PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

JACOB AALLS GATE 55

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92260061

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Joachim Bjørndahl	Lisa Loven Kongsli

Gateadresse
Jacob Aalls gate 55

Poststed	Postnr
OSLO	0364

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

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

Document reference: 92260061

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte av armatur på bad og toalett. Nye fliser på badegulv (kun av estetisk hensyn, flis på flis)
Arbeid utført av	Rørlegger Iver Kristoffer Gussiås & JCF AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt avløpsrør under vask på kjøkken i forbindelse med oppgradering av kjøkken i 2017
Arbeid utført av	Rørlegger Iver Kristoffer Gussiås

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

Beskrivelse	Et tilfelle av vann i en loftsbod tilhørende en annen leilighet. Styret har saken under kontroll, ingen store tiltak nødvendig. Taket ble forøvrig renovert før vi kjøpte leiligheten.

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

Beskrivelse	Gulvene har en viss høydeforskjell, men ikke utover det som er normalt i gamle bygårder

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt elektrisk anlegg i forbindelse med oppgradering i 2017
Arbeid utført av	Exact Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 92260061

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Helt nye balkonger mot Jacob Aalls gate
Arbeid utført av	Viking Entreprenør AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260061

Tilleggskommentar

Fantastisk leilighet i en meget godt drevet bygård. Hyggelig naboskap, nydelig bakgård. Vi har storkost oss her i over 8 år.

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: 92260061

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joachim Bjørndahl	cb41fa2e296321fdd54dcc ba098d90b1c95a8a94	20.02.2026 10:17:09 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lisa Loven Kongsli	9ca245486126b712b8a2f 08ad9bd551fcfd53003	20.02.2026 11:57:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92260061

→ 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

Tilstandsrapport

Jacob Aalls gate 55, 0364 OSLO

OSLO kommune

gnr. 216, bnr. 63

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 11.02.2026 **Rapportdato:** 20.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22030-26065 **Referansenummer:** QF1023

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940

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

4-roms leilighet i 2.etasje med balkong(er).
Beliggende i bydel Frogner.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalter i vinduer.
Oppvarming via panelovner og peis i stuen.
Gulvvarme i enkelte rom.

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 3,4 m².
Betongdekke.
Lysarmatur er montert på vegg.
Rekkverk i stål/aluminium (stående spiler).

Utgang fra soverom til balkong i stål-konstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 4 m².
Impregnert tregulv mot dekket.
Rekkverk i stål/aluminium (stående spiler).

Flislagt baderom fra 2006, i følge tidligere salgsoppgave.
Det er lagt flis på flis på gulv i nyere tid.
Servantskap med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med servantbolle på benk.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.

HTH kjøkkeninnredning fra 2017, i følge eier.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate planlimt kum i rustfritt stål.
Belysning under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjøleskap.

Separat toalettrom.

Leiligheten disponerer to stk boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

4-roms leilighet i 2.etasje med balkong(er):

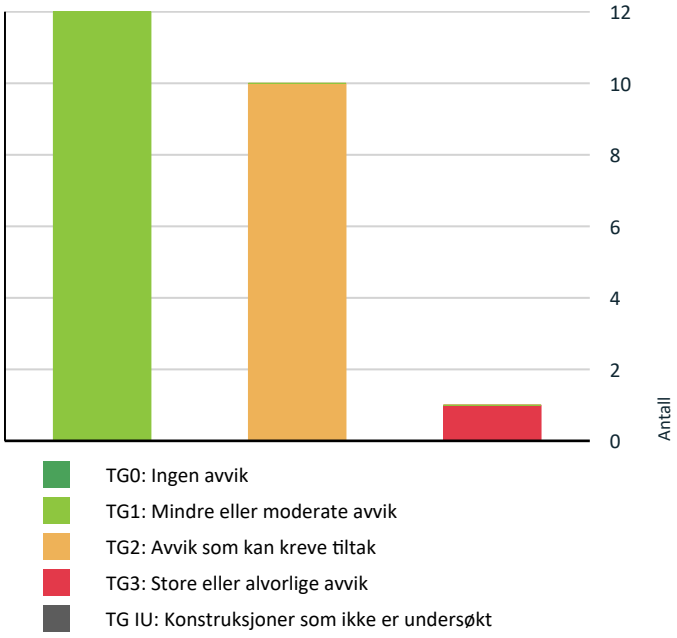
- Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

