HVJ FSU

BESKYTTET

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

BALANSE

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

Oslo, 08.04.2024
Styret i Boligsameiet Jacob Aalls Gate 36

HVJ FSU

BESKYTTET

Ann Kathrine Skjørshammer

Felix Stridsberg Usterud

Helen Vad Johansen

Anni Kristin Broch

BESKYTTET

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

BESKYTTET

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

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

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

BESKYTTET

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 13

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

BESKYTTET

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

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

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

BESKYTTET

REGISTRERINGSBLANKETT
TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Seksjonseierens navn:

Seksjonseierens adresse:

Seksjonsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av seksjon gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på ordinært årsmøte i

Boligselskapets navn: Boligsameiet Jacob Aalls gate 36

Seksjonseierens underskrift og dato:

....

(Eierens underskrift) **(Dato)**

Protokoll fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Jacob Aalls gate 36

Møtedato: 14.05.2024

Tidspunkt: kl 18 00

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

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

Møtet ble åpnet av Ann Kathrine Skjørshammer

1 Konstituering

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

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

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

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

2 Behandling av årsrapport og regnskap for 2023

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

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

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

4 Innkomne forslag

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

Vedtak: **Enstemmig godkjent**

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

Vedtak: **Enstemmig godkjent**

5 Valg av tillitsvalgte

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

Møtet hevet kl 18.50, protokollen signeres av

Ann Kathrine Skjørshammer /s/
Møteleder

Anni Kristin Broch /s/
Protokollfører

Sofie Sørheim Mørland /s/
Protokollvitne

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Jacob Aalls gate 36

Møtedato: 07.06.2023
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Hos Ann Kathrine Skjørshammer, Jacob Aalls gate 36 A, 1 etasje

Til stede 10 seksjonseiere samt 1 med fullmakt, totalt 11 stemmeberettigede

Møtet ble åpnet av: Ann Kathrine Skjørshammer

---

1. Konstituering

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

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

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

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

2. Oppta «et lån» fra konto for vedlikeholdsfond med kr 70 000

For å bidra til en kortvarig styrking av den økonomiske situasjonen i sameiet foreslår styret å «ta opp et lån» pålydende kr 70 000 fra konto for vedlikeholdsfond. Kontoen er pålydende ca kr 203 000 pr mai 2023. Tilbakebetalingen vil skje på et tidspunkt det er økonomisk forsvarlig for sameiet å gjennomføre dette.

VEDTAK: Enstemmig godkjent

3. **Kapitalinnhenting fra seksjonseierne**

Det ble fremmet to alternative forslag for å løse sameiets økonomiske situasjon:

A) Kapitalinnhenting av kr 22 000 pr seksjon, gjennomføres i to avdrag med kr 11 000 i juni måned og kr 11 000 i oktober. Styret har i tillegg vurdert at det må foretas en økning av felleskostnadene med 10 %.

B) Kapitalinnhenting av kr 60 000 pr seksjon for å trygge sameiets økonomi på en mer langsiktig basis

VEDTAK: Det ble foretatt en avstemming med følgende resultat:

Alternativ A ble vedtatt med 10 stemmer

Alternativ B fikk 1 stemme, forslaget falt

Møtet hevet kl 18.45 protokoll signeres av

Ann Kathrine Skjørshammer /s/

Møteleder

Anni Broch /s/

Protokollfører

Sofie S Mørland /s/

Protokollvitne

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET Jacob Aalls gate 36

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

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL.

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

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

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

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT.

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

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

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

§ 3
FELLESUTGIFTER.

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

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

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

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

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

§ 4
VEDLIKEHOLD.

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

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

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

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND.

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

§ 6
REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE OG RÅDIGHETSRETT.

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

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

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

§ 7
STYRET

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

§ 8
STYRETS KOMPETANSE.

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

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

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

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

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

§ 9
OM STYREMØTE.

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

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

§ 10
OM ÅRSMØTET.

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

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

ordinært årsmøte.

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

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

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

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

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

§ 11
INNKALLING TIL ÅRSMØTET.

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

§ 12
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE.

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

§ 13
MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV.

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

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

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

§ 14
REVISJON OG REGNSKAP.

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

§ 15
FORRETNINGSFØRER.

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

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

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

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

§ 16

MISLIGHOLD.

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

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

§ 17
FRAVIKELSE.

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

§ 18
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER.

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

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

§ 19
ENDRINGER I VEDTEKTENE.

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

§ 20
HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRE.

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

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

§ 21
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER.

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

Utgave:
Rettet ifølge vedtatt endring på årsmøte 19.05.2022

Ordensregler for oss som bor i

Boligsameiet Jacob Aalls gate 36

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

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

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

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

Revidert i ordinært årsmøte 09.05.2023

HISTORIKK
VEDLIKEHOLD

Historikk over større vedlikehold i Boligsameie Jacob Aalls gate 36 pr mai 2015.

Område	Historikk	Status
Tak	1970: Tak mot bakgård. 1983: Tak mot vei 1999: Tak mot bakgård. 1999: Piper. 2005: Gavlvegg 36/38	I topp stand. Behov: Ikke før 2050
Loft	2013: Loft ryddet ved dugnad	I topp stand.
Kjeller	2013: 2 felles-boder ryddet ved dugnad	2 felles-boder gjenstår.
Fasade	1983: Puss bommer mot vei. 1983: Malt mot bakgård 1983: Skiftet vinduer. 1999: Ny fasade/balkonger vei. 2005: Skade 36/38 rettet. 2011: Fasade vasket	I bra stand. Behov: Ikke før 2030 Verandaene bør vedlikeholdes. Fasaden bør vurderes malt innen rimelig tid.
Avløp/vann	1965: Bad i 1 etg 1966: Bad i 2 og 3 etg. 1968: Bad i 4 etg.	Plan for utskifting når første lekkasje og ved oppussing når bad pusses opp. Vannrør i god stand - tykk kobber
Elektrisk	2005: Reparasjoner i flg anbefaling kjeller/loft	I ok stand. Behov: Skifte stigeledning ca. 2025
Brann	2005: Brannvegg kjeller 2005: Brannalarm kjeller, loft og baktrapp.	Holde fellesarealene rydding.
Bakgård	2009: Nytt dekke. 2010: Lettvegg mot nr. 38	I topp stand.
Pipeløp	2014: Pipeløp rehabilitert. Ildstedene kontrollert.	I topp stand.
Drenering av gården	2014: Gården er drenert.	I topp stand.
Forhage	2014: Gjerde, plen og beplantning	I topp stand.

