PRIVATMEGLEREN
PARK

VEDLEGG TIL
JACOB AALLS GATE 18

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

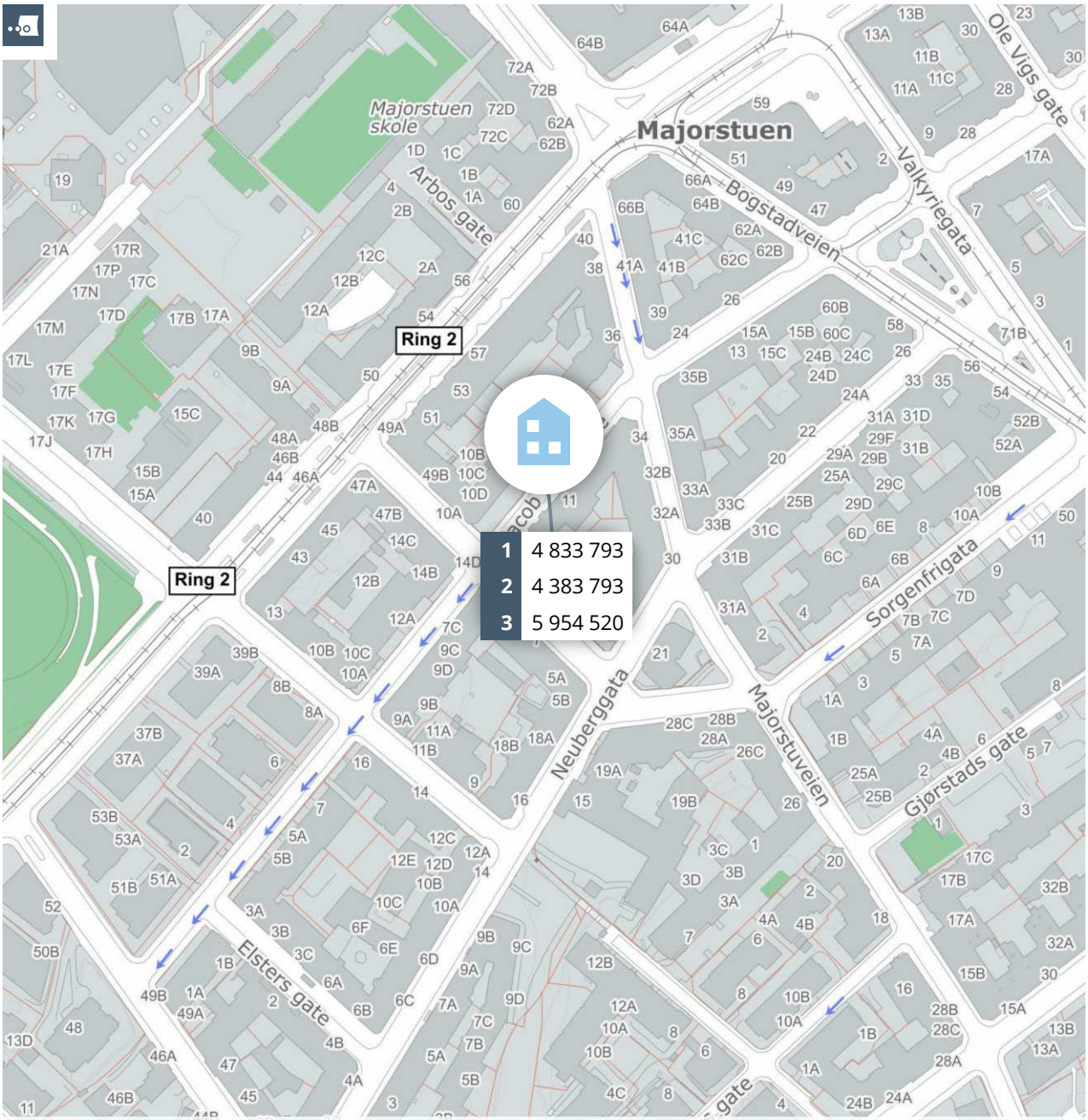
Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

JACOB AALLS GATE 18

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 02.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jacob Aalls gate 18, 0368 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1970

GNR 215 BNR 128 FNR 0 SNR 17 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 3

Verdivurdert til

4 400 000

1 200	4 401 200	125 714
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	35 m²	1 m²	- m²	2 m²	- m²	- m²
Byggeår						1970

Fellesutgifter	2 445
Formue	5 397
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Jacob Aalls gate 18 34 m² 1970 3. etg 1 sov	01.10.2025	4 750 000	**4 830 000**	3 793	4 833 793	**142 170**
2 Jacob Aalls gate 18 34 m² 1970 3. etg 1 sov	03.02.2026	4 400 000	**4 380 000**	3 793	4 383 793	**128 935**
3 Jacob Aalls gate 18 41 m² 1970 5. etg 1 sov	27.01.2026	5 900 000	**5 950 000**	4 520	5 954 520	**145 232**

Leiligheten holder høy standard, med en romslig entré, stue med god plass til sofagruppe og spisegruppe, kjøkken, soverom, bad, samt en hyggelig balkong. Leiligheten ligger i byggets 1. etasje, men fremstår som en 2. etasje fra utsiden grunnet underliggende plan. Dette gir en mer skjermet og privat beliggenhet, med gode lysforhold og balkong. Planløsningen enkel å møblere, og heis i bygget gjør adkomsten enkel og komfortabel.

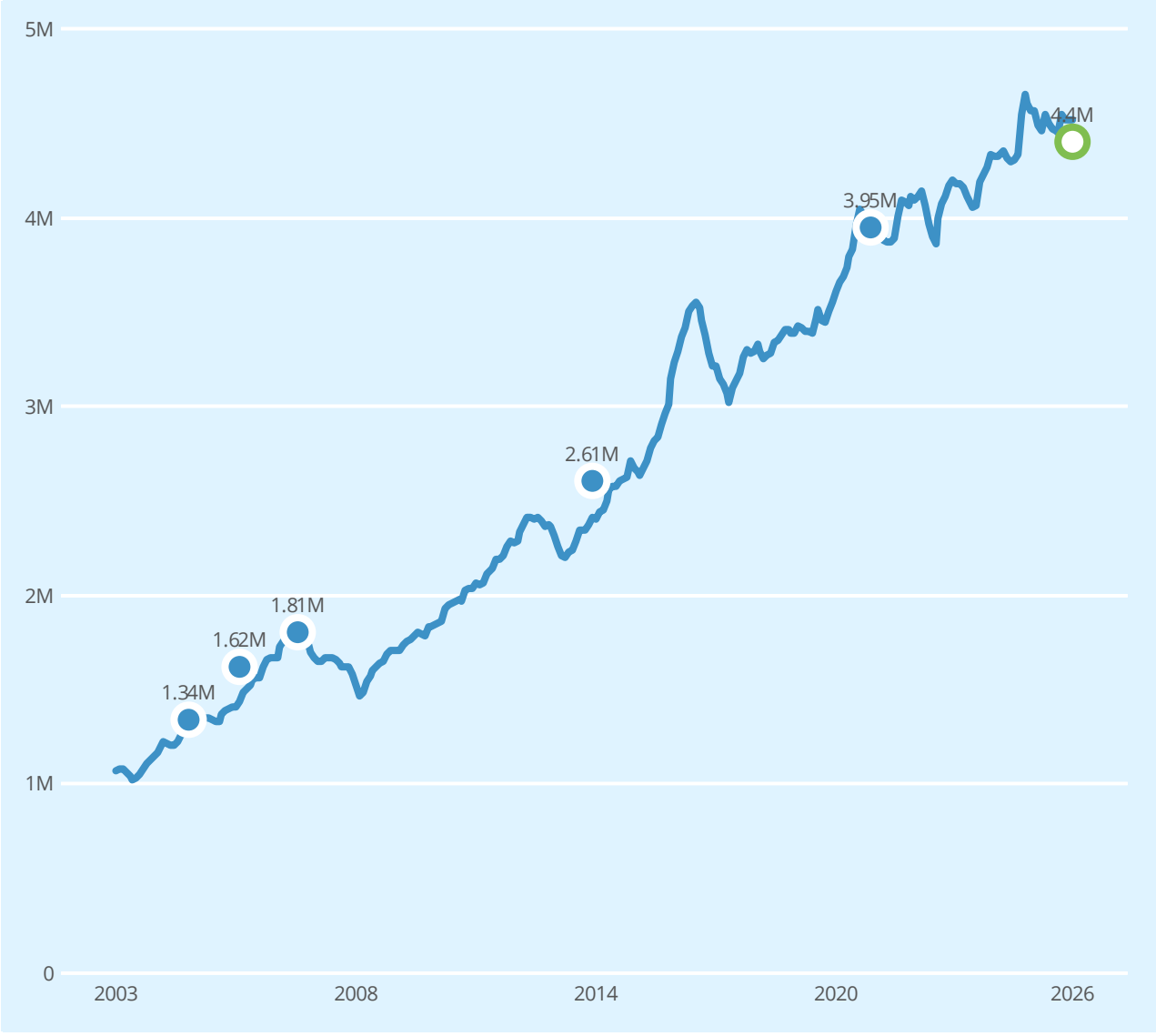
- Balkong
- Heis
- Mulighet for garasjeleie
- God planløsning med romslig stue
- Lave felleskost
- Takhøyde på 2,62
- Store vindusflater og godt lysinnslipp
- Pen standard med parkett i stue, kjøkken og soverom

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



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
05.02.2021	21.05.2021	05.07.2021	3 650 000	3 935 000	17 128	3 952 128
08.08.2014	18.08.2014	03.09.2014	2 490 000	2 600 000	10 810	2 610 810
05.06.2007	26.06.2007	20.07.2007	1 780 000	1 780 000	26 905	1 806 905
24.03.2005		06.01.2006	1 490 000	1 600 000	19 124	1 619 124
15.10.2004	25.10.2004		1 290 000	1 325 000	1 058	1 326 058
15.10.2004	25.10.2004	24.01.2005	1 490 000	1 325 000	19 124	1 344 124

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 3 grunnkrets nå

17
leiligheter til salgs

5.9M
5.7M
5 499 000 Prisantydning i snitt
5.3M
5.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
108
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 3 grunnkrets siste 3 mnd

35
leiligheter solgt

6 187 000 Salgspris i snitt
6 179 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
24
dager

for 0.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

125 714 Jacob Aalls gate 18
Totalpris 4 400 000

122 903 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

119 162 MAJORSTUEN RODE 3 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Jacob Aalls gate 18, 0368 OSLO

OSLO kommune

gnr. 215, bnr. 128, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 35 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 06.03.2026 **Rapportdato:** 03.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2387 **Eiendomsverdi ref nr:** NB7918

Foretak: Bolig Design AS **Vår ref:** Felix Green PM Park

Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er lokalisert i 1. etasje i en leilighetsbyging med 6 etasjer.
Bygningen er oppført i murverk og har fasader, leilighetsskilende vegger og etasjeskillere i betong og stål.
De utvendige fasadene er synlig forblendet med teglstein og pusset murverk.
Bygningen har en flat takkonstruksjon tekket med takpapp.
Det er felles vaskeri i kjeller.

Takhøyde på: 262 cm.

Leilighetens innhold:

- Entré
- Stue med kjøkken
- Bad
- 1 soverom
- Balkong med tilkomst fra stue
- Bod på ca. 1 kvm i fellesareal.

Oppvarming:
Leiligheten er elektrisk oppvarmet.