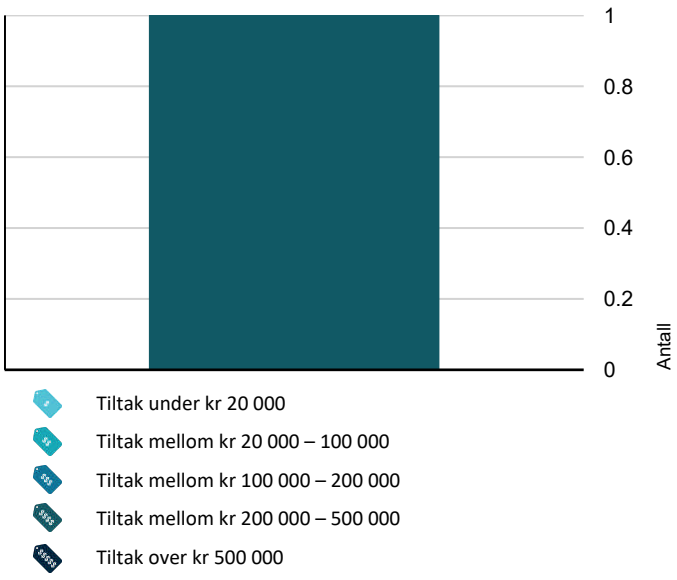
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

4-roms leilighet i 2.etasje med balkong(er):

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdør stue** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - fliser i gang og foran peis** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET I 2.ETASJE MED BALKONG(ER):



Byggeår
1927

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass.

——

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

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

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer, men enkelte er registrert at subber noe mot karm ved åpne/lukke.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer.
Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringsdag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer.
Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.
På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

TG 2 Balkongdør stue

Tilstandsrapport

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1996.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdør er over 20 år gammel og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
På grunn av alder og begrenset kontroll kan det ikke utelukkes at isolerglasset har redusert isolerende effekt eller begynnende punktering. Dette kan over tid gi noe dårligere varmeisolasjon og risiko for kondens i glasset, uten at det nødvendigvis er synlig ved befaring.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på tegn til kondens eller nedsatt funksjon over tid. Ved mistanke om punktering eller ved fremtidig oppgradering kan nærmere kontroll eller utskifting av glass vurderes, uten at full utskifting anses som påkrevd på nåværende tidspunkt.

TG 1 Entrédør & balkongdør på soverom

Brann- klassifisert entrédør (B30).
Døren er utstyrt med glassfelt.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2014.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre. Det påpekes noe slark i håndtak på balkongdør.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 3,4 m².

Betongdekke.
Lysarmatur er montert på vegg.
Rekkverk i stål/aluminium (stående spiler).
Rekkverkshøyde målt til ca. 100 cm.

Utgang fra soverom til balkong i stål-konstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 4 m².

Impregnert tregulv mot dekket.
Rekkverk i stål/aluminium (stående spiler).
Rekkverkshøyde målt til ca. 100 cm.

Som utvendig konstruksjon er bygningsdelen naturlig eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger. Overflatepreg og slitasje vurderes derfor som følge av normal bruk og forventet værpåvirkning, og ikke ut fra estetiske forhold.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer vesentlig funksjonsnedsettelse eller behov for umiddelbare tiltak. Det bemerkes at

utvendige konstruksjoner kan forringes raskere over tid som følge av værpåvirkning, og jevnlig ettersyn anbefales.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Bygning oppført i 1927 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Etasjeskillere i trebjelkelag.
Utvendig fasade er pusset og malt.
Saltak i trekonstruksjoner.
Grunnmur i mur/tegl og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1927, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers parkett.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater og panel.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater og panel.