Oslo 9. mai 2015.
For styret, Tordar Fladmoe.

EKSPEDISJONSDOKUMENT

Expeditions-Dokument

angaaende

paa Matr.-No.

Indleveret Attesteret

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

Kristiania den

C. Hjelmo Wetterwick

Den paa situationsplanen under 1.7 m brede stribe mark som skal tillægges grunden er maalt ved kartpeg av 9 mars d.a. men er kartpeg ikke tinglyst.

Skellet Tvidragsveien mot Jac. Aalls gt. er afstukket

Hjørnepunktet på Tvidragsveien midtlinje bestemmes ved en ret linje fra skjæringspunktet med kirkeveien østside beliggende paa coten 51.75 til skjæringspunktet med Jac. Aalls gates vestside beliggende paa coten 53.20

Fra sistnævnte punkt stiger Jac. Aalls gt. med 1:47 til Hammerstads gates vestside, hvilket punkt ligger paa coten 54.85

Begge gater er 15.7 m brede. For Jac. Aalls gate

gaarden 3,75 m byggelinje paa begge sider

2

Kristiania 15 juni 1911

K. St. Vaag

J. nr 155/1911 matr nr 36 Jac Aalls gate.

Tilbakesendes med bilage herr. byggningsinspektören i vestre distrikt.

Kjældergulvets höide og grundledningernes beliggenhet afsyrobores i overensstemmelse med tegningerne.

De nærmere betingelser for saavel vandklosetanlæggets som kloakanlæggets utførelse over grunden vil bli meddelt, naar anmeldelse foreligger fra autoriseret rörlegger.

Forövrigt henvises til de gjældende bestemmelser.

Kria vand- og kloakvæsen 27/6 1911

Oversendes Kria. Sundhetskommissionen i Henhold til § 59.

Kristiania 30te Juni 1911

O. Bjelke Holtermann

Kristiania 6 juli 1911.

Ifjerseende Hr. Byggningsloven under Henvisning til Forsken anførte Bestemmelser.

1 Der maa nærmere redegjøres for hvorledes Klosetterne og Vandledningerne skal udføres.

2 Bestemmelsen angaaende Fundamenteringsmaaten kan ikke gives før Tomten er opgravet eller Byggegrube er indmaalt.

3 Personen maa kræve Tilladelsen skriftlig, der paaligger Eieren at indsende et samlet Tegningsforslag for A. B. C. 36 og 38, idet Eiendommene kan gives Tilbygningsret som et samlet Byggefelt.

4 Skillevæggene mellem Leilighederne maa gjøres ildfaste og Døraabningerne maa ikke forbindes med Gange.

5 Kartforretningen maa skrives, og Gatesparkeidelsen maa være ordnet i H. t. § 14 før Byggetilladelse kan meddeles.

Kristiania 7-1911.
Fas Inspektøren
Th. Dahlstrup

712
1911

Ved Behandlingen bemærkes:
Reguleringsplanen Vedtagelse av 15 Juni 1911.
Vann og Klosettreglement av 27 " "
Sundhedskommissionens Vedtagelse av 4 Juli 1911.
Hvorledes Redegjørelse for Klosettenes Beliggenhed og Vandledningen maa fremvises.
Inspektørens Indstilling Pkt 4.
Formelen Approbation kan meddeles maa dersom Kartforretningen skrives og Gatesparkeidelsen ordnes i Henhold til § 14.

Kristiania 6 Juli 1911
Lien Linstow

Anmeldelse modtaget den 13 Juni 1911

4 Overretten paadømmer, idet man anvender sin Ret til at indrømme Undersøgelse for Lukkede Døre, at Betingelserne for saadan Undersøgelse ikke findes at være til Stede.

De øvrige Bemærkninger er uvedkommende.

Ved Overretten

Overretten, Kr. Sundhedsraad nægter under Henvisning til foran anførte Begrundelse at tage Sagen til Behandling.

Det i Klagen omtalte Vedtægtsændringsforslag findes ikke omtalt i Protokollen, men kan jvfr. Paragraf 15 i Vedtægterne ikke antages at være vedtaget paa et Møde, hvor ikke mindst 2/3 af Medlemmerne er tilstede.

Kristiania 20/6 1911
For Overretten
Th. Dahlstrup

Ved Anmeldelse af 13 ds. har Kristiania Grund- [illegible] Overretten paadømmer, at Betingelserne for at indrømme Undersøgelse for Lukkede Døre ikke findes at være til Stede.

[illegible] 13 Juni 1911

[illegible]

Overretten, Kr. Sundhedsraad nægter under Henvisning til foran anførte Begrundelse at tage Sagen til Behandling.

Kristiania 24/6 1911
For Overretten
Th. Dahlstrup

287/11

BYGN. B. J.-No. 71/2 1911

5

Expeditions-Dokument No. 2.

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. 36 Jac. Aallsgate

Indleveret 9/6 11. Attesteret

11/11 Under Dagtingen av Sundhedskommissionens Betænkning av 24de d M. approberes den angjorte Anordning av Vandklosetterne.

Forøvrigt henvises til Kategning av 6te juli d. a angaaende Kartoffelkjellere og Gaterapsbeholdere.

Kristiania 25de Juli 1911

I Bygningschefens Sted

Mandrup

Anmeldelsens paategning av 2den august 1911.