Tilstand:
Badet har vedlikeholdsbehov. Vinduer og balkongdør fra 2004.
Kjøkken med normal bruksslitasje.
Se rapporten for nærmere beskrivelse av tilstand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Malt hovedytterdør med normal bruksslitasje fra byggeår, og tofløyet balkongdør i malt treverk fra 2004.
Begge dører har normal bruksslitasje.
Balkong oppført i betong og stål orientert mot øst.
Det er lagt trepanel over betongdekket. Rekkverk i betong/stål og glass med forskriftsmessig høyde.
Balkongen er takoverbygget.
Balkongen er strukturell sikker og det er litt slitasje på overflatene.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har vedlikeholdsvennlige overflater med slitasje. Gulvene er belagt med parkett, og veggflatene er slette, malte. Taket er også slett, malt. Boligen er malt innvendig i 2026.
Betongdekke utgjør etasjeskiller mot underliggende areal. Gulvet er ikke åpnet, og oppbygging er derfor ikke verifisert ved visuell kontroll; våre beskrivelser av konstruksjonens oppbygging må derfor betraktes som antakelser. Det er målt 2 mm høydeforskjell på tvers av stuen, og 4 mm fra stu inn mot soveorm. Dette er mindre høydeforskjeller i etasjeskille som ikke er til sjenanse for normal bruk av leiligheten.
Innvendig har boligen slette dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med sluk og tettesjikt fra byggeår som er overflateoppusset i senere tid.
Badet har flislagte gulv og- veggflater, samt et hvitmalt, slett tak.
Det er installert varmekabler i gulvet og lys integrert i speil. Det er naturlig avtrekk, og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting.
Det er cirka 25 mm fall fra gulvet ved døren mot sluket. Sluket er utført i støpejern, det er ingen synlig membran i sluket. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder toalett, dusjnisje og servant med innredning. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over badets oppbygning eller vedrørende overflateoppussingen.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Tilstøtende veggkonstruksjoner er utført i murverk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er utført med slette fronter og laminat benkeplate. Det er lagt fliser over benkeplaten. Kjøkkenet har en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Det er hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er ikke montert, men dette er heller ikke et krav ut ifra kjøkkenets alder. Vi anbefaler å installere vannstoppesystem og komfyrvakt. Innredningen er fagmessig montert og har normal bruksslitasje. Det opplyses om i tidligere salgsoppgaver om at kjøkkeninnredningen er fra 2013, det er ikke opplyst om at det er byttet teknisk strømkurs inn mot kjøkken i 2013.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber, jern og plast. Boligen har ikke rørfordelerskap.
Hovedstoppekran er plassert i luke på soverom.
Det er innvendig avløpsrør av støpejern fra bad og plast fra kjøkken.
Avløpsrør fra kjøkken er fra 2026.
Boligen har naturlig ventilasjon. Det er tilluftsventiler i vidnuer i oppholdsrom, og termisk avtrekk fra badet.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via felles varme- og varmtvannsinstallasjon, som er en del av byggets sentrale varmtvannssystem. Varmtvannstanken er plassert i fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet/borettslaget. Systemet er en del av fellesanlegget og er ikke vurdert i denne rapporten.
Elektrisk anlegg med skruesikringer. Sikringene er plassert i felles tavlerom.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.
Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at det er utført radonmålinger, eller tiltak mot radon.
Vi anbefaler å utføre radonmålinger, eller å oversende dokumentasjon på utførte målinger som er nyere enn 10 år.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

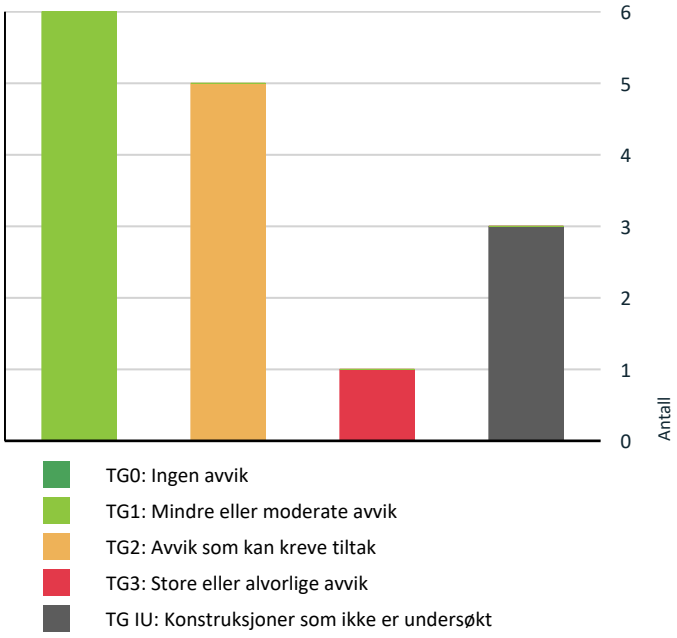
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Originale byggetegninger som viser boligens opprinnelige og godkjente planløsning er ikke fremlagt. På bakgrunn av dette kan vi ikke verifisere om dagens planløsning samsvarer med de tegninger som er byggemeldt og godkjent.

Sammendrag av boligens tilstand

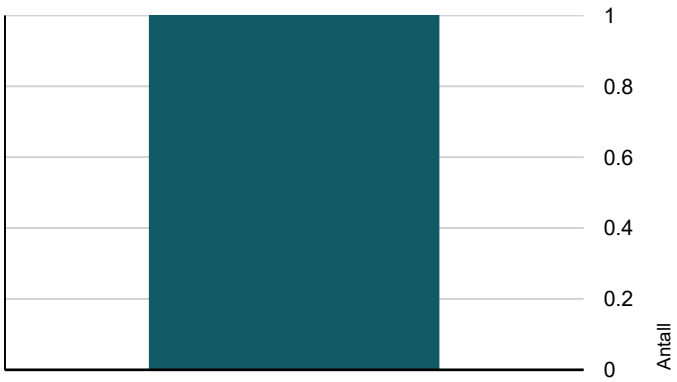
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
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



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1970

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leilighet i bygning fra 1970. Deler av leiligheten er pusset opp i senere tid. Boligen har balkong.

Vedlikehold
Leiligheten har vedlikeholdsbehov på enkelte bygningsdeler, se nærmere omtale i tilstandsrapporten.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse
Malt hovedytterdør med normal bruksslitasje fra byggeår, og tofløyet balkongdør i malt treverk fra 2004.
Begge dører har normal bruksslitasje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong oppført i betong og stål orientert mot øst.
Det er lagt trepanel over betongdekket. Rekkverk i betong/stål og glass med forskriftsmessig høyde.
Balkongen er takoverbygget.
Balkongen er strukturell sikker og det er litt slitasje på overflatene.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Boligen har vedlikeholdsvennlige overflater med slitasje. Gulvene er belagt med parkett, og veggflatene er slette, malte. Taket er også slett, malt. Boligen er malt innvendig i 2026.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Det er en slitasje på parkett i form av riper, merker og hakk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Konsekvensen med avviket er estetisk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Betongdekke utgjør etasjeskiller mot underliggende areal. Gulvet er ikke åpnet, og oppbygging er derfor ikke verifisert ved visuell kontroll; våre beskrivelser av konstruksjonens oppbygging må derfor betraktes som antakelser. Det er målt 2 mm høydeforskjell på tvers av stuen, og 4 mm fra stu inn mot soveorm. Dette er mindre høydeforskjeller i etasjeskille som ikke er til sjenanse for normal bruk av leiligheten.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen slette dører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er påvist svelling på dørblad på dør inn mot bad.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eier opplyser om i egenerklæring: Leiligheten har vært leid ut - det ble meldt inn fra leietaker at det var tilbakeslag i avløp toalett november 2024 - VAT var tilstede for undersøkelse. Det ble ikke registrert skade fra leilighet, men mulig propp fra stamme i rør fra
sameiet. Sameiet kontaktet i 2026 boligeier vedr mulig lekkasje fra leilighet. De mente lekkasje stammet fra bad eller
kjøkken. Alle avløpsrør er mulig å se under leiligheten i et venteværelse fra tannlegen. Det er foretatt flere
undersøkelser på alle avløp. Det er spylt vann på baderomsgulv i 40 min samtidig som tapping av vann fra toalett
og vask - ingen synlig lekkasje fra bad. Det er også tappet vann fra kjøkken varmt/kaldt i 40 min - ingen lekkasje
synlig. Det er i tillegg brukt farge i alle avløp - ingen synlig lekkasje. vann og avløpsteknikk VAT har gjennomført
kontroll med vann og kamera - rapport skrevet og mener problemet har oppstått fra sameiets avløpsstamme. I
samme tidsrom var det en drypplekkasje fra en varmtvannsmåler ved stoppekran - denne er fjernet i sin helhet av
Vinderen Rør - drypplekkasje er med det fjernet.

Eier har oversendt dokumentasjon på en undersøkelse av VAT. I rapporten står det: Merknader /generelt inntrykk /fall:
Inspisert med kamera fra demontert rør fra kjøkken bak kasse i soverom, ned til bunnledning.
Vi kan ikke se noen årsak til lekkasje. Felles røret for blokka som tar med seg toaletter har en
del rustbelegg, gradering 2-3. Her kan det oppstå til tetninger i røret som kan forårsake
lekkasjer i skjøter.
Vi testet med vann fra alle tappe steder i leiligheten i 1 etasje uten å få frem lekkasje. Det er også testet med fargeprøve og vann fra alle tappesteder med samme resultat.
Feil er avmerket med tallkoder fra 1 til 4, hvor 1 er en liten feil, og 4 en stor feil som
indikerer at en må foreta seg noe. NB ! Legg merke til at en sprekk i et rør kan ha fått
tallkoden 1, sprekken er liten. Men en sprekk er en bruddanviser og bør repareres.
Vannfyllinger (svanker) gies ikke tallkoder, men angies 1 % (50% vannfylling: det står
vann i halve røret)
Vi anbefaler:
Felles støpejernrør som er synlig i tak under plater bør vurderes byttet ut.
Lekkasjen kan også har oppstått i eller fra andre leiligheter som er tilknyttet samme rør som
etasje.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med sluk og tettesjikt fra byggeår som er overflateoppusset i senere tid.
Badet har flislagte gulv og- veggflater, samt et hvitmalt, slett tak. Det er installert varmekabler i gulvet og lys integrert i speil. Det er naturlig avtrekk, og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting. Det er cirka 25 mm fall fra gulvet ved døren mot sluket. Sluket er utført i støpejern, det er ingen synlig membran i sluket. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder toalett, dusjnisje og servant med innredning. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over badets oppbygning eller vedrørende overflateoppussingen.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Sluk er fra byggeår og viser tegn til rust.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Sluk er innestengt i dusjnisjen, rommet er ikke designet for å håndtere vannlekkasjer.
- Rørgjennomføringen i dusjnisjen og under baderomsinnredningen er ikke fagmessig utført med membran.
- Servanten er krakelert.
- Svelling på dør inn mot bad.
- Svelling på baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet er i dårlig tilstand med sluk fra byggeår og har et høyest usikkert tettesjikt. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Tilstøtende veggkonstruksjoner er utført i murverk.

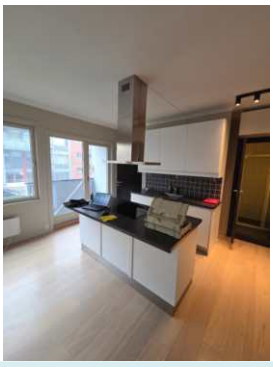
KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er utført med slette fronter og laminat benkeplate. Det er lagt fliser over benkeplaten. Kjøkkenet har en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Det er hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er ikke montert, men dette er heller ikke et krav ut ifra kjøkkenets alder. Vi anbefaler å installere vannstoppesystem og komfyrvakt. Innredningen er fagmessig montert og har normal bruksslitasje. Det opplyses om i tidligere salgsoppgaver om at kjøkkeninnredningen er fra 2013, det er ikke opplyst om at det er byttet teknisk strømkurs inn mot kjøkken i 2013.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber, jern og plast. Boligen har ikke rørfordelerskap.
Hovedstoppekran er plassert i luke på soverom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendig avløpsrør av støpejern fra bad og plast fra kjøkken. Avløpsrør fra kjøkken er fra 2026.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er tilluftsventiler i vidnuer i oppholdsrom, og termisk avtrekk fra badet.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvann (forbruksvann) leveres via felles varme- og varmtvannsinstallasjon, som er en del av byggets sentrale varmtvannssystem. Varmtvannstanken er plassert i fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet/borettslaget. Systemet er en del av fellesanlegget og er ikke vurdert i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med skruesikringer. Sikringene er plassert i felles tavlerom.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.
Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.

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.
   1970

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

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
   Ukjent

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?
    Nei

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?
    Ja På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene, så anbefaler vi på generelt grunnlag en utvidet elkontroll av anlegget.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at det er utført radonmålinger, eller tiltak mot radon.
Vi anbefaler å utføre radonmålinger, eller å oversende dokumentasjon på utførte målinger som er nyere enn 10 år.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

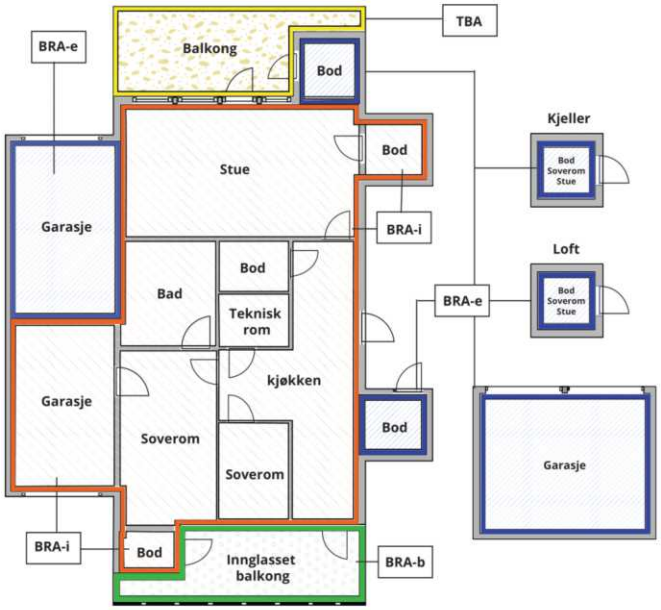
Hva er måleverdig areal?

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	34	1		35	2
SUM	**34**	**1**			**2**
SUM BRA	**35**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad	Bod i fellesareal	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Originale byggetegninger som viser boligens opprinnelige og godkjente planløsning er ikke fremlagt. På bakgrunn av dette kan vi ikke verifisere om dagens planløsning samsvarer med de tegninger som er byggemeldt og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Leiligheten er malt innvendig i 2026.