Downlights på bad og toalettrom.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,98 m.

Tilstandsrapport

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Overflater - fliser i gang og foran peis

Flislagt gulv i gang og foran peis.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert bom (hulrom) under enkelte fliser.
- Fliser i området foran peis er noe løse.
- Det er registrert et åpent og ujevnt mellomrom mellom flislagt gulv og vegg. Synlig bruk av harde, porøse utfyllingsmasser/fragmenter langs kantsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Bom under enkelte fliser kan forekomme uten at funksjonen nødvendigvis er vesentlig redusert, men forholdet kan over tid øke sannsynligheten for riss, sprekkdannelse eller løsning ved belastning. Løse fliser foran peis gir noe redusert stabilitet i overflaten. Åpne og ujevne overganger mot vegg kan samle smuss og bidra til økt slitasje i randsonen.

Tiltak:
Det anbefales å følge utviklingen i områder med bom, med særlig oppmerksomhet på riss, sprekker eller bevegelse. Løse fliser bør festes eller legges på nytt ved behov. Kantsonen mot vegg bør utbedres slik at overgangen blir jevn og mer slitesterk.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene.

———

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis lokale skjevheter.

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

Tilstandsrapport

Stue:
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 25 mm over en lengde på 2 meter.

Entré/gang:
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 20 mm over en lengde på 2 meter.

Stedvis lokale skjevheter og gulvknirk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Planavvik kan i mindre grad påvirke rommets bruk/møblering og opplevde komfort.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater. For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

Kostnadsestimatet tar kun høyde for selve opprettingen. Kostnader tilknyttet demontering og remontering av fast innredning, fjerning og ny legging av gulvoverflater, utskifting av lister samt øvrige følgearbeider vil komme i tillegg. Eventuelle arbeider knyttet til tilpasninger mot tilstøtende konstruksjoner og overflater er heller ikke inkludert i estimatet.
Det anbefales at kjøper innhenter egent pristilbud fra utførende dersom formålet er å utbedre avviket.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 1 Pipe og ildsted

Frittstående vedovn i stuen.
Vedovnen står på fliser som fungerer som en gnistfanger og beskytter gulvet mot glør og aske.

——

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

TG 2 Innvendige dører

Eldre, profilerte innerdører.

——

Normal og forventet bruksslitasje.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder, da eldre dører som oftes er noe skjeve og kan oppleves som noe vondere å lukke/låse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkte funksjoner med dagens bruk, men bytte/oppgradering må kunne påregnes på sikt.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Flislagt baderom fra 2006, i følge tidligere salgsoppgave.
Det er lagt flis på flis på gulv i nyere tid.

Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner har oversteget forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.
Totalt oppussing/modernisering må påregnes med tiden som kommer.

Rommet fremstår som funksjonelt med dagens bruk, men som følge av høy alder kan endret eller mer intensiv bruk bidra til økt belastning og fremskynde behovet for oppgradering.

Badet kan ha membran- og tettesjiktløsninger som er utført etter datidens praksis og som kan være mangelfulle sett opp mot dagens krav og anbefalinger.

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Stedvis mindre huller i vegger etter tidligere innfestning som ikke er tilstrekkelig tettet.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 20 mm.
Dette tilfredsstiller ikke dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm
mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel kan medføre at vann ledes ut av baderommet ved lekkasje eller ved større vannmengder enn normalt.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel i henhold til gjeldende TEK.
Lokal utbedring kan utføres (innebærer fjerning av fliser ved terskel).
Avviket vurderes ikke å kreve akutte tiltak siden øvrige løsninger fungerer som forutsatt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre platsluk.
Det er ikke synlig membran i sluk, men dette utelukker ikke at det er benyttet membran.
—

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1) Tettesjiktet (membran) har nådd den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed moderniseringsbehov.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

2) Det er på befaringstidspunktet ikke kjent om, hvordan, eller i hvilken grad det er benyttet godkjente mansjetter i tilknytning til rør- og gjennomføringer i våtsoner. Dette lar seg normalt ikke verifisere uten fremlagt dokumentasjon, ettersom utførelsen er skjult bak overflaten.

3) Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

1)
Konsekvens:
Når tettesjiktet har passert store deler av forventet levetid, reduseres materialets robusthet. Dette øker sannsynligheten for gradvise fuktskader ved økt belastning, bevegelser i underlaget eller generell slitasje. Rommet fungerer etter dagens bruk, men tåler mindre avvik og har svekket sikkerhetsmargin over tid.

Tiltak:
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det anbefales jevnlig kontroll av rommet for tidlige tegn til fuktpåvirkning, og at man planlegger modernisering innen rimelig tid for å redusere risikoen for skadeutvikling. Eventuell eldre slukløsning vurderes samtidig ved fremtidig oppgradering.

Bruk av dusjkabinett med egen avløpsløsning til sluk vil kunne redusere risikoen for fuktskader frem til baderommet moder

———

2)
Konsekvens:
Når det ikke foreligger dokumentasjon på bruk av mansjetter eller tilsvarende tetting ved rør- og gjennomføringer i våtsoner, lar utførelsen seg ikke verifisere. Det innebærer en viss usikkerhet knyttet til tettesjiktets oppbygning og funksjon.

Tiltak:
Det anbefales å innhente dokumentasjon som bekrefter løsningen.
Dersom dette ikke kan fremskaffes, kan nærmere undersøkelser vurderes ved fremtidig vedlikehold eller ombygging,

———

3)
Konsekvens:
Når det mangler dokumentasjon på badets oppbygning og eventuelle senere arbeider, kan kvalitet, materialvalg og utførelse av skjulte konstruksjoner ikke verifiseres. Dette gjelder særlig membran og tettesjikt.

Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider dersom det er mulig.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med servantbolle på benk.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.

———

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på befaringstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal slitasje eller redusert funksjon.
Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventil, samt tilluft via hull i dørblad.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av baderommet.
Det ble målt etter fuktighet inne i konstruksjonen.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelokk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning fra 2017, i følge eier.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate planlimt kum i rustfritt stål.
Belysning under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjøleskap.

—

Komfyrvakt er installert.

Det bør installeres vannstopper med sensor og magnetventil for økt sikkerhet og forebygging av skader.

—

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekksventilasjon via kjøkkenventilator.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Leiligheten har separat toalettrom.
Servant er montert.
Speil på vegg over servant.
Veggmontert toalett.

Normal slitasje.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Innkassing for innebygd sisterne er ikke utført med dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Konsekvens:
Når det ikke finnes en løsning som synliggjør lekkasje fra en innebygget sisterne, kan en eventuell lekkasje bli liggende skjult over tid. Ved en eventuell lekkasje kan dette kan gi fuktbelastning på vegg- og gulvkonstruksjoner rundt sisternen uten at det oppdages tidlig.

Tiltak:
Det anbefales å etablere en løsning som gjør lekkasje synlig, for eksempel via dreneringsåpning eller tilsvarende løsning i henhold til gjeldende TEK

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i plast, utført som rør-i-rør-system.
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap over himling på bad. .
Det er registrert vannstopper på vannledning.

Tilstandsrapport

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.

—

Rørføringer er i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller innkasset, og vurderingen er derfor begrenset til synlige deler på befaringstidspunktet. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje eller andre avvik ved denne kontrollen.

—

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner samt opplysninger gitt av eier, som opplyser at anlegget fungerer som forutsatt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1) Det er ikke monter lekkasjevarsler med vannstoppventil på kjøkken. Kravet kom i 2010 og gjelder også ved rehabilitering/oppgradering av eldre boliger. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv

2) Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system (på kjøkken)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

1)
Konsekvens:
Manglende lekkasjestopper i rom uten sluk eller vanntett gulv øker risikoen for omfattende vannskader ved lekkasje. Skader kan utvikle seg raskt og medføre betydelige følgeskader på gulv, innredning og tilstøtende konstruksjoner, samt økte utbedringskostnader.