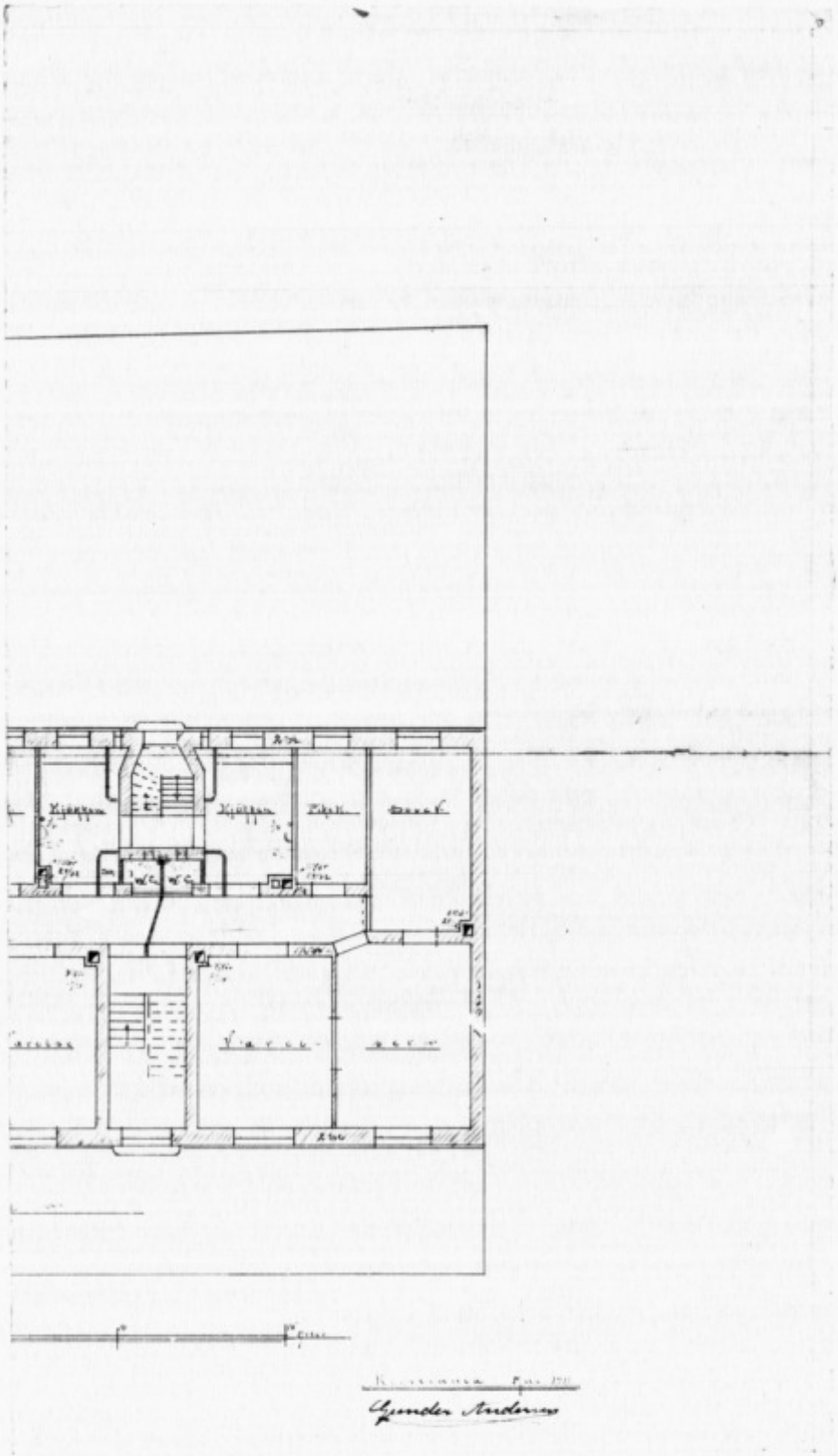
Saken oversendes paanyt idet kartoffelrummene er mislevert til Kundgjørelse - hvorfra indtegning vedlægges fra byskriverkontoret - likesom gaterapsbeholderen nu er ordnet med magistraten.