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2026	Marius Jonassen	Takstingeniør
	Nicolai Fjeld Halvorsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	128		17	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Jacob Aalls gate 18

Hjemmelshaver

Fosmo Charlotte Nyhus, Halvorsen Nicolai Fjeld

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en meget attraktiv beliggenhet på Majorstuen med umiddelbar nærhet til populære Vestkanttorget samt handlegaten Bogstadveien med alt av cafèer, butikker samt andre fasiliteter. Kort vei til bank, offentlig kommunikasjon, skoler, vinmonopol, Colosseum kino, Frognerparken, Stensparken og Marienlyst med flotte tur- og parkområder. Alt av offentlig kommunikasjon i Majorstuakrysset og Kirkeveien som T-bane, trikk og buss. Kort vei til både Høyskolen på Bislett og Blindern.

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta Henrik Ibsens gate til Parkveien. Følg Parkveien, Uranienborgveien og Majorstuveien til Jacob Aalls gate i Majorstuen

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Det opplyses om vesentlige avvik i egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.03.2026	
2	03.04.2026	
3	03.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Elektrisk anlegg er kun vurdert på dokumentasjon og åpenbare feil.
Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.
Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette er gitt av eier eller datostempling på produkter.
Marius Jonassen har deltatt på befaring for dette oppdraget.
Magne Jonassen er hovedansvarlig takstingeniør.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6260108

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nicolai Fjeld Halvorsen	Charlotte Nyhus Fosmo

Gateadresse
Jacob Aalls gate 18

Poststed	Postnr
OSLO	0368

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 10

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: Se under - Tilbakeslag

Document reference: 6260108

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leiligheten har vært leid ut - det ble meldt inn fra leietaker at det var tilbakeslag i avløp toalett november 2024 - VAT var tilstede for undersøkelse. Det ble ikke registrert skade fra leilighet, men mulig propp fra stamme i rør fra sameiet. Sameiet kontaktet i 2026 boligeier vedr mulig lekkasje fra leilighet. De mente lekkasje stammet fra bad eller kjøkken. Alle avløpsrør er mulig å se under leiligheten i et venteværelse fra tannlegen. Det er foretatt flere undersøkelser på alle avløp. Det er spylt vann på baderomsgulv i 40 min samtidig som tapping av vann fra toalett og vask - ingen synlig lekkasje fra bad. Det er også tappet vann fra kjøkken varmt/kaldt i 40 min - ingen lekkasje synlig. Det er i tillegg brukt farge i alle avløp - ingen synlig lekkasje. vann og avløpsteknikk VAT har gjennomført kontroll med vann og kamera - rapport skrevet og mener problemet har oppstått fra sameiets avløpsstamme. I samme tidsrom var det en drypplekkasje fra en varmtvannsmåler ved stoppekran - denne er fjernet i sin helhet av Vinderen Rør - drypplekkasje er med det fjernet.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Vindern rør har byttet avløpsrør fra kjøkken, samt fjernet en måler for varmtvann (grunnet drypplekkasje

Arbeid utført av: Vindern rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260108

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

Beskrivelse

Sameiet kontaktet boligeier vedr mulig lekkasje fra leilighet. De mente lekkasje stammet fra bad eller kjøkken. Alle avløpsrør er mulig å se under leiligheten i et venteværelse fra tannlegen. Det er foretatt flere undersøkelser på alle avløp. Det er spylt vann på baderomsgulv i 40 min samtidig som tapping av vann fra toalett og vask - ingen synlig lekkasje fra bad. Det er også tappet vann fra kjøkken varmt/kaldt i 40 min - ingen lekkasje synlig. Det er i tillegg brukt farge i alle avløp - ingen synlig lekkasje. vann og avløpsteknikk VAT har gjennomført kontroll med vann og kamera - rapport skrevet og mener problemet har oppstått fra sameiets avløpsstamme. I samme tidsrom var det en drypplekkasje fra en varmtvannsmåler ved stoppekran - denne er fjernet i sin helhet av Vinderen Rør.

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

Beskrivelse

Fra protokoll årsmøte - Mulig bytte av vinduer. Flere av seksjonene har vinduer fra byggeår 1970. Fra takstrapport er det opplyst at vinduene er fra 2004 - ikke kontrollert selv

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: 6260108

Tilleggskommentar

Kombinert kjøleskap og frys, hvor fryser er defekt grunnet ødelagt dør. Har ikke bodd i leiligheten selv

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: 6260108

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nicolai Fjeld Halvorsen	feecac7084bd85fb1d5b5 e8b48a56921d7bf5563	24.03.2026 08:37:44 UTC	Signer authenticated by One time code

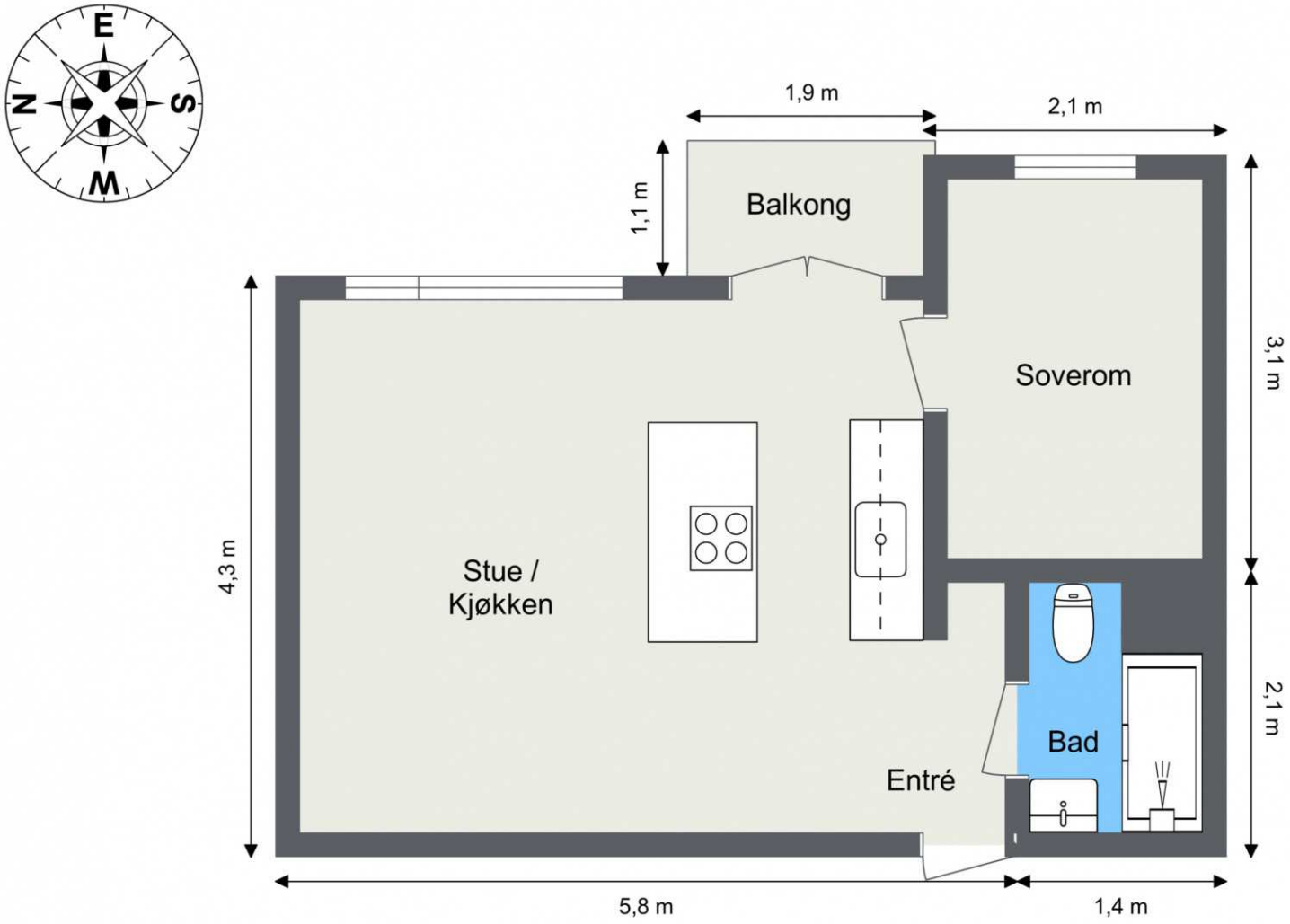
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Charlotte Fosmo	75d37195ecfda0ea74a77 a57f153d8dab0efb61f	24.03.2026 08:42:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6260108

- → This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- → The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Jacob Aalls gate 18

Hovedetasje (Gulvareal)



Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forkomme
Kun ment som illustrasjon

Jacob Aalls gate 18

Nabolaget Frogner stadion/Majorstuen sør - vurdert av 145 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	5 min 0.4 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	13 min 1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	14 min 1.2 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	15 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Majorstuen Linje 2B	1 min 0.1 km
Frogner stadion Linje 12	3 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	24 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 5.7 km

BARNEHAGER

Julius barnehage (1-5 år) 48 barn	4 min 0.3 km
Frogner barnehage (1-5 år) 66 barn	5 min 0.5 km
Hegdehaugen barnehage (1-5 år) 39 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Neuberggt.	3 min
Joker Arbosgate	3 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Valkyrien	4 min
Apotek 1 Sfinxen	3 min
Vinmonopolet Valkyrien	4 min

SPORT

Majorstua skole	4 min
Frognerparken Tennisanlegg	5 min
Artesia Trening	1 min
Synergy	3 min

«Sentralt og hyggelig, store grønne lunger»

— Sitat fra en lokalkjent

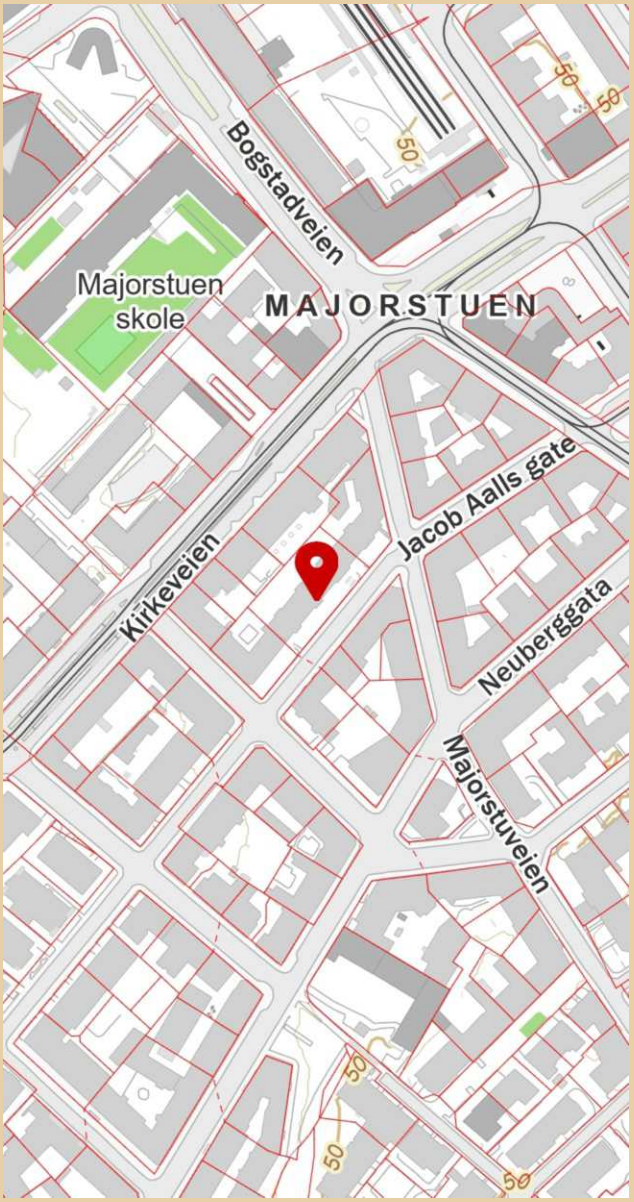
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående



FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Energiattest



Adresse **Jacob Aalls gate 18, 0368 OSLO**	
Dato for energimerking **08.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-267379**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80654650**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **128**
Seksjonsnummer **17**	Bruksenhetsnummer **H0105**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **34,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **34,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **190,76 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **190,76 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **6 486 kWh**

ALLE TALL

Privatmegleren Park Eiendomsmegling AS
Sorgenfrigata 11
0367 OSLO

Dato: 23.03.2026

Deres ref.: 6260108

Megleropplysninger knyttet til salg av seksjon 17 i Sameiet Jacob Aalls Gate 18

Eiendommen:
Gnr. 215, Bnr. 128, Snr. 17 i Jacob Aalls gate 18, 0368 OSLO

Sameiet:
Sameiet Jacob Aalls Gate 18, org.nr. 975419975
Styreleder: Jan Fritsch

Seksjonseier:
Vi har registrert følgende eier(e):
Halvorsen, Nicolai Fjeld
Fosmo, Charlotte Nyhus
Kontroller at dette samsvarer med Deres opplysninger/grunnboken.

Fellesutgifter:
Totale felleskostnader pr. mnd: Kr. 2 445,00

Felleskostnader	2 216,00
Internett	229,00

Restanser per d.d. kr. 0,00

Se selskapets regnskap for ytterligere opplysninger. Ta kontakt ved oppgjør for opplysninger om restanser og eventuelle andre uoppgjorte krav som påhviler boligen.