Tiltak:
Det anbefales å installere lekkasjestopper (Aquastop) med sensorer og magnetventil på kjøkken, tilpasset eksisterende vanninstallasjoner, i henhold til gjeldende regelverk.

———

2)
Konsekvens:
Manglende tettemuffer kan medføre at vann ved lekkasje trenger inn i omkringliggende konstruksjoner uten å oppdages tidlig. Dette øker risikoen for skjulte fukt- og råteskader ved en eventuell lekkasje.

Tiltak:
Det anbefales å montere tettemuffer i endene av varerørene på rør-i-rør-systemet, slik at gjennomføringer blir tette og eventuelt lekkasjevann ledes kontrollert tilbake til vannskap (som igjen skal ha overløp til sluk).





TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalte i vindu.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Når leiligheten er basert på naturlig ventilasjon, er luftutskiftingen avhengig av bruk, værforhold og manuell lufting. Dette kan medføre varierende ventilasjonseffekt, og i perioder gi redusert inneklima, særlig ved høy belastning eller begrenset lufting.

Tiltak:
Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.
Det anbefales å være bevisst på regelmessig lufting. Dersom man ønsker mer stabil og forutsigbar ventilasjon, kan etablering av mekanisk ventilasjon vurderes i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering.

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.

TG 2 Varmtvannstank

VVB er lokalisert i over himling på bad.
Berederen er tilkoblet det elektriske ledningsnettet via stikkontakt

---

Det er ikke opplyst om feil og mangler ved bygningsdelen.
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder, visuell sjekk og at anlegget fungerer som tiltenkt på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Konsekvens:
Iht NEK skal beredere fast tilkobles slik at det ikke risiko for funksjonssvikt, overoppheting og brann.

Tiltak:
Det anbefales kontroll av el-tilkoblingen til varmtvannstanken utført av autorisert elektroinstallatør, og utbedring eller omkobling (må fast tilkobles) slik at installasjonen tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

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.

Sikringsskap lokalisert i på soverom.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
11 fordelingskurser.

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

3. 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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

10. 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 Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.

    Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
    EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget



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

⚠ **Helse, miljø og sikkerhet**

Tilstandsrapport

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.

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

TEK17 § 11-8 stiller krav til at en branncelle skal ha tilstrekkelig tetthet slik at røyk, varme og flammer ikke sprer seg til andre branncelle i den tiden som er nødvendig for rømning og redningsinnsats.

Bygninger av denne typen er oppført etter tidligere regelverk og byggeskikk, og er normalt ikke utført i samsvar med dagens krav til branncelleinndeling.

Byggteknisk forskrift (TEK17) har ikke tilbakevirkende kraft. Eksisterende bygninger er derfor ikke pålagt å oppgraderes til dagens forskriftskrav, med mindre det gjennomføres søknadspliktige tiltak, bruksendring eller hovedombygging.

Det er ikke foretatt kontroll eller verifisering av branncelleinndelingens utførelse, tetthet eller ytelse.

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

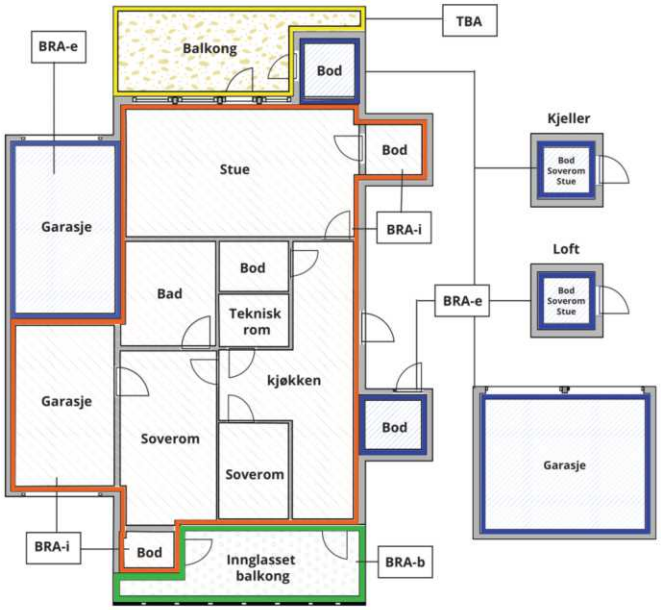
Hva er måleverdig areal?