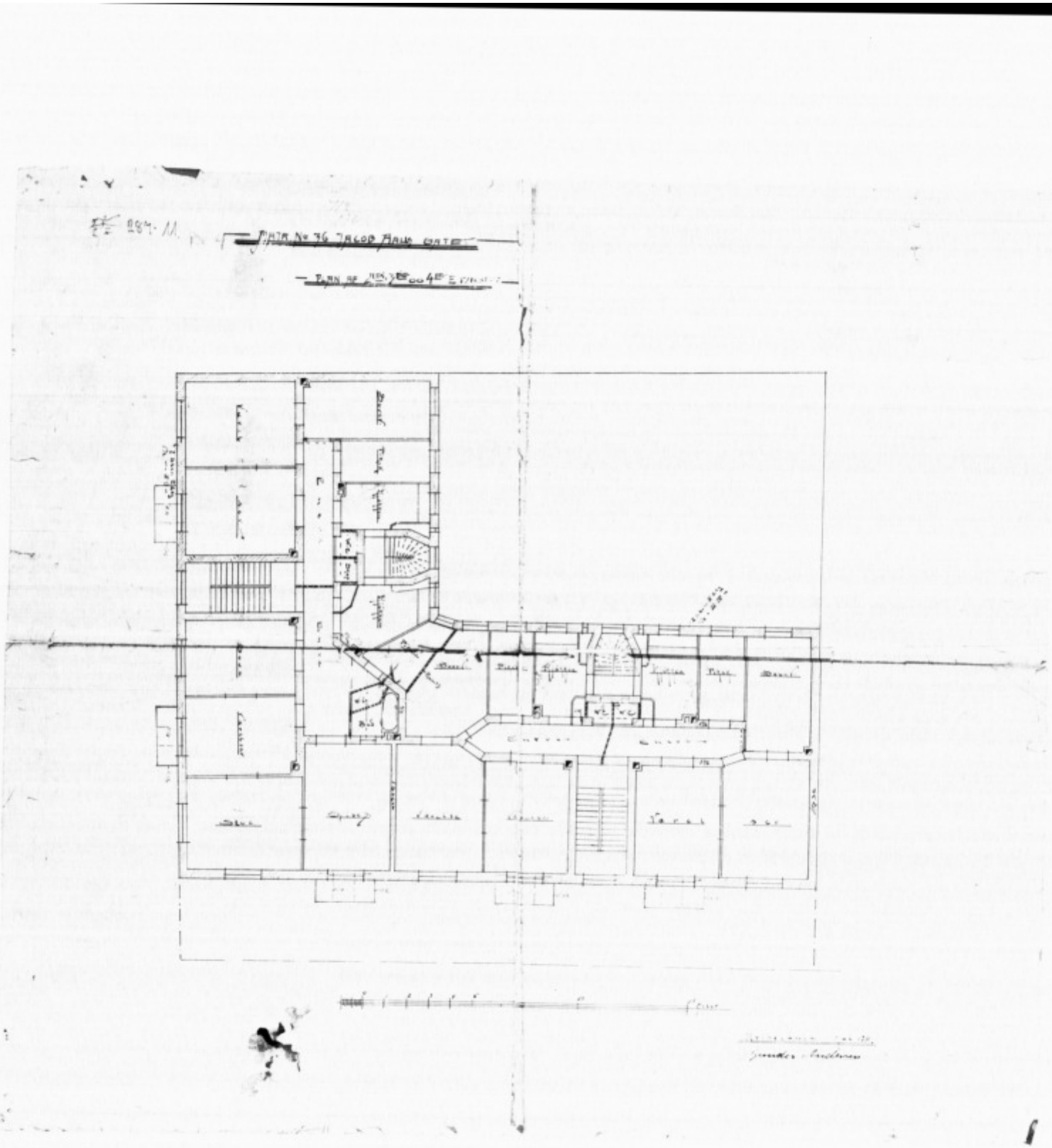
Ærbødigst

(sign.) Anders Andersen.

Oversendes paanyt Hr. Bygningschefen under Henvisning til Anmeldelsens vedstaaende dignerede Paategning av 2den ds. Kartoffelrummene fra Byskri-

TEGNINGER





EKSPEDISJONSDOKUMENT - INNREDNING BAD

Jacob Mast. 36

Jnr. F/1933

Roderan

Nr. 71
1933

Anmeldelse
Tegning

Ekspedisjons-Dokument

angående innredning av loderum m. v.

på matr.-nr. 36 Jac. Aalsgate

Innlevert 11 januar 1933 Attestert Ferdig attestert 8/6 1941

Anmeldes Oslo helseråd

Oslo den 11te januar 1933

P. Hilland

EB/VW.

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

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Dispensasjon fra bygningslovens § 104 5 anbefales ikke.

Oslo helseråd den 21. januar 1933.

Efter bemyndigelse

Aspd Lindtvedt

Bygn. chefens kont. 23 JAN. 1933

Tg. Bygn.-Kons.

I henh. t. helserådets påtegning kan anm. ikke godkjennes.

Meddeles anm.

meddelt 25/1-33

Oslo 24/1 33

P. Hilland

2.

Sverres Oslo kokeråd i aut. bl. 2-4
Oslo 7/2 33
Ekspedert

Ad: 36 Jacob Aallsgate. Jnr. 166/33.

Tilbakesender herr bygningssjefen.

Anmeldelsen anbefales i henhold til nye planer bl. 3 og 4.

Man vil ikke undlate å gjøre oppmerksom på at den anmeldte lydisolering med Celotex plater ikke synes hensiktsmessig.

Oslo helsende, den 8 februar 1933.

Etter bemyndigelse.

Byggesak 1931-8
mott. 8-FEB 1933

Alfred Sundt

H. Mann Mogstad

N.d. i aut. bl. 2-4
Oslo, 9/2 33
Ekspedert

J/HE.
J.nr.71/1933.

Ad: 36 Jac. Aallsgate.

Tilbakesendes herr bygningssjefen i anledning av blad 2-4 som innstilles til godkjennelse under henvisning til helserådets påtegning og under forutsetning av at rørleggerarbeidet særskilt anmeldes til kloakkvesenet.

Oslo den 11. februar 1933.

OSLO
VANN- OG KLOAKKVESENET
10 FEB 1933
BOKHOLDERIET

Tilleggsamm. bl. 2-4 godkjennes omr. anmeldelsen.
Oslo 13/2 33

Meddelt 13/2-33

Overlæger Oslo Vann- og Kloakkvesen
og deretter
Oslo Sykehusråd — til kjennelse.

Oslo 28/3 33 J. Aagre

3

...Jnr. 10-3/33 S. Mann. nr. 89/33. Adkomst.

...Overenstiv Gebyrberegning.

...Kulvert-arbeidet betinger ikke godkjennelse.

...Vann- og Kloakvesen, Sanitær-kontrollen.

16.

Oslo Vann

Eberhardt

GU/VV.

Jnr: SC Jac. Fallgate, jnr. 873/33.

Tilbakesendes herr bygningsingeniørene.

Utførelsen av vegger mot tilkvorelset kan ikke anbefales godkjent.

Oslo helseråd den 10. mai 1933.

Med hilsen

Etter bemyndigelse

Alfred Lundh

Hg. Brann Hansen

Sendes helserådet til uttalelse

Oslo, 4/

Aagre

4

SB/RE

Ad matr. nr. 36 Jacob Aalls gate.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.
Ikke noe å bemerke.

Oslo helseråd, 24. mai 1941.

Ettdr fullmakt :

Sigurd Bay

[illegible] helsens j.nr.
[illegible] 28/5 1941

Blankett nr. 683.
Rich. Andvord, Oslo.

Skjema nr. 1.

Bygge-anmeldelse.

Bygningsrådet har under 19. desember 1928 for anmeldelse angående nybygning, til- og påbygning samt forandringer vedtatt dette skjema (nr. 1) som av anmelderen skal nøiaktig utfylles for hver post, og innleveres med bilag i 2 eksemplarer tillikemed anmeldelsesgebyr. For de poster som ikke vedkommer det anmeldte arbeide anføres dette uttrykkelig. Alle mål, som er nødvendig for å prøve byggverkets lovmedholdighet, skal være innskrevet i tegningene og angitt i teksten. Arbeider, som utføres inntil nabogrense, skal anmeldes for vedkommende nabo i henhold til lov av 27. mai 1887 § 3 angående naboeiendomsforhold. *I planene må det anvendte materiale for vegger være betegnet på kjennelig måte f. eks. særskilt for murverk, bindingsverk tre, rabitz, jernbetong, betong o. s. v. Ved forandringsarbeide skal gammelt og nytt særskilt anmerkes.* I fasadetegning og snitt angis det bestemte plan for fortåg, gårdsplass og likeledes dybde for kjellergulv, area og fundamenter, alt tydelig med innskrevne mål, særlig dybden ved alle nabogrenser. Ennvidere bygningens og etasjenes høide m. v. Tegningene der skal innleveres i *2* sett, hvorav det ene på *lerret*, med *sorte streker* på hvit bunn, skal være datert samt *signert*. Tegningene skal være brettet i format 22×34 cm. med tekst og tegning synlig.