Fellesgjeld:

Bank:	Handelsbanken
Lånenr.:	8398.71.62565
Lånebeskrivelse:	Handelsbanken
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,20%
Andel av saldo:	981,36

Ligningsmessig fordeling:
Leilighetens forholdsmessige del av selskapets ligningsposter per 31.12.2024 er:

Andel fellesgjeld:	1 200
Andel fellesformue:	5 397

Alle Tall AS | PB. 6339 Etterstad, 0604 Oslo | Telefon: 46 46 46 46 | E-post: kontakt@alletall.no | Nett: www.alletall.no | Org.nr.: 997 201 213 MVA

BOLIGFORVALTERNE | ALLE TALL | RENE ROM | STYREBISTAND | DRIFTSHJELP

Bygningsforsikring:
Selskapet er forsikret i Protector Forsikring ASA, polisenummer. 3819808-1.1. Eier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

Styregodkjenning:

Nei

IN avtale:

Nei

Vedtekter og husordensregler:
Ligger vedlagt.

Husdyrhold:
Se vedtekter og husordensregler.

Eierskiftegebyr:
Kr. 6 725,- ink. mva. per seksjon. Faktureres ved mottak av eierskiftemelding. Melding om eierskifte sendes til eierskifte@alletall.no.

Opplysningsgebyr:
Kr. 5 915,- ink. mva. per seksjon. Faktura ligger vedlagt.

Med vennlig hilsen
Alle Tall AS

Alle Tall AS | PB. 6339 Etterstad, 0604 Oslo | Telefon: 46 46 46 46 | E-post: kontakt@alletall.no | Nett: www.alletall.no | Org.nr.: 997 201 213 MVA

BOLIGFORVALTERNE | ALLE TALL | RENE ROM | STYREBISTAND | DRIFTSHJELP

ALLE TALL

Protokoll til Ordinært årsmøte

Sameiet Jacob Aalls gate 18

Tid: 20.05.2025 kl 17:30
Sted: Digitalt på Teams

Vedlegg 1	Regnskap for 2024, budsjett 2025 og revisors beretning

Innkalte: Eiere i sameiet Jacob Aalls gate 18.
Distribusjon: Alle innkalte på e-post
Til stede: Jacob Aall Parkeringshus AS (snr 1), Jan og Inger Anne Christiansen Fritsch (snr 6), Elin Eikeland (snr 13), Vivian Sjølie Røyrvik med fullmakt (snr 25), Kåre-Gunnar Bergstøl (snr 29), Sander Johnsen (snr 31), Nadja Grozdanic med fullmakt (snr 34), Line Pettersen Hallquist (snr 36), Bo Huang (snr 46), Tobias Laundal (snr 56), Nora Nicoline Collett (snr 58), Ellen Cathrine Bjune med fullmakt til Remi Brandsegg (snr 63), Katrine Vikenes (snr 67), Britt E. Bergheim og Peter Graff (snr 71)

Sak nr:	Saksspesifikasjoner	Ansvar

0.1. GENERELT

0.1.1. Gjennomføring av møte

Fullmakt kan benyttes. Dersom ønskelig kan fullmakt og instruksjon på stemmegivning gis til William Wong på william@boligforvalterne.no

1 SAKER TIL BEHANDLING
1.1 Konstituering

A. Opptak av navnefortegnelse
Forslag til vedtak:
Det foreslås å anse deltakerlisten som bevis for at vedkommende eier er til stede. Det foreslås å anse innleverte fullmakter for godkjent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

B. Godkjenning av innkalling
Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

BOLIGFORVALTERNE ALLE TALL RENE ROM STYREBISTAND DRIFTSHJELP
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/c5b1ea78-79b4-4460-8636-30dc36d01ca8
visma sign
www.vismasign.com

C. Valg av møteleder
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ William Wong foreslås valgt til møteleder.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

D. Valg av referent,
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ William Wong foreslås valgt til referent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

E. Valg av underskrivere av protokoll
En eier må velges sammen med møteleder.

Tobias Laundal signerer sammen med møteleder William Wong

1.2 Godkjennelse av årsregnskap og revisors beretning
Årsregnskapet gås igjennom.

Forslag til vedtak:
Årsregnskap og revisors beretning foreslås vedtatt.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

1.3 Fastsetting av styrehonorar
Styrehonoraret for styrearbeid utført i 2024 skal fastsettes:

Forlag til vedtak:
Styret honoreres 70 000,-

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

BOLIGFORVALTERNE ALLE TALL RENE ROM STYREBISTAND DRIFTSHJELP
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/c5b1ea78-79b4-4460-8636-30dc36d01ca8
visma sign
www.vismasign.com

1.4 Styret

Styret har i 2024 bestått av:
Styreleder: Jan Fritsch
Styremedlem: Nicoline Wessel
Styremedlem: Tobias Laundal
Varamedlem: Katrine Vikenes

Styre i 2025 består av:
Styreleder: Jan Fritsch (valgt for to år)
Styremedlem: Tobias Laundal (valgt for to år)
Styremedlem: Katrine Vikenes (valgt for ett år)

1.5 Internett

Sameiet har i dag infrastruktur for internett (CAT-kabler installert av GlobalConnect, samt eldre Coax), men ingen fellesavtale for internett-abonnement. Individuelle avtaler er kostbare. Den rimeligste er fra GlobalConnect på 549 kr/mnd for 100/100 mbps via eksisterende CAT-nett, mens trådløst bredbånd fra andre leverandører koster fra 799 kr/mnd.

Styret har vært i kontakt med fem leverandører for å innhente tilbud på fellesavtale som sikrer lavere priser og oppgradert infrastruktur. Fire leverandører ga tilbud, og samtlige ønsket å erstatte eksisterende kabling med fiber helt inn til leiligheten. Tilbudet omfatter kun boligseksjonene.

Styret anser tilbudet fra GlobalConnect som det beste alternativet. Det innebærer:

- Hastighet: 1000/1000 Mbps (Gigabit) symmetrisk fiberinternett til hver boligseksjon.
- Pris: 299 kr/mnd per boligseksjon, fakturert sammen med felleskostnadene.
- Prisgaranti: Prisen er låst i avtaleperioden på 60 måneder (5 år).
- Gratis installasjon: Full fiberinstallasjon til hver leilighet, inkludert trekking i eksisterende føringsveier for CAT. Hele installasjonskostnaden dekkes av GlobalConnect. Sameiet eier det interne fibernettet etter avtaleperioden.
- Gratis oppstart: De første 3 månedene etter installasjon er kostnadsfrie.
- Inkludert utstyr: Mesh Wi-Fi-løsning ("WiFi@Home Premium" med 3 trådløse punkter) inkludert for hver leilighet.
- Fordel for eksisterende kunder: Boligseksjoner som har GlobalConnect i dag, får prisen umiddelbart redusert til 229 kr/mnd fra sameiet inngår avtale om fiber.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/c5b1ea78-79b4-4460-8636-30dc36d01ca8
visma sign
www.vismasign.com

- Valgri TV: TV-abonnement er ikke inkludert, men kan kjøpes individuelt fra RiksTV til rabatterte priser (f.eks. "Fleksipakken" for 249 kr/mnd).

  Oppsummert gir tilbudet en kostnadsreduksjon fra anslagsvis 320 kr/mnd for alle boligseksjoner med internett og samtidig en hastighetsøkning på opp til 10x. Sameiet får dessuten ny og stabil nettverksinfrastruktur som kan øke verdien på alle seksjonene.

  Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å inngå avtale om gigabit internett til boligseksjonene som betales sammen med felleskostnader med inntil 229 kr/mnd per boligseksjon.

  Vedtak: Forslaget ble vedtatt med 1 stemme imot og 13 for.

1.6 Tilbud på vindusutskiftning

Sameiet har etter styrets forståelse aldri hatt organisert utskiftning av vinduer. Mange seksjoner har derfor de opprinnelige vinduene fra 1970 som er langt over sin levetid og flere seksjoner har tatt kontakt med styret om behov for utskiftning. Styret har vært i kontakt med Huseiernes Landsforbund og fått bekreftet at det faller på sameiet i fellesskap å bekoste utskiftning av vinduer som er over forventet levetid og ikke lenger fungerer som de skal. Flere beboere har dessuten klaget på ytterdørene i oppgang A som fremstår nedslitte og lite sikre.

Det er unødvendig belastning på felleskostnadene at vinduene skal byttes en etter en etter hvert som de blir utslitt. Dette medfører gjentatte oppstartskostnader med entreprenør og sameiet går glipp av kvantumsrabatter. Felles utskiftning av alle vinduer bør derfor undersøkes slik at sameiet kan opprettholde sine forpliktelser på billigst mulig måte.

Forslag til vedtak: Årsmøtet ber styret innhente tilbud på utskiftning av samtlige vinduer i bygget samt ytterdører i inngangsparti i oppgang A og presenterer dette på neste ordinære årsmøte eller ved et ekstraordinært årsmøte.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/c5b1ea78-79b4-4460-8636-30dc36d01ca8
visma sign
www.vismasign.com

1.7 **Budsjett 2025**

Vedlagt budsjett gjennomgås.

Forslag til vedtak:
Budsjettet forslås vedtatt.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/c5b1ea78-79b4-4460-8636-30dc36d01ca8
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 5 pages before this page
Dokumentet inneholder 5 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 5 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 5 sider før denne side
Detta dokument innehåller 5 sidor före denna sida

Tobias Laundal
e861e1e6-28ff-4096-8e08-66895159724f - 2025-05-21 14:24:41 UTC +03:00
BankID - caec5231-da5d-48be-a394-758e86482530 - NO

William Tsun Wong
6fcfb7a0-3a41-4d6c-925f-3711f48f1947 - 2025-05-21 14:35:01 UTC +03:00
BankID - 9e76053e-1ec5-4853-951c-278d1a0aae6c - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET JACOB AALLS GATE 18

Sist endret på sameiermøtet 24 april 2006.

1.
Sameiet Jacob Aalls gate 18 (organisasjonsnr. 975 419 975 – heretter kalt sameiet) har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og forvaltning av eiendommen gnr. 215, bnr. 128 i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet har forretningskontor i Oslo. Det består av 63 boligseksjoner og 10 næringsseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst 9. september 1980 og reseksjoneringsbegjæring tinglyst 10. mai 2002.

2.
Med de unntak som måtte følge av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon og kan fritt pantsette, selge og bortleie seksjonen. Salg og bortleie skal meldes til styret eller sameiets forretningsfører for registrering.

3.1.
Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer. Styremedlemmene velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år om ikke annet bestemmes av sameiermøtet. Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret for ett år. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer.

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

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

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder deres felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak gjort av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Styret kan gjøre vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak gjøres med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

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

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

3.2.
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet, som holdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkallelse skjer skriftlig med minst åtte og høyst 20 dagers varsel til alle sameiere.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller dersom sameiere som eier minst åtte eierseksjoner, framsetter skriftlig krav om det og samtidig angir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med en frist på minst tre dager.

På sameiermøtet gir hver seksjon en stemme.

Vedtektsendring krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på ordinært eller ekstraordinært sameiermøte. Det samme gjelder for avgjørelser hvor gjennomføringen er forbundet med betydelige utgifter. Dog kan vedtektene ikke endres når det gjelder pkt. 3.5, pkt. 4.2 og pkt. 8.2.

Andre vedtak gjøres med alminnelig flertall, med mindre de etter loven krever høyere flertall eller enstemmighet.

En sameier kan møte og avgi stemme ved fullmektig som har skriftlig, datert fullmakt.

3.3.
På ordinært sameiermøte behandles:

1. Styrets årsberetning og revidert regnskap.
2. Valg av styre og ett varamedlem.
3. Valg av revisor.
4. Godtgjørelse til styre og revisor.
5. Budsjett med vedlikeholdsprogram.
6. Andre saker som måtte være nevnt i innkallingen.

3.4.
Sameiermøtet treffer bestemmelse om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes.
Hver sameier plikter å medvirke til at fellesarealene og fellesrom blir holdt ryddet og rengjort.

3.5.
Majorstuveien 36 har vederlagsfri rett til å benytte vaskeriet i Jacob Aalls gate 18. Dog må brukerne av vaskeautomatene m.v. selv erlegge de nødvendige mynter på maskinens myntinnkast. Dette forhold kan ikke endres.

3.6.
Som sameiets husordensregler gjelder «Husordensregler for bolig» utarbeidet av Huseiernes Landsforbund.

4.1.
Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig ved like. Sameierne er solidarisk ansvarlige etter sameiebrøken for alt utvendig vedlikehold og vedlikehold av fellesarealer, dog gjelder dette ikke vedlikehold av vinduer, vindusrammer og balkongdører. Eiere av leiligheter med balkonger er imidlertid ansvarlige for nødvendig tilsyn og renhold, slik at avløp til enhver tid fungerer tilfredsstillende.

Eierne av garasjeseksjonene betaler selv alt innvendig vedlikehold og reparasjoner i sine seksjoner.

Pålegg som blir gitt av offentlige myndigheter kan styret gjennomføre og sameierne er forpliktet til å betale omkostninger i denne forbindelse.

Det utarbeides årlig forslag til vedlikeholdsprogram som fremlegges på sameiermøtet for godkjennelse.

Alle utbedrings- og vedlikeholdsarbeider vedtas med alminnelig flertall.