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

4-roms leilighet i 2.etasje med balkong(er):

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	104			104	7
Kjeller (bod)		6		6	
Loft (bod)		11		11	
SUM	**104**	**17**			**7**
SUM BRA	**121**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré / gang, stue, kjøkken, bad, tre soverom, toalettrom		
Kjeller (bod)		Bod	
Loft (bod)		Bod	

Kommentar

Entré/gang, bad, toalettrom, tre soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til balkong.
Balkongen er målt til ca 3,4 m².

Utgang fra soverom til balkong.
Balkongen er målt til ca 4 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

___

Eier har påvist en stk bod i kjeller, samt en på loft som opplyses og tilhøre seksjonen.
Disse bodene er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:
Kjellerbod er målt til ca 11,4 m².

Loft:
Bod med skråtak.
Grunnet skråtak og plassering av vegg er deler av arealet ikke måleverdig, i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Måleverdig areal ble målt til ca 6,2 m².

___

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Det kan forekomme mindre avvik i oppgitte arealer som følge av rommenes kompleksitet, vinkler i leiligheten, valgt målemetode og gjeldende avrundingsregler.
Arealene er målt på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Målingene er utført med aktsomhet, men mindre variasjoner kan forekomme.
Dersom areal er av vesentlig betydning for kjøper, anbefales det å gjennomføre laserskanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier har ikke bevart oppdragsbekreftelsen, og undertegnede har dermed begrenset kunnskap vedrørende dette utover det som er beskrevet i rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Lisa Loven Kongsli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	63		0	780.2 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Jacob Aalls gate 55

Hjemmelshaver

As Jacob Aallsgt 55

Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.
Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av tradisjonelle bygårder.
Bygning oppført i 1927 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Etasjeskillere i trebjelkelag.
Utvendig fasade er pusset og malt.
Saltak i trekonstruksjoner.
Grunnmur i mur/tegl og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.
Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Forutsetninger

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

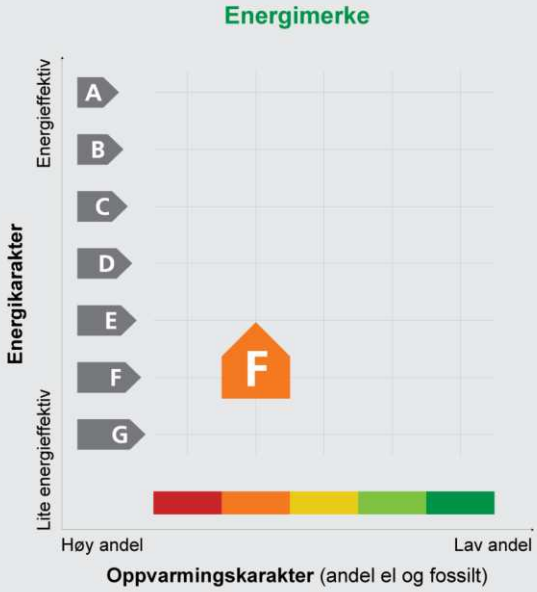
Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese 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 etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

ENERGIATTEST

Adresse	Jacob Aalls gate 55
Postnr	0364
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	216
Bnr.	63
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80525893
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-770511
Dato	09.05.2017



Eier	Tove Elisabeth Bratten
Innmeldt av	Cathrine Haavelsrud

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av peisinnsats i åpen peis**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1927
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	105
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn Åpen peis

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Jacob Aalls gate 55
Postnr/Sted: 0364 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 09.05.2017 09:58:08
Energimerkenummer: A2017-770511
Ansvarlig for energiattesten: Tove Elisabeth Bratten
Energimerking er utført av: Cathrine Haavelsrud