Anmeldelsen innsendes gjennem bygningskontrollen.

J.nr.

Til

bygningschefen. i Oslo.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at efternevnte byggearbeider aktes utført på

matr.-nr. 36 ***til*** Jacob Als- ***gate.***

1. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag § 132. 2 blad

2. Arbeidets art og rummenes anvendelse. Betong-arbeider og Flisbekledning, samt lydisolation av vegger, forøvrigt bygningsarbeide for Rørleggermstr. ad: 3 baderum.

   For våningshus opgis: Antall leiligheter ialt:

   hvorav på ___ vær., kjøkk. / thekjøkk.' bad / dusch — på ___ vær., kjøkk. / thekjøkk.' bad / dusch

   — på ___ vær., kjøkk. / thekjøkk.' bad / dusch — på ___ vær., kjøkk. / thekjøkk.' bad / dusch

   Antall butikker: Antall garasjer: Antall enkeltværelser:

   Innredning av 3 baderum. Gulvet støpes på vanlig måte over det gamle trebjelkelag. Samtidig tenkes skillevegg mellem pike og soveværelse lydisolert ved anbringelse av celotexplater.

3. Anlegg av de i bygningslovens §§ 63 og 123.

4. Beskrivelse over grunnens beskaffenhet og bæreevne, om nødvendig med grunnundersøkelse § 60 [1].

5. Fundamenteringens utførelse med angivelse av dens dybde samt forholdet mot nabo, § 79 jfr. forskrifter.

6. Isolasjon §§ 81 og 105.

30. Priveter og vannklosettanlegg. § 109.

2

31. Innhegning mot gate, forhaver. §§ 124, 148 og 149 5.

32. Antall rokpiper og disses dimensjoner med tilhorende ildsteder og rokror. Forskrifternes kap. 12 og 13.

33. Opvarmningsapparater, kjelanlegg, ventilasjonsanlegg efc. Forskrifternes kap. 14.

34. Fyll i vegger og stubbeloft, § 88 4 og 5.

Bevidnelse fra den ansvarshavende Karl Bjerknes vedlegges.

Dette byggearbeide er overensstemmende med påbud i lov av 27. mai 1887 angående naboforholdene dens § 3, anmeldt for folgende naboer:

Oslo den 9 januar. 1933.

Eier: [signature] (egenhendig underskrift)

Adresse: [illegible]

Anmelder: Karl Bjerknes Entreprenørforretning

Adresse: Parkveien nr. 4b.

Ansvarshavende: [signature]

Adresse: Parkveien nr. 4b. Tlf. 65282

FERDIGATTEST - BAD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted	Journalnr. 68/357	Tegn. nr. 1
Arbeidets art Jac. Aallegate 36.	Innlevert 22/2-68	
Bygningens art Innredn. bad i 4. etg.		
Byggherre		
Byggemelder Familien Urbye, Vestgrense 22, Oslo 8.		
	Ing. Hübert, Fastingsgt. 5, Oslo 3.	

Dato 29. februar 1968. PMB/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Gjeldende regler for innredning av W.C.-rom, dusjrom og bad må følges.

Rörleggerarbeidet må anmeldes Oslo vann-og kloakkvesen.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter nrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. . spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

P.M. Berglie

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

Skj. 8 16 8. 15 000. ANDVORD. 7979/67. –

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art

Innredning av bad i 4. etasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Jac. Aalls gate 36.		68/357

Byggherre

Familien Urbye
Vestgrensa 22

OSLO-8.

Ansvarshavende

Tömmermester Selmer Halvorsen
Michel Nielsens vei 8

OSLO-8.

Dato 9. september 1968.

HG/KL.

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

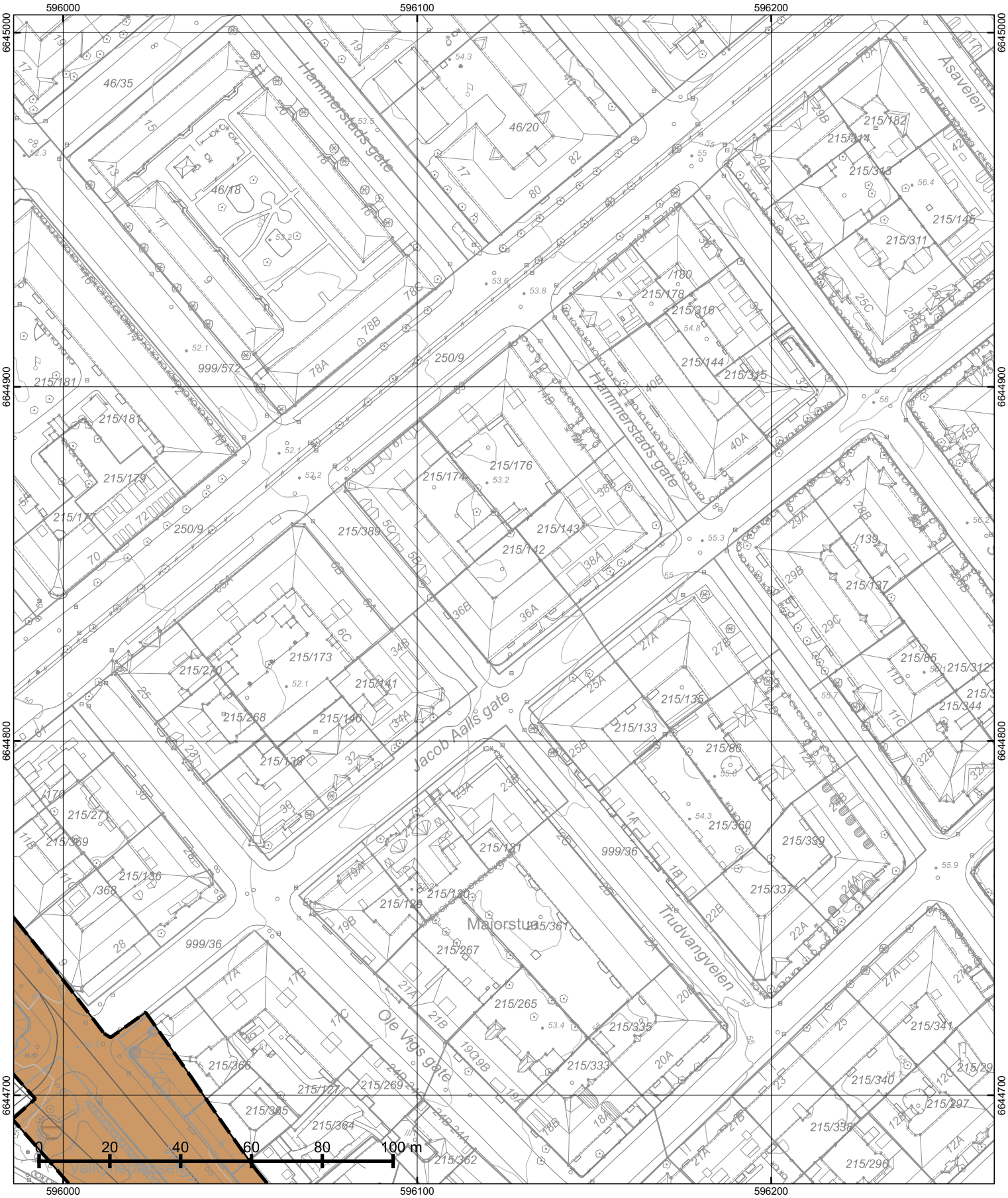
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold **samt opparbeidelse** av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