4.2.
Sameierne er forpliktet til å betale alle fellesutgifter som fordeles forholdsmessig på seksjonen på grunnlag av sameierbrøken, dog med følgende unntak:

Utgiftene som representerer garasjene med indre rom (snr. 1, 2, 3 og 5) settes til 3 % av de utlignede felleskostnader for eiendommen.

Som fellesutgifter som garasjene med indre rom (snr. 1, 2, 3 og 5) skal betale 3 % av, regnes også kostnader til eiendommens utvendige vedlikehold. Dog skal garasjene med indre rom (snr. 1, 2, 3 og 5) alene forestå og betale for vedlikehold av hele nedkjørselen til garasjen fra bakkeplan til og med garasjeport. Vedlikeholdsansvaret omfatter også alle arbeider forbundet med sandfanger, samt de driftstiltak av enhver art som er nødvendig for bruk av garasjenedkjørselen. I tillegg til ansvaret for horisontalplanet, omfatter drifts- og vedlikeholdsansvaret også nedkjørselens vertikale flater (vanger) opp til bakkeplan, samt takflater i helt/delvis overdekket del av nedkjørselen. Vedlikeholdsansvaret omfatter også dører og porter fra snr. 1, 2, 3 og 5 som går inn til innvendig fellesareal, naboer, andre sameiere eller bruksberettigede. Eier av snr. 1, 2, 3 og 5 har ansvaret for driften og vedlikeholdet av ventilasjonsanlegget som betjener/skal betjene disse seksjoner og gjelder også for senere erververe av seksjonene. Dersom snr. 1, 2, 3 og 5 er eiet av flere eiere fordeles alle fellesutgifter samt vedlikeholdsforpliktelser mellom dem forholdsmessig på seksjonene på grunnlag av sameiebrøkene, men slik at de som til enhver tid eier snr. 1, 2, 3 og 5, overfor sameiet er solidarisk ansvarlige for forpliktelsene.

Disse forhold kan ikke endres.

4.3.
Sameierne skal kvartalsvis innbetale et akontobeløp til dekning av deres andel av de årlig budsjetterte felleskostnader. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnadene er mislighold fra sameiers side.

4.4.
Den enkelte sameier er selv ansvarlig for og betaler alt innvendig vedlikehold av sin seksjon. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikeholds- og reparasjonsarbeider hvor dette finnes påkrevet av bygningsmessige hensyn.

Dersom pålegg ikke etterkommes, kan sameiermøtet vedta å la arbeidene bli utført for vedkommende sameiers regning.

5.
Bygningsmessige ombygninger av seksjonene kan foretas bare med styrets godkjennelse.

Utvendige tilbygg eller inngrep i fasadene kan ikke foretas med mindre styret og sameiermøtet har vedtatt det, samt at godkjennelse fra bygningsmyndighetene foreligger.

6.1.
Eiendommene skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret (huseierforsikring/huseier-kasko). Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like.

For ekstra innredningsarbeider og påkostninger utover det som er standard og omfattes av bygningens fellesforsikring, må sameieren selv sørge for forsikring.

6.2.
Dersom bygningen skulle bli totalskadet av en eller annen grunn, bortfaller seksjoneringen. Sameierne blir da sameiere i grunnen og eventuelle erstatningsbeløp basert på den enkelte sameiers sameiebrøk.

Ved partiell skade av fellesarealer osv. avgjør sameiermøtet eller ekstraordinært sameiermøte ved alminnelig flertalls hvordan det skal forholdes.

6.3.
Ved skade i den enkelte seksjon bærer sameieren risikoen for skade eller ødeleggelse. Det vil si at sameieren disponerer det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør etter den forsikring som sameiet har på bygningen.

Eventuell selvassuranse som faller på sameiets forsikring, skal dekkes av sameiet som felleskostnad.

7.1.
Sameiet forbeholder seg panterett for kr. 5.000 i den enkelte seksjon til dekning av felleskostnader. Denne panterett skal ha prioritet etter 90% av den til enhver tid gjeldende lånetakst uten opptrinnsrett.

Senere har sameiet ved styret plikt til å vike prioritet med denne panterett etter 90% av lånetakst avholdt av autorisert takstmann.

7.2.
Dersom en sameier vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

8.1.
For så vidt annet ikke følger av disse vedtekter, gjelder bestemmelsene i lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner.

8.2.
Sameierne er kjent med de tinglyste erklæringer på eiendommen om rett og plikt for Kirke-veien 51 til å leie 17 garasjeplasser, adkomstrett m.v., plikt til utleie av 24 garasjeplasser til Eckersbergs gate 30/32, adkomstrett over eiendommen for Majorstuveien 36 og Kirkeveien 57 m.v. De tinglyste erklæringer kan ikke endres.

Husordensregler
For
Sameiet Jacob Aallsgt. 18A

Generelt:

Styrets målsetting er at alle beboere i sameiet skal trives og at alle tar hensyn og initiativ til fellesskapets beste.

§ 1. FORMÅL

Husordensregler skal sikre beboerne og brukerne av seksjonene i sameiet trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

§2. BEBOERNES PLIKT

Beboerne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/leieboere/seksjonsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten/seksjonen. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade/kostnad som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

Husk at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

§3. OVERHOLDELSE AV HUSORDENSREGLER

Medlemmer av styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes. Henvendelser til styret om husorden skal skje skriftlig.

§3. RO

Leilighetene og næringsseksjonene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23.00-07.00. Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, bør naboer under, over og ved siden av varsles på forhånd. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene.

Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 20.00-08.00 på hverdager, og kl. 20.00-10.00 i helger og på helligdager. Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må øvrige beboere og seksjonsbrukere varsles i god tid. Oppussing som vil vare mer enn en uke og medføre støy og/eller støvplager for andre i sameiet, skal forhåndsgodkjennes av styret.

Musikkøvelser som kan være til irritasjon for andre, er ikke tillatt mellom kl. 20.00-07.00 og heller ikke i helger og på helligdager

§4. FELLESAREALER

Fellesarealene skal være rene og ryddige, og enhver forurensing av fellesarealer er forbudt. Det er forbudt å røyke i fellesarealer. Det er ikke lov å benytte korridorer og inngangspartier som lekeplass. Med unntak av barnevogn, er det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel. Det er ikke tillatt å plassere søppel i korridoren utenfor leilighetene, den bringes til søppelsjakten og kastes umiddelbart. Sykler skal oppbevares på anmerkede plasser i kjelleren, eller i egen kjellerbod. Ski, materialer o.l oppbevares enten i leiligheten eller i kjellerbod.

Hvis ikke restriksjonene for plassering av gjenstander/søppel i korridorer osv. følges, vil dette bli fjernet av vaktmester, og du blir belastet for regningen jobben koster å få utført.

All montering av utstyr som berører husenes fasade, slik som markiser, flaggstenger, antenner, paraboler, utelamper og lignende, må forhåndsgodkjennes av styret. Markiser skal følge en bestemt fargekode: DIS 94/15. Kontakt firma Ringfoss og Co AS for nærmere info.

Dører til garasje, kjeller og fellesrom skal alltid være låst.

§5. BODER
Beboerne plikter å holde orden i egne boder. Det er ikke tillatt å hensette ting på toppen av taket til bodene. Bruk av åpen ild i bodene er forbudt. Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

§6. INDRE ORDEN
De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggteknisk stand.

Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

§7. DYREHOLD
Det er tillatt å holde kjæledyr under forutsetning av at den ikke sjenerer andre beboere eller deres gjester. Hunder må ikke etterlates i leiligheten hvis de ikke er trent opp til dette uten å bjeffe eller hyle. Ingen dyr skal løpe på egen hånd i korridorer eller inngangspartier, eller på andre fellesarealer ute eller inne, de skal holdes i bånd. Eieren er ansvarlig for at reglene følges. Ved overtredelse, som på tross av skriftlig påtale fra styret gjentas, kan dyret forlanges fjernet innen 1 måned. For øvrig gjelder Norges Hundeeierforbunds regler for hundehold. Forholdet gjelder også katt.

§8 LUFTING
Lufting skal skje gjennom ventiler, vinduer eller dører som fører direkte ut i det fri. Det er forbudt å lufte gjennom døren til korridoren. Beboerne må benytte avtrekkssystemet slik at man unngår sjenerende matlukt som brer seg til andre seksjoner. Lufteventiler i leiligheten må ikke blokkeres, og skal til enhver tid stå åpne, for å unngå at det utvikler seg et inneklima hvor mugg/sopp trives.

§9. FELLESVASKERI
Fellesvaskeriets åpningstid og pris for bruk fastsettes på årsmøtet. Både vaskerommet og maskinene skal ryddes etter bruk. Bruker er ansvarlig for å melde ifra om feil eller mangler. Blir maskinene misbrukt vil bruker bli stilt ansvarlig for nødvendig reparasjon.

§10. SØPPEL
Husholdningsavfall kastes i søppelsjakt. Avfallet må være forsvarlig innpakket. Det er satt opp containere til papirsøppel i bakgården, og det er et eget søppelrom i bakgården, hvor du ved å benytte hovedinngangsnøkkelen har tilgang. Her kan du kaste annet søppel som ikke går å kaste i søppelsjakt. Det er ikke tillatt å kaste større møbler o.l i dette rommet.

§11. BALKONG
Det er forbud mot grilling med trekull og tennvæske på alle balkonger. Langtids-oppbevaring av utstyr/materialer som stikker over rekkverket, og som antas å skjemme fasaden er ikke tillatt.

§12. OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLER
Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene brytes. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

Når mangler påtales, skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

§13. STYRETS ADGANG TIL BESIKTIGELSE
Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

Innkalling til Ordinært årsmøte

Sameiet Jacob Aalls gate 18

Tid: 20.05.2025 kl 17:30
Sted: Digitalt på Teams

Vedlegg 1	Regnskap for 2024, budsjett 2025 og revisors beretning

Innkalte: Eiere i sameiet Jacob Aalls gate 18.
Distribusjon: Alle innkalte på e-post

Sak nr:	Saksspesifikasjoner	Ansvar

0.1. GENERELT

0.1.1. Gjennomføring av møte

Fullmakt kan benyttes. Dersom ønskelig kan fullmakt og instruksjon på stemmegivning gis til William Wong på william@boligforvalterne.no

1 SAKER TIL BEHANDLING

1.1 Konstituering

A. Opptak av navnefortegnelse
Forslag til vedtak:
Det foreslås å anse deltakerlisten som bevis for at vedkommende eier er til stede. Det foreslås å anse innleverte fullmakter for godkjent.

B. Godkjenning av innkalling
Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

C. Valg av møteleder
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ William Wong foreslås valgt til møteleder.

D. Valg av referent,
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ William Wong foreslås valgt til referent.

E. Valg av underskrivere av protokoll
En eier må velges sammen med møteleder.

1.2 Godkjennelse av årsregnskap og revisors beretning

Årsregnskapet gås igjennom.

Forslag til vedtak:
Årsregnskap og revisors beretning foreslås vedtatt.

1.3 Fastsetting av styrehonorar

Styrehonoraret for styrearbeid utført i 2024 skal fastsettes:

Forlag til vedtak:
Styret honoreres 70 000,-

1.4 Styret

Styret har i 2024 bestått av:
Styreleder: Jan Fritsch
Styremedlem: Nicoline Wessel
Styremedlem: Tobias Laundal
Varamedlem: Katrine Vikenes

Styret velges for et år av gangen, alle verv er derfor på valg

1.5 Internett

Sameiet har i dag infrastruktur for internett (CAT-kabler installert av GlobalConnect, samt eldre Coax), men ingen fellesavtale for internett-abonnement. Individuelle avtaler er kostbare. Den rimeligste er fra GlobalConnect på 549 kr/mnd for 100/100 mbps via eksisterende CAT-nett, mens trådløst bredbånd fra andre leverandører koster fra 799 kr/mnd.

Styret har vært i kontakt med fem leverandører for å innhente tilbud på fellesavtale som sikrer lavere priser og oppgradert infrastruktur. Fire leverandører ga tilbud, og samtlige ønsket å erstatte eksisterende kabling med fiber helt inn til leiligheten. Tilbudet omfatter kun boligseksjonene.

Styret anser tilbudet fra GlobalConnect som det beste alternativet. Det innebærer:

- Hastighet: 1000/1000 Mbps (Gigabit) symmetrisk fiberinternett til hver boligseksjon.
- Pris: 299 kr/mnd per boligseksjon, fakturert sammen med felleskostnadene.
- Prisgaranti: Prisen er låst i avtaleperioden på 60 måneder (5 år).

- Gratis installasjon: Full fiberinstallasjon til hver leilighet, inkludert trekking i eksisterende føringsveier for CAT. Hele installasjonskostnaden dekkes av GlobalConnect. Sameiet eier det interne fibernettet etter avtaleperioden.
- Gratis oppstart: De første 3 månedene etter installasjon er kostnadsfrie.
- Inkludert utstyr: Mesh Wi-Fi-løsning ("WiFi@Home Premium" med 3 trådløse punkter) inkludert for hver leilighet.
- Fordel for eksisterende kunder: Boligseksjoner som har GlobalConnect i dag, får prisen umiddelbart redusert til 229 kr/mnd fra sameiet inngår avtale om fiber.
- Valgri TV: TV-abonnement er ikke inkludert, men kan kjøpes individuelt fra RiksTV til rabatterte priser (f.eks. "Fleksipakken" for 249 kr/mnd).