Gnr: 216
Bnr: 63
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 80525893

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

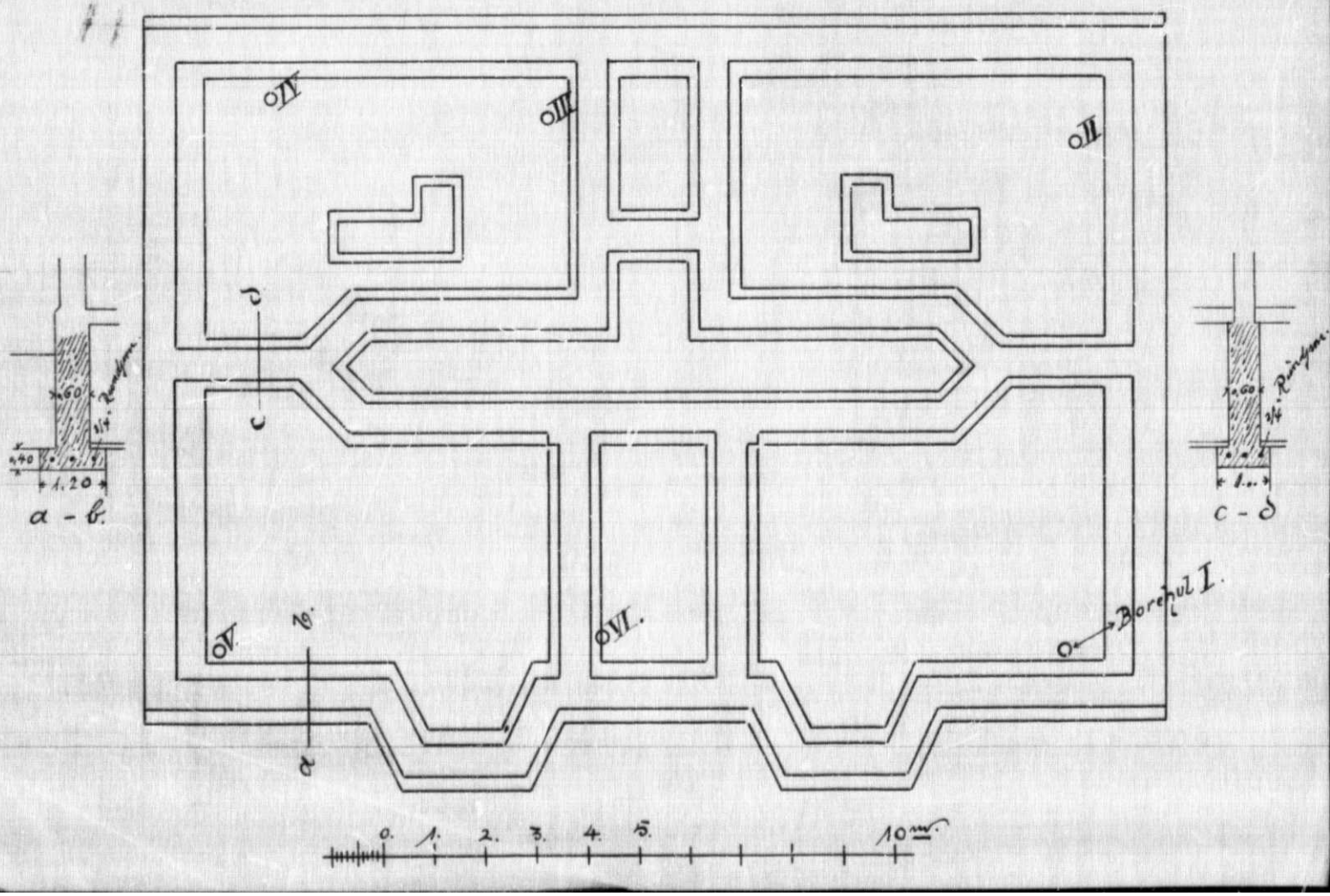
Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

MEDFOTOGRAFERT-, 19 X

Jac. Aalls Gate 55.