H. Gr.

Bygningsinspektør
Hans Greftegreff.

C-15. ANDVORD. (1000. 3934/68. –

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

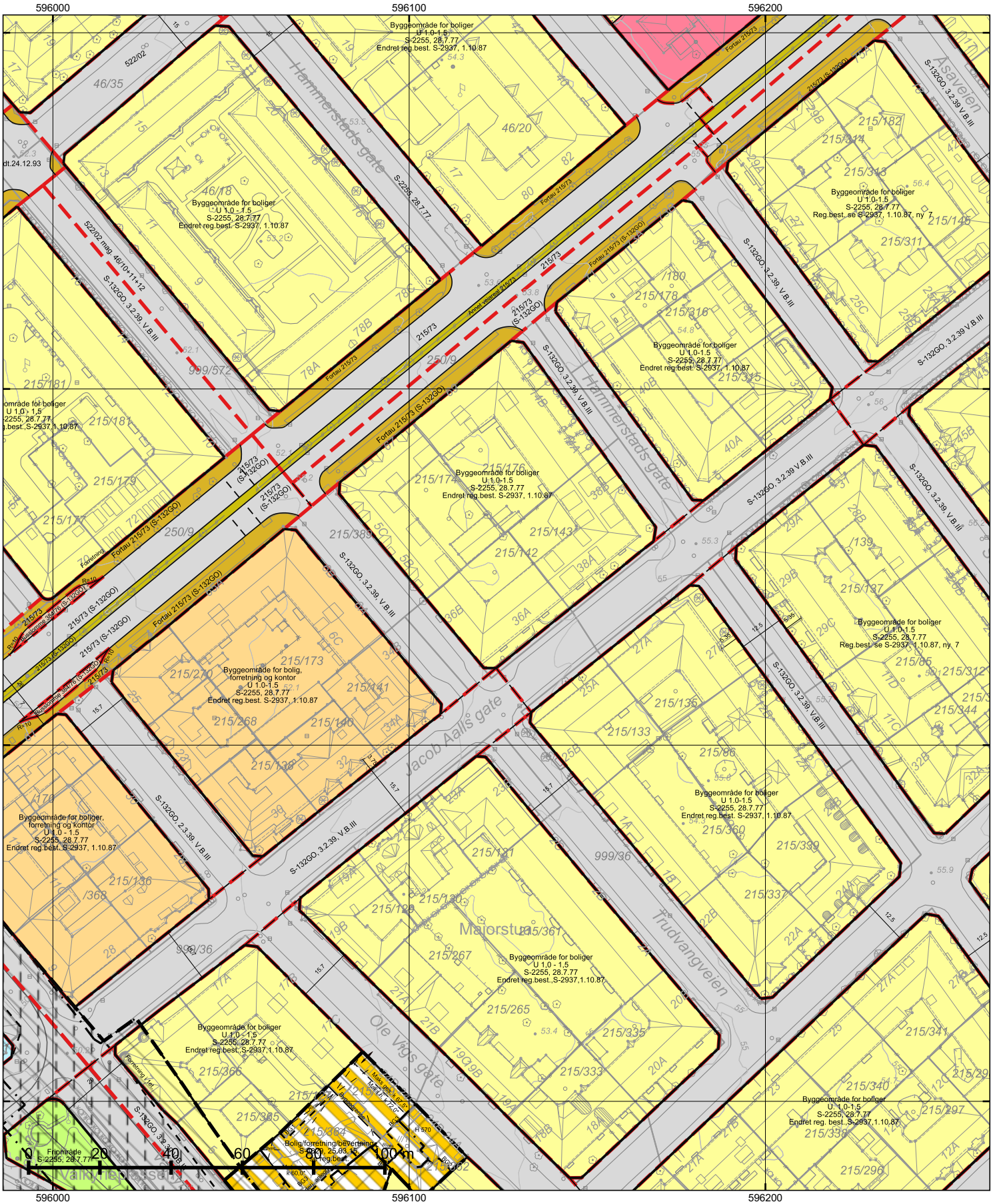
Reguleringskart

– 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.