Oppsummert gir tilbudet en kostnadsreduksjon fra anslagsvis 320 kr/mnd for alle boligseksjoner med internett og samtidig en hastighetsøkning på opp til 10x. Sameiet får dessuten ny og stabil nettverksinfrastruktur som kan øke verdien på alle seksjonene.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å inngå avtale om gigabit internett til boligseksjonene som betales sammen med felleskostnader med inntil 229 kr/mnd per boligseksjon.

1.6 Tilbud på vindusutskiftning

Sameiet har etter styrets forståelse aldri hatt organisert utskiftning av vinduer. Mange seksjoner har derfor de opprinnelige vinduene fra 1970 som er langt over sin levetid og flere seksjoner har tatt kontakt med styret om behov for utskiftning. Styret har vært i kontakt med Huseiernes Landsforbund og fått bekreftet at det faller på sameiet i fellesskap å bekoste utskiftning av vinduer som er over forventet levetid og ikke lenger fungerer som de skal. Flere beboere har dessuten klaget på ytterdørene i oppgang A som fremstår nedslitte og lite sikre.

Det er unødvendig belastning på felleskostnadene at vinduene skal byttes en etter en etter hvert som de blir utslitt. Dette medfører gjentatte oppstartskostnader med entreprenør og sameiet går glipp av kvantumsrabatter. Felles utskiftning av alle vinduer bør derfor undersøkes slik at sameiet kan opprettholde sine forpliktelser på billigst mulig måte.

Forslag til vedtak: Årsmøtet ber styret innhente tilbud på utskiftning av samtlige vinduer i bygget samt ytterdører i inngangsparti i oppgang A og presenterer dette på neste ordinære årsmøte eller ved et ekstraordinært årsmøte.

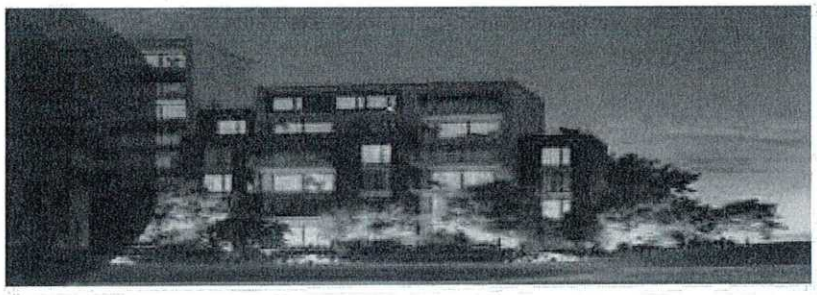
1.7 Budsjett 2025

Vedlagt budsjett gjennomgås.

Forslag til vedtak:
Budsjettet forslås vedtatt.

Det er ingen flere saker som skal opp på det ordinære årsmøte, men styret vil være tilgjengelig for innspill og dialog i etterkant av det formelle møte.

Vedlegg 1



Årsregnskap for 2024

Sameiet Jacob Aalls Gate 18

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/f6a69329-5609-4fc5-8c44-44bd1f65892e

visma sign
www.vismasign.com

Resultatregnskap for 2024

Sameiet Jacob Aalls Gate 18

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Felleskostnader		2 246 016	2 246 016	2 245 980	2 245 980
Parkering		61 321	69 350	57 000	68 400
Parkeringsleie eksternt		36 000	25 500	36 000	36 000
Bodleie		31 200	28 400	28 800	33 600
Vaskeripenger	2	15 900	16 443	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 390 437**	**2 385 709**	**2 367 780**	**2 383 980**
DRIFTSKOSTNADER:					
Godtgjørelse til styre	3	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Arbeidsgiveravgift	3	-9 870	-9 870	-9 870	-9 870
Strøm/lys/varme fellesarealer	4	-440 708	-345 516	-400 000	-450 000
Kommunale avgifter	5	-472 990	-402 931	-459 735	-540 000
Løpende vedlikehold, rep	6	-89 279	-56 497	-100 000	-100 000
Utearealer, hage, gårdsplass	7	-47 529	0	-5 000	-5 000
Rep vedlikehold heiser	8	-114 045	-45 565	-55 000	-55 000
Rep vedlikehold vaskeri	9	-6 911	0	-20 000	-10 000
Vaktmestertjenester		-175 226	-166 890	-176 140	-179 400
Renhold		-106 162	-101 123	-106 954	-98 805
Ekstraord vedlikehold, rep	10	-50 200	0	0	0
Revisjonshonorar	11	-20 000	-24 500	-14 000	-11 500
Honorar forretningsfører		-162 750	-150 195	-159 207	-124 140
Tilleggshonorar forr.førsel	12	-27 344	-53 644	-30 000	-20 000
Annen fremmed tjeneste		0	0	-700	0
Forsikringspremie		-296 590	-273 095	-300 403	-326 000
Egenandel forsikring		0	0	-20 000	-60 000
Bank- og systemkostnad		-15 532	-16 525	-15 000	-15 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 105 136**	**-1 716 351**	**-1 942 009**	**-2 074 715**
DRIFTSRESULTAT FØR FINANSPOSTER		**285 301**	**669 358**	**425 771**	**309 265**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER:					
Annen renteinntekt	13	22 416	14 824	2 000	0
Renteinntekter kunder		657	1 201	0	1 500
Annen rentekostnad		-356	-433	0	-400
Rentekostnader lån.62565	14	-68 901	-87 030	-70 000	-60 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-46 184**	**-71 438**	**-68 000**	**-58 900**
ÅRSRESULTAT		**239 117**	**597 920**	**357 771**	**250 365**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		**239 117**	**130 875**	**0**	**0**
Fra opptjent egenkapital		**0**	**467 045**	**0**	**0**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/f6a60329-5609-4fc5-8e44-44bd1f658d2e
visma sign
www.vismasign.com

Resultatregnskap for 2024

Sameiet Jacob Aalls Gate 18

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerat / Elektronisk signeret / Elektronisk undertegnet
https://sign.visma.net/nb/document-check/fe60f329-5609-4fe5-8e44-44ad1f658d2e

visma sign
www.vismasign.com

Balanse 31.12.2024

Sameiet Jacob Aalls Gate 18

	Note	2024	2023
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER:			
OMLØPSMIDLER:			
Kundefordringer		21 612	14 390
Andre kunde fordringer		15 900	0
Periodisering	15	350 411	22 814
Bank drift.06495		410 134	683 851
Bank spar.40551		673 772	628 950
SUM OMLØPSMIDLER		**1 471 829**	**1 350 005**
SUM EIENDELER		**1 471 829**	**1 350 005**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrivet
https://sign.visma.net/sb/document-check/f8a60529-56b9-4fc5-8c44-44bd1f658f2e
visma sign
www.vismasign.com

Balanse 31.12.2024

Sameiet Jacob Aalls Gate 18

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital		369 992	130 875
SUM EGENKAPITAL		**369 992**	**130 875**
LANGSIKTIG GJELD:			
Langsiktig lån. 62565	14	642 628	1 083 476
SUM LANGSIKTIG GJELD		**642 628**	**1 083 476**
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		431 108	71 085
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 031	54 070
Purregebyr innkrevd		70	0
Avsetning kortsiktig gjeld		0	10 500
SUM KORTSIKITG GJELD		**459 210**	**135 654**
SUM GJELD		**1 101 838**	**1 219 130**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 471 829**	**1 350 005**

OSLO, 20.05.2025
Årsregnskap 2024 Sameiet Jacob Aalls Gate 18

Jan Fritsch	Nicoline Wessel Eid	Tobias Laundal
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Electronically signed. Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk undertecknad
https://sign.visma.net/sv/document-check/f6ab0329-5659-4fc5-8e44-44b41f65892e
visma sign
www.vismasign.com

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.
INNTEKTER OG KOSTNADER
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.
HOVEDREGEL FOR VURDERING OG KLASSIFISERING AV EIENDELER OG GJELD
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi nå verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til beløp på etableringstidspunktet.
FORDRINGER
Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

2 Vaskeripenger

Omsetning vaskekortlading periodisert fra 2025	kr	15 900
Sum andre inntekter	**kr**	**15 900**

3 Personalkostnader

Styrehonorar fastsettes i hht årsmøtevedtak	kr	70 000
Arbeidsgiveravgift	kr	9 870
Sum	**kr**	**79 870**

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.

4 Strøm, lys, varme fellesarealer

Fortum strøm - desember 2023	kr	45 143
Fortum strøm 2024	kr	394 864
Eneas services - honorar for tjenesten samkjøp av kraft	kr	701
Sum	**kr**	**440 708**

5 Kommunale avgifter

Førtse kvartal	kr	117 891
Andre kvartal	kr	117 891
Tredje kvartal	kr	118 947
Fjerde kvartal	kr	118 262
Sum	**kr**	**472 990**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/f6a60329-5609-4fc5-8c44-44fd1f852d2e
visma sign
www.vismasign.com

6 Vedlikehold og reprasjon

SSP har bygget om ringeanlegg for tannlegene, håndtering av papp pga manglende renovasjon, vann oversømmelse skadebegrensing, lysfeil i tanlege koridor, dørtlf feilsøking og adm, søk av feil som førte til vannlekasje, utrykning og annet relevant arbeid	kr	35 317
Drift, vedlikehold søppelhåndtering - søppelsortering, kjøring bort ol	kr	12 763
Drift, vedlikehold tak, pipe, dør,vindu - feil med vindu, håndtak dørpumpe ol	kr	23 623
Drift, vedlikehold nøkkler og ringeklokke - nye lås og nøkler	kr	6 245
Drift, vedlikehold rør - høytrykkspyling med kamera ol	kr	11 332
Sum	**kr**	**89 279**

7 Utearealer, hage, gårdsplass

Grave og sjekke membran i blomsterkasse	kr	44 016
Ekstraordinært snørydding i bakgård	kr	3 513
Sum	**kr**	**47 529**

8 Rep vedlikehold heiser

Utbedring av krav nr 1 og 2 fra Heiskontroll	kr	67 900
Oppgradering fra 2G til 4G	kr	12 475
To montører for evakuering av heis ol	kr	10 856
Kontaktsperiode 2024	kr	22 814
Sum	**kr**	**114 045**

9 Rep vedlikehold vaskeri

Reparasjon av betalingsautomat	kr	6 174
Ryddet og reparert dør vaskeri	kr	738
Sum	**kr**	**6 911**

10 Ekstraord vedlikehold, rep

Håndverker arbeid drenn inngangspartier	kr	50 200
Sum	**kr**	**50 200**

11 Revisjonshonorar

Revisjon 2023	kr	11 500
Interimrevisjon 2024	kr	8 500
Sum	**kr**	**20 000**

12 Tilleggshonorar forr.førsel

Håndtering av vannskader og utleie av p-plass, utleie av bod, overtagelser. Merarbeid med nye leiekontrakter og oppsigelser, heiseavtale ol	**kr**	**27 343**
Sum	**kr**	**27 343**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerat / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/f6a60329-5699-4fc5-8c44-44bd1f858d2e
visma sign
www.vismasign.com

13 Annen renteinntekt

Renter plasserringskonto	kr	22 416
Sum	**kr**	**22 416**

14 Langsiktig gjeld

Handelsbanken .62565	kr	1 083 476
Betalt avdrag	-kr	440 848
Sum	**kr**	**642 628**

Fradragsberettigede renter og gebyr pr. 31.12.2024 utgjør kr. 68 901,-
Lånet forfaller i sinn helhet 2026.

15 Forskuddsbetalte kostnader

Kone Aksjeselskap tom desmber 2025	kr	23 909
Protector Forsikring tom desember 2025	kr	326 502
Sum	**kr**	**350 411**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/6a6603d9-5609-4fc9-8c44-44bd11f65992e
visma sign
www.vismasign.com

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Sameiet Jacob Aalls gate 18

Oslo, 28. april 2025

14751 13028

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2024

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Sameiet Jacob Aalls gate 18 som viser et overskudd på NOK 239.117.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: *larsharald.brinchmann@gmail.com*
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

• identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

• opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.

• evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

• konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.

• evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 28. april 2025



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

Oslo

S-2203

Reguleringsplan for gårdsrom til felles oppholdsareal for beboerne i de to kvartaler begrenset av Kirkeveien - Mariesgt. - Jac.Aallsgt. - Middelthuns gate- Majorstuveien.