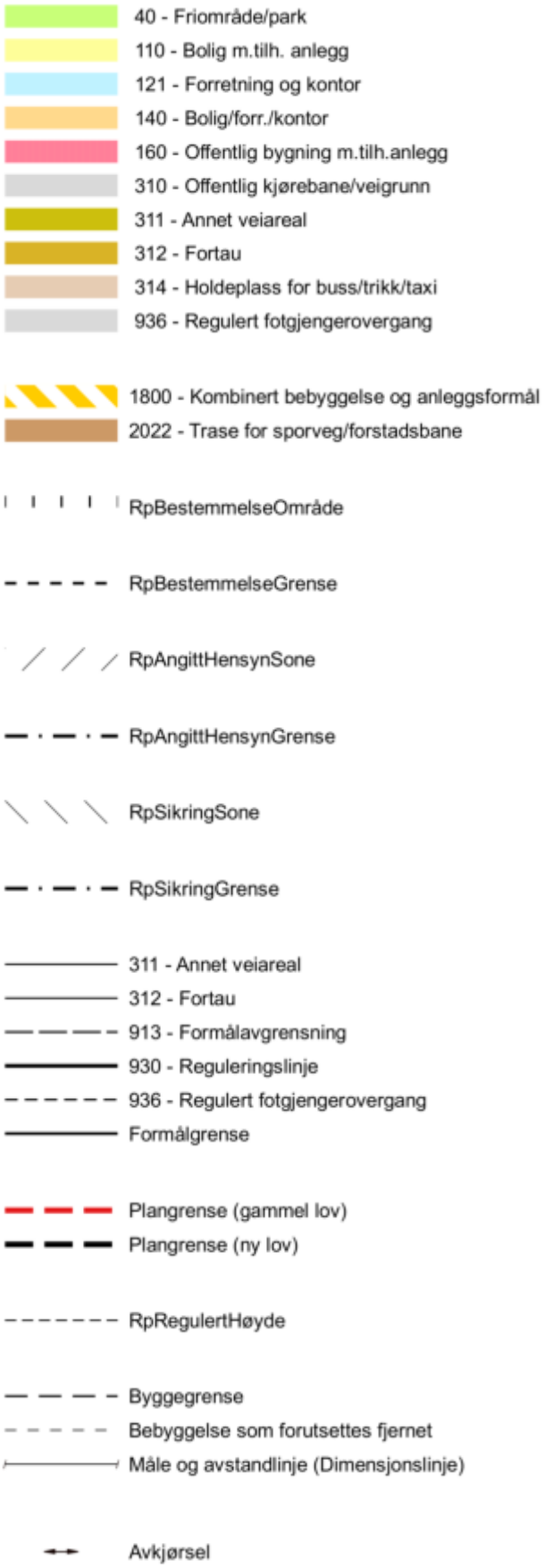
PlottID/Best.nr: 142775/ 86511856	Deres ref.: 17723/ WM120_6_3006186
Adresse: JACOB+AALLS+GATE+36B	Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/142	

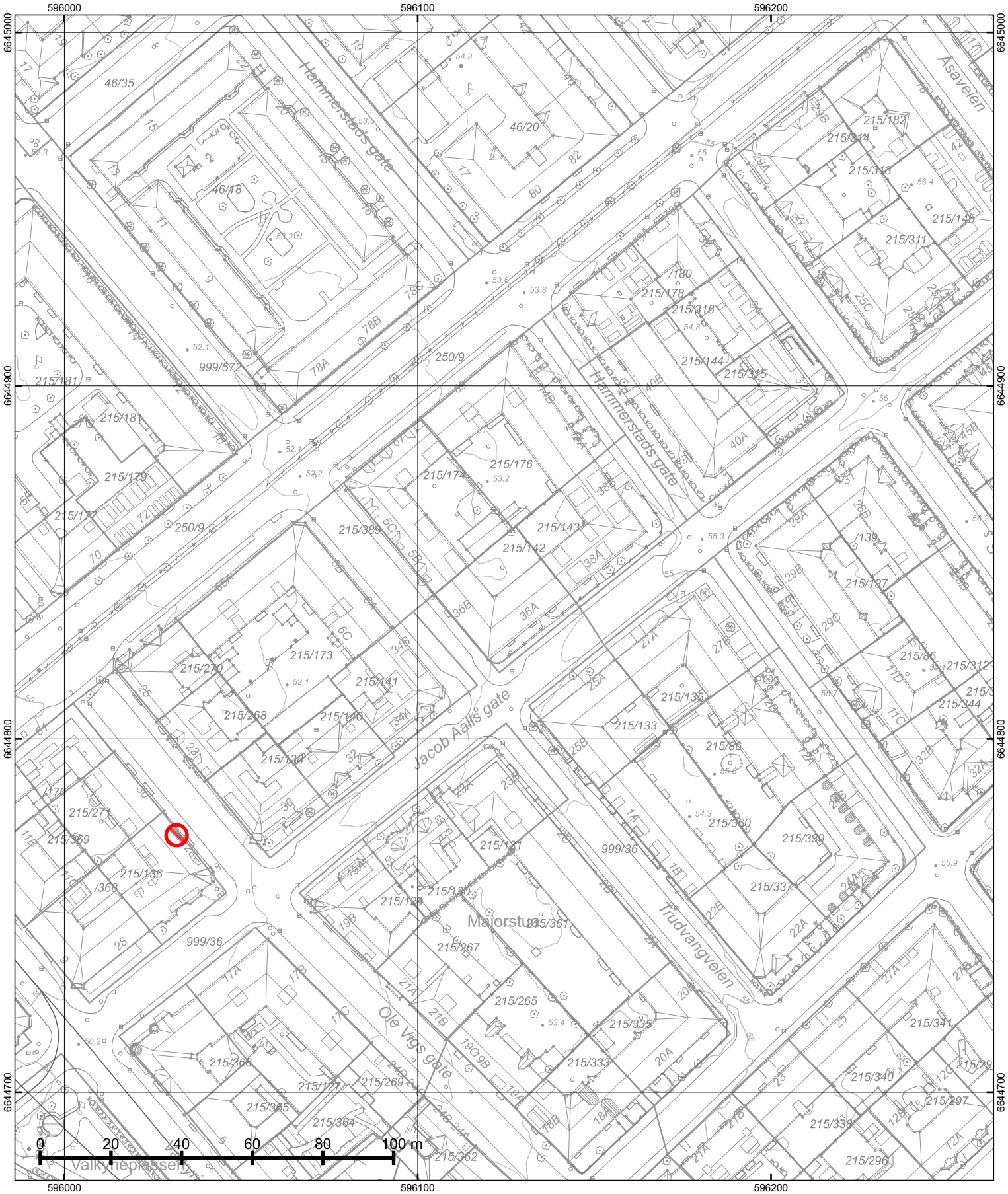
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