S-2203 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 17.01.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701370
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslomodell030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-2255

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

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-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 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)

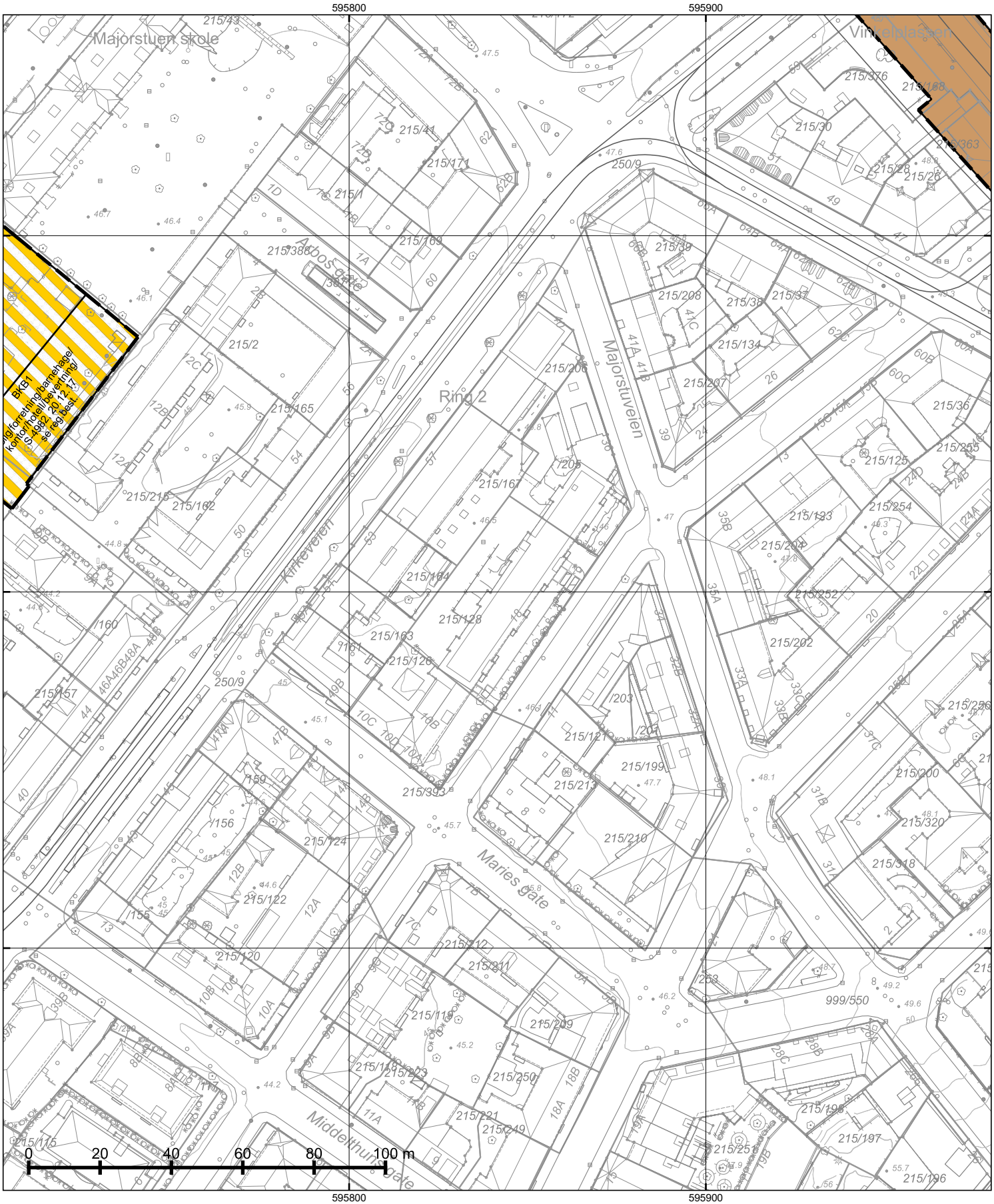
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

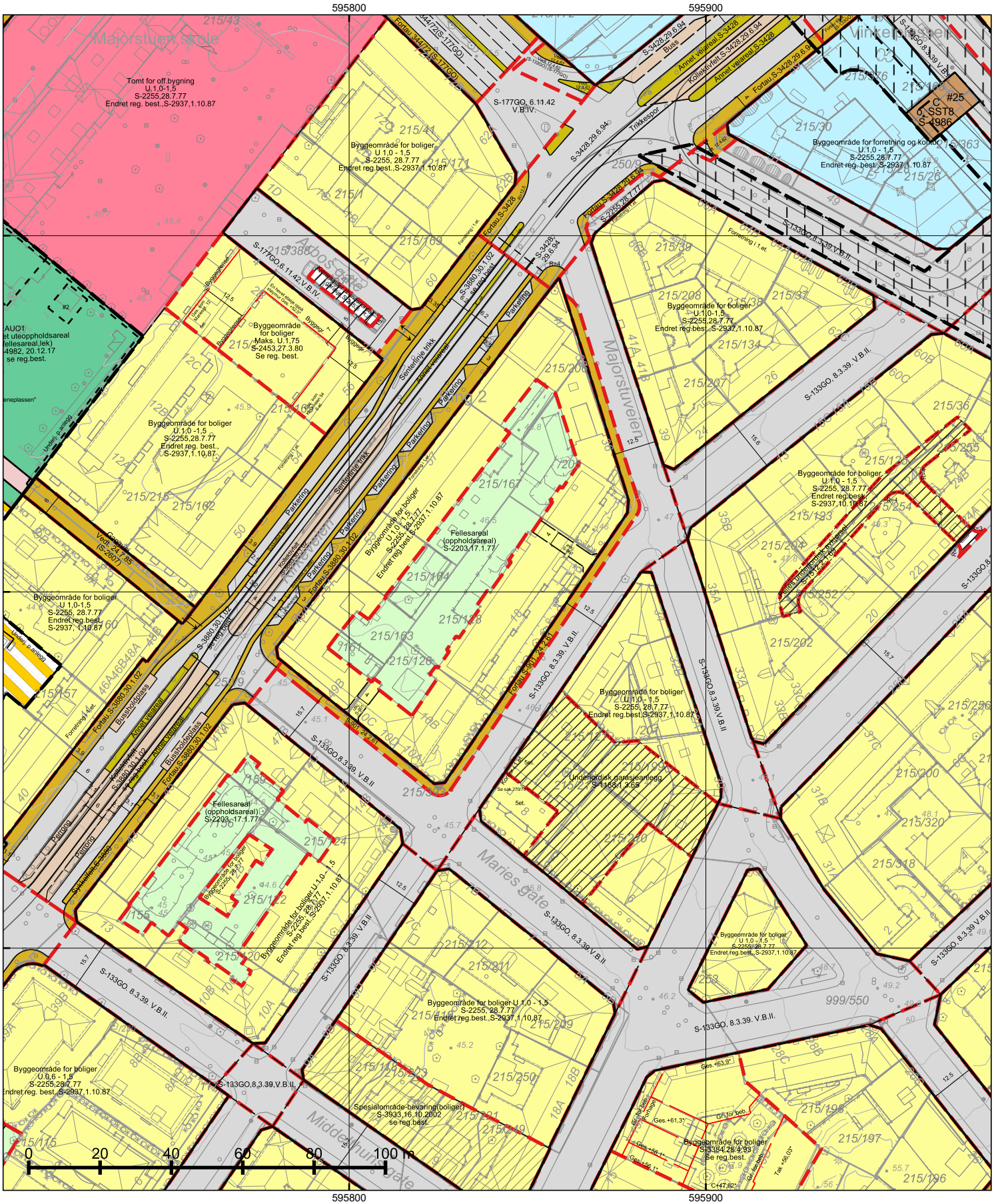
Reguleringskart

– 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: . Kan ikke brukes til byggesak.

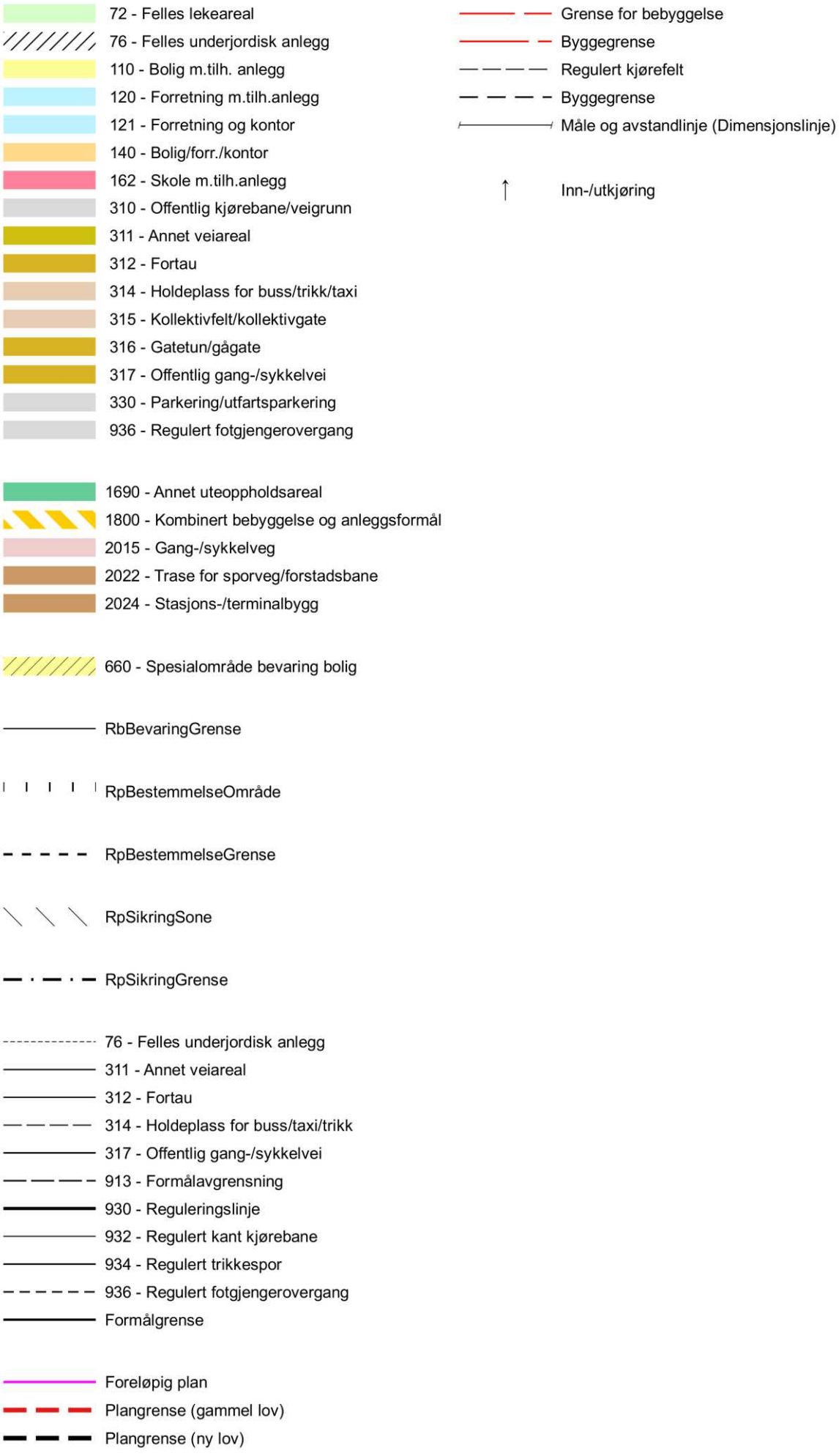
PlottID/Best.nr: 154794/ 86528936
Adresse: Jacob Aalls gate 18
Gnr/Bnr: 215/128
Deres ref.:
Kommentar:

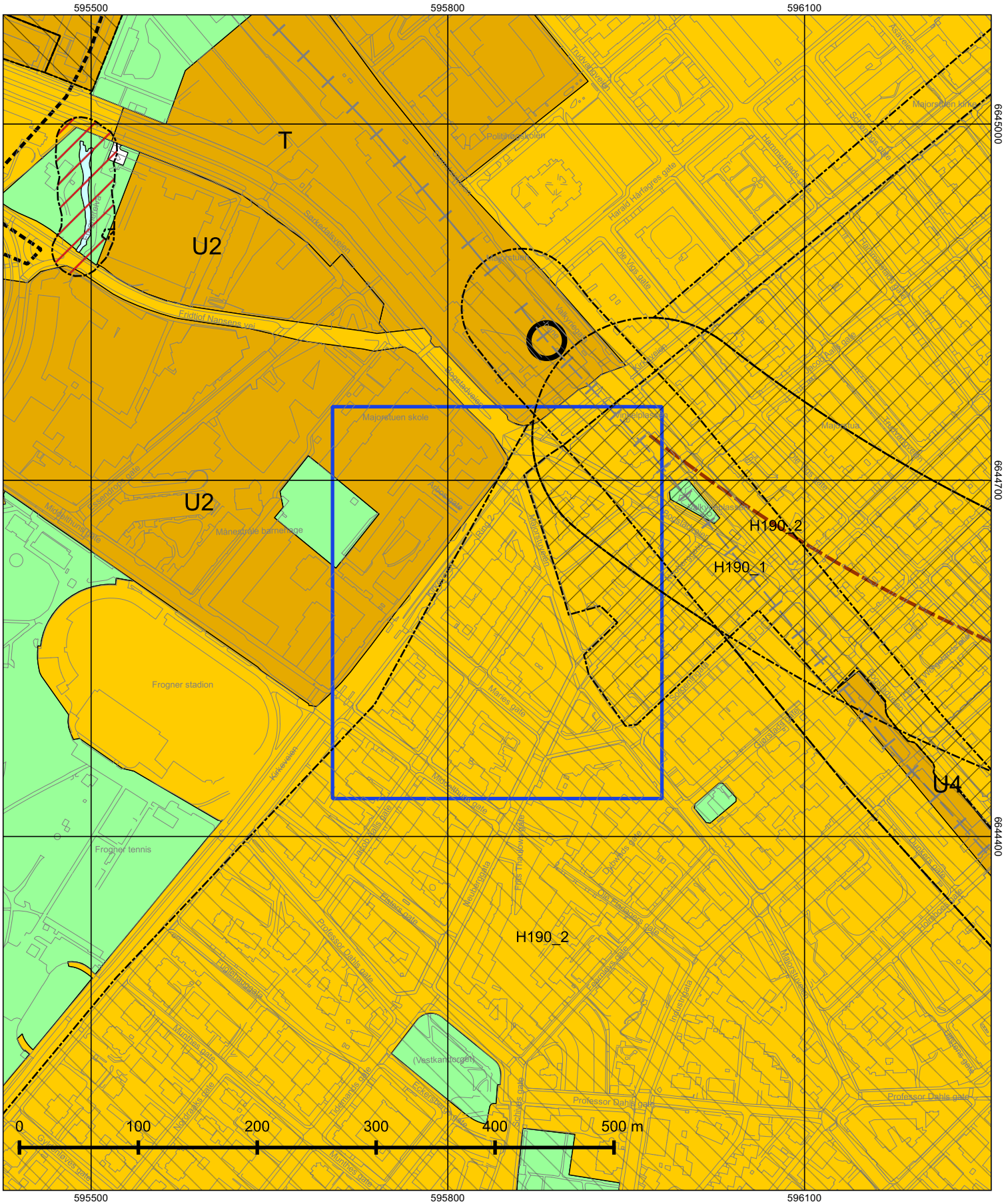
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


595800
595900
6644700
6644600
6644500
Majorstuen skole
Majorstuveien
Maries gate
Middelthuns gate
Tomt for off.bygning
U.1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg. best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1,0 - 1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
Maks. U.1,75
S-2453,27.3.80
Se reg. best.
Byggeområde for boliger
U.1,0 -1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg. best.,
S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.
S-2937, 1.10.87
Fellesareal
(oppholdsareal)
S-2203,17.1.77
Byggeområde for boliger
U 1,0 - 1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U 1,0 - 1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
U.0,6 - 1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg. best.,S-2937,1.10.87
Spesialområde-bevaring(boligen)
S-3933,16.10.2002
se reg.best.
Byggeområde for forretning og kontor
U 1,0 - 1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg. best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1,0 - 1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1,0 - 1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1,0 - 1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1,0 - 1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
S-3354,28.4.93
Se reg.best.
Underjordisk parasellanlegg
S-1155, 1.3.65
Fellesareal
(oppholdsareal)
S-2203,17.1.77
Fellesareal
(oppholdsareal)
S-2203,17.1.77
Fellesareal
(oppholdsareal)
S-2203,17.1.77
Annet veiareal
Annet veiareal S-3428
Annet veiareal S-3428
Kollektivfelt S-3428
Fortau S-3428
Fortau S-3428
Fortau S-3428
Fortau S-3428
Fortau S-3880,30.1.02
Fortau S-3880,30.1.02
Fortau S-3880,30.1.02

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154794/86528936
Deres ref.:

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Felix Green
JACOB AALLS GATE 18

Dato: 19.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528936
9069994

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 128

Vi viser til bestilling av 20260319 for JACOB AALLS GATE 18.

GNR. 215 BNR. 128

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.05.1891.

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

1623 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

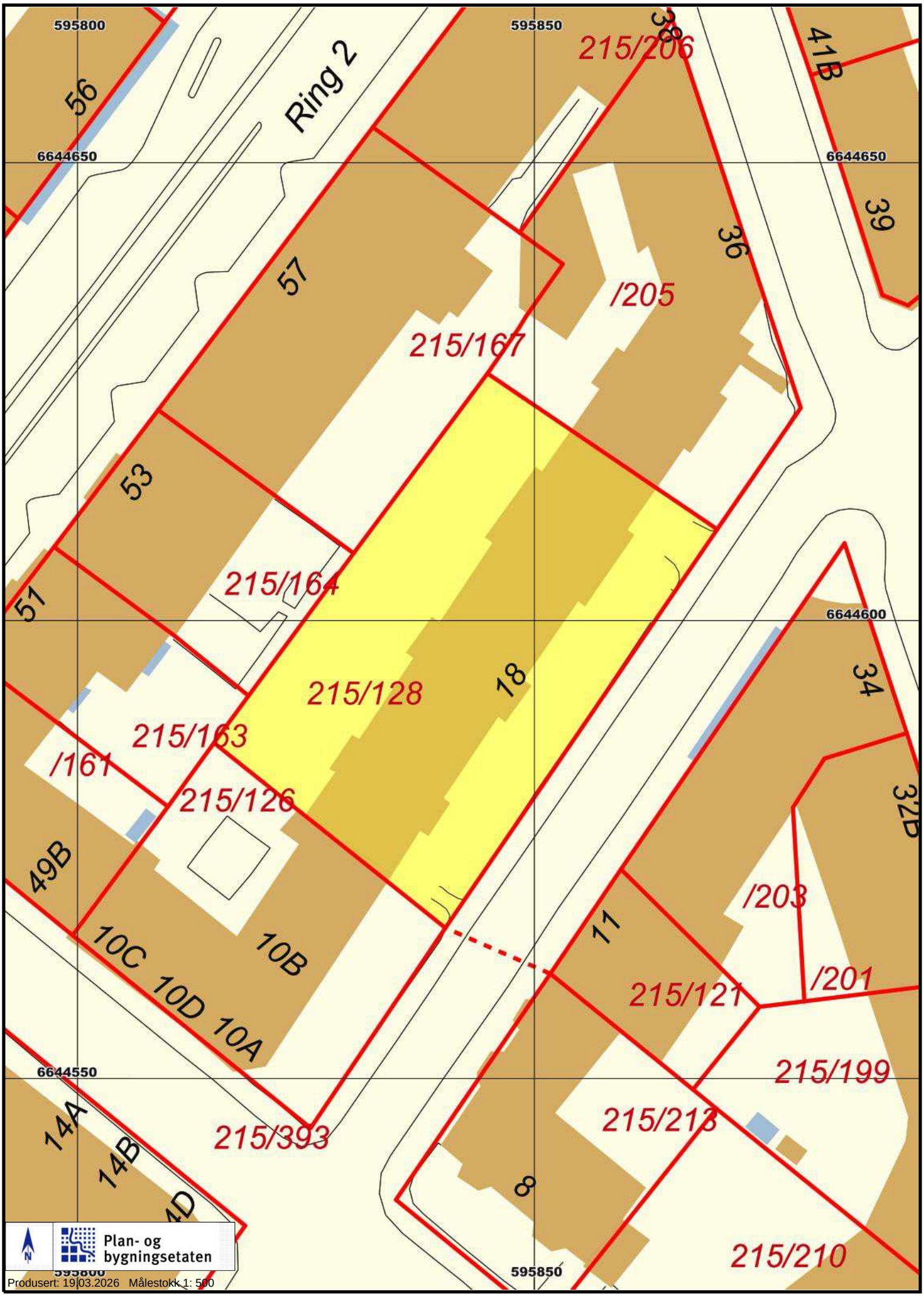
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


595800
595850
6644650
6644650
6644600
6644550
Ring 2
56
215/206
38
41B
39
36
57
/205
215/167
53
51
215/164
215/128
18
215/163
/161
215/126
49B
10C
10D
10A
10B
34
32B
/203
11
/201
215/121
215/199
215/213
14A
14B
4D
215/393
8
215/210
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 19.03.2026 Målestokk 1: 500

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1

KR/SP

KOPI

Oslo, den 10/11-1972

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Jacob Aallsgt.18.

Journalnr.
66/1879

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
24/4-72

Bygningens art
Hybelblokk m/garasjer.

Byggherre
Ing.Jon Bech, Sandakerveien 74, Oslo 4.

Byggemester
Ark.ne Blakstad & Hovind, Fr.Nansens vei 2, Oslo 3.

Ansvarshavende
Siv.ing.Jon Bech, Haraldsrudveien 5, Oslo 5.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

Kaare Regbo

fung. Distriktsingeniør
Kaare Regbo

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

3M C-15 4000 ARBOVORD 2265376

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FIRESAFE AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Dato: 30.04.2019

Deres ref.: Marius Pedersen	Vår ref.: 201903925-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Razegheh Alavi	Arkivkode: 531

Byggeplass:	JACOB AALLS GATE 18	Eiendom:	215/128/0/0
Tiltakshaver:	JACOB AALL PARKERINGSHUS AS	Adresse:	v/PW JOHNSEN EIENDOM AS, Kirkeveien 64B, 0366 OSLO
Søker:	FIRESAFE AS	Adresse:	Postboks 6411 Etterstad, 0605 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest
Jacob Aalls gate 18

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarm, mottatt 29.04.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.04.2019 av:

Razegheh Alavi - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
JACOB AALL PARKERINGSHUS AS, v/PW JOHNSEN EIENDOM AS, Kirkeveien 64B, 0366 OSLO, asle@pwie.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

IGNIVA AS
Apotekergata 10 B
0180 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 25.08.2022
	202115054 - 12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jetmir Sabani	

Adresse:	JACOB AALLS GATE 18	Eiendom:	215/128/0/0
Tiltakshaver:	JACOB AALL PARKERINGSHUS AS, v/PW JOHNSEN EIENDOM AS	Søker:	IGNIVA AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Jacob Aalls gate 18

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra garasje til minilager, mottatt 23.08.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202115054			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Branntegning - Plan U2 2	F U2 001	21.09.2021	1/13
Plan innredning U2	8109--2A	19.05.2021	1/14
Branntegning - Plan U1	F U1 001	24.09.2021	1/15

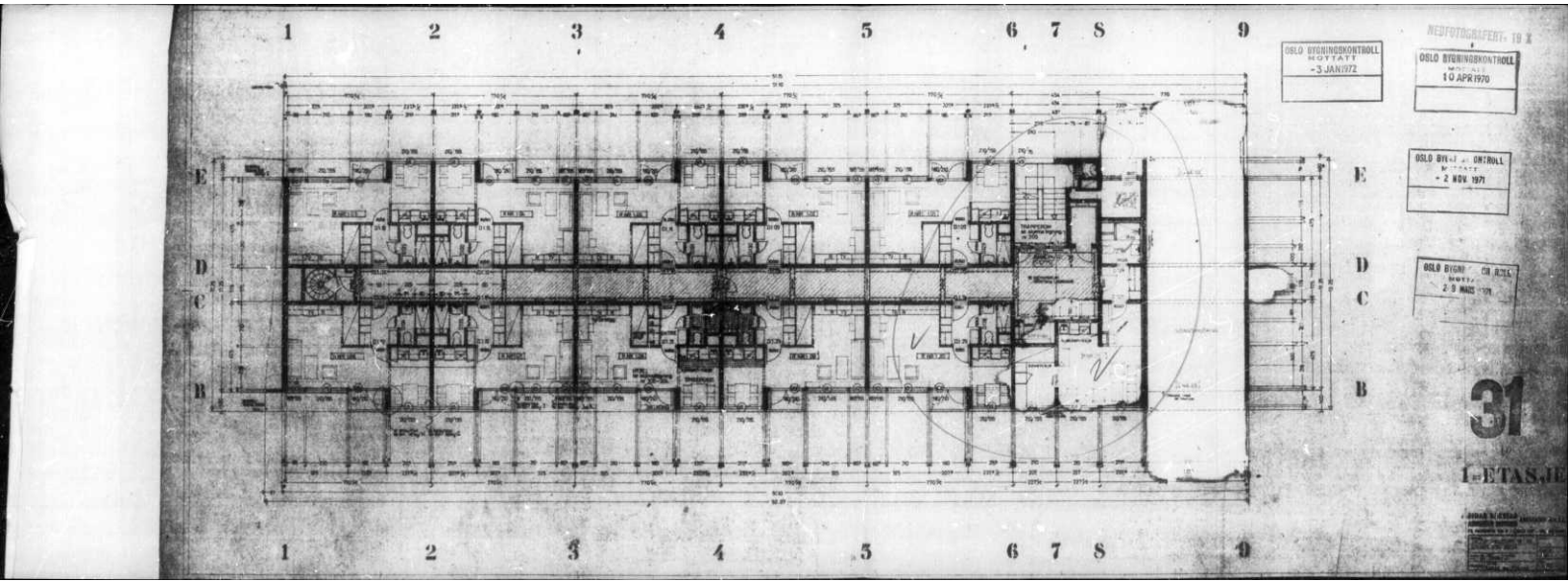
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Jetmir Sabani - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
JACOB AALL PARKERINGSHUS AS, v/PW JOHNSEN EIENDOM AS, Kirkeveien 64 B, 0366 OSLO


1 2 3 4 5 6 7 8 9
E
D
C
B
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT -3 JAN 1972
OSLO BYGNINGSKONTROLL 10 APR 1970
OSLO BYGNINGSKONTROLL 2 NOV 1971
31
1. ETASJE

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Jacob Aalls gate 18, 0368 Oslo
Gnr. 215, Bnr. 128, Snr. 17, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260108

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Felix Green

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 458 09 471

E-post: felix.green@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.