596000
596100
596200
6645000
6644900
6644800
6644700
Hammerstads gate
Jacob Aalls gate
Majorstua
Trudvangveien
Ole Vigs gate
Asaveien
Byggeområde for boliger
U 1,0 - 1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for bolig, forretning og kontor
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger, forretning og kontor
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Reg.best. se S-2937, 1.10.87, ny 7
Fortau 215/73 (S-132GO)
S-132GO, 3.2.39 V.B.III
Bussholdeplass
Fortau 215/73
Fortau 215/73 (S-132GO)
Annet veiareal 215/73
Fortau 215/73 (S-132GO)
Fortau 215/73 (S-132GO)
Fortau 215/73 (S-132GO)

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

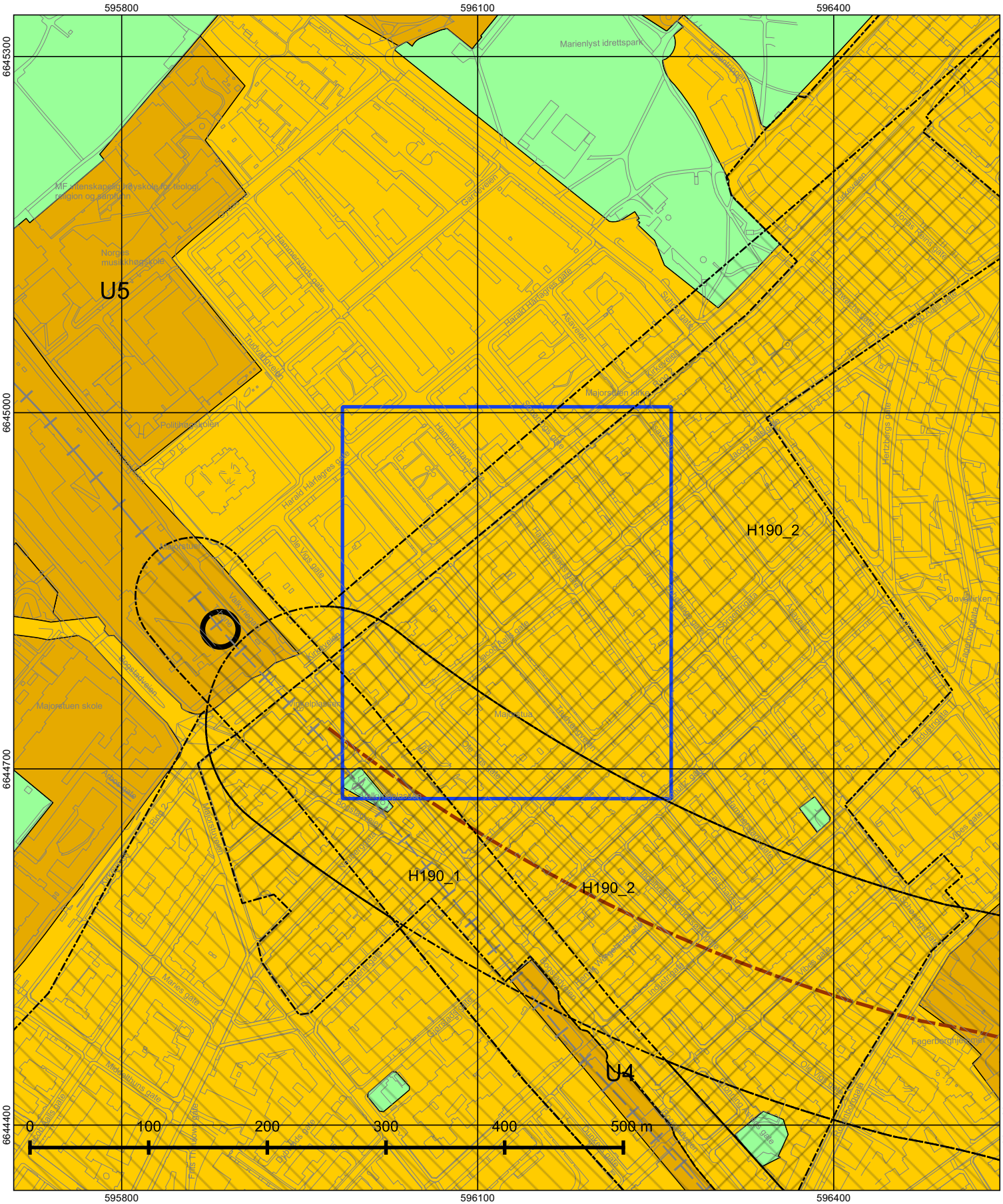
Dato: 12.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 142775/ 86511856
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3006186
Adresse: JACOB+AALLS+GATE+36B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/142

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: 12.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142775/86511856
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3006186

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



S-2255

Oslo

S-2255

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OMRÅDEANALYSE

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-215/142/0/7, Jacob Aalls gate 36B, 0364 OSLO

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	28.04.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	28.04.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	3.3 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	3.3 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	4 km
Flomfaresoner	28.04.2025	Ikke funnet	0.16 km
Forurenset grunn	28.04.2025	Ikke funnet	0.1 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	23.04.2025	Ikke funnet	0.02 km
Kvikkleire	28.04.2025	Ikke funnet	0.23 km
Skredfaresoner	28.04.2025	Ikke funnet	67.1 km
Stormflo	08.04.2025	Ikke funnet	1.9 km
Støysoner	07.04.2025	Ikke funnet	1.4 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Sist sjekket:	28.04.2025	
Kulturminnelokaliteter	Nei	Ja
Enkeltminner	Nei	Ja
Sikringssone for kulturminner	Nei	Ja



Tegnforklaring

Enkeltminne

Kulturminnelokalitet

Sikringssone for kulturminner

Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Kilde: Riksantikvaren

Radonutsatt område

Sist sjekket:	28.04.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

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 36B
Gnr. 215 Bnr. 142 Snr. 7 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0263

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Trond Nordahl Amundsen
Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 90 10 93 89
E-post: trond.nordahl.amundsen@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