1025-14.

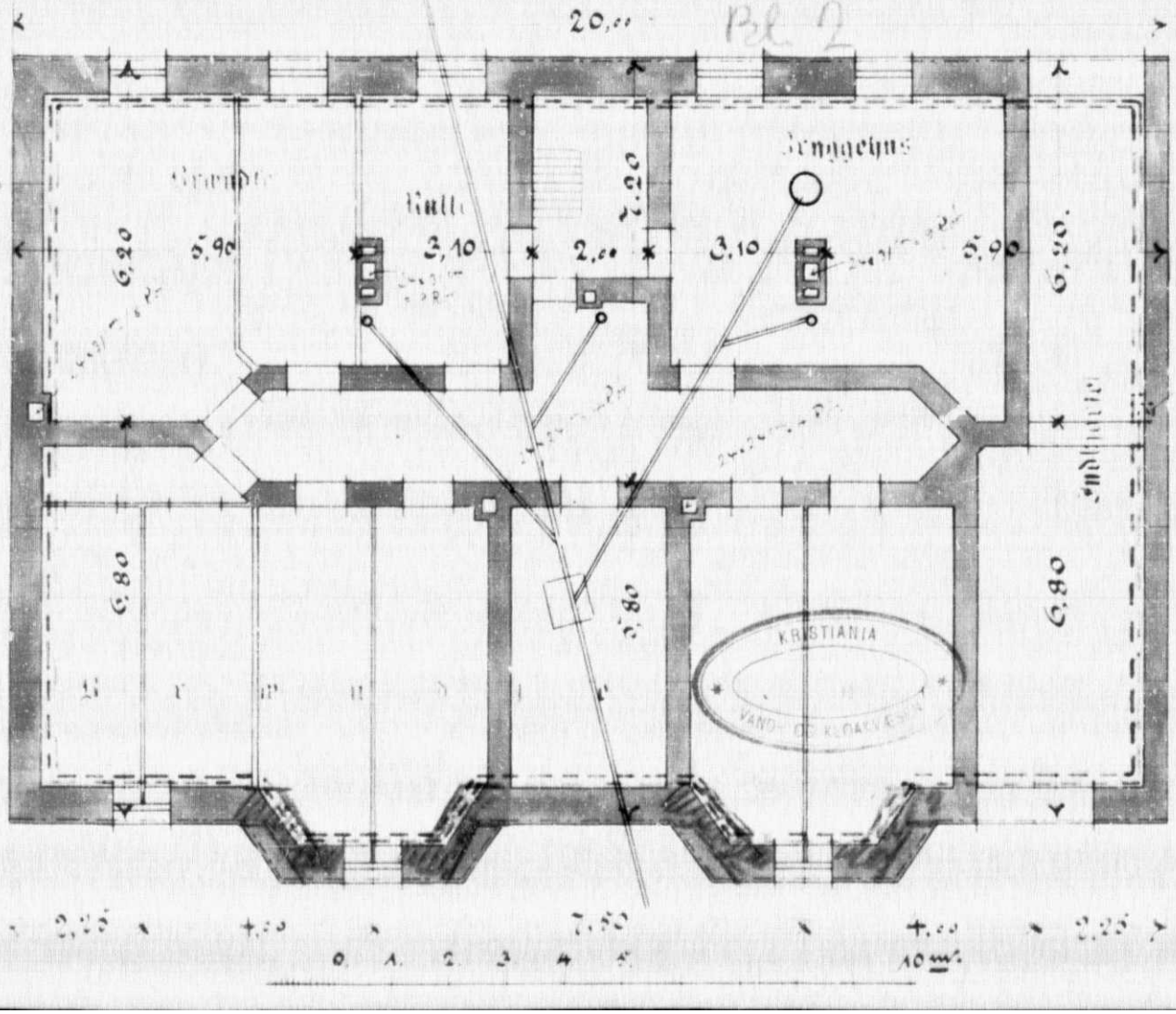
Fundamentplan.



Jac. Aalls Gate 55.

Kjælderplan.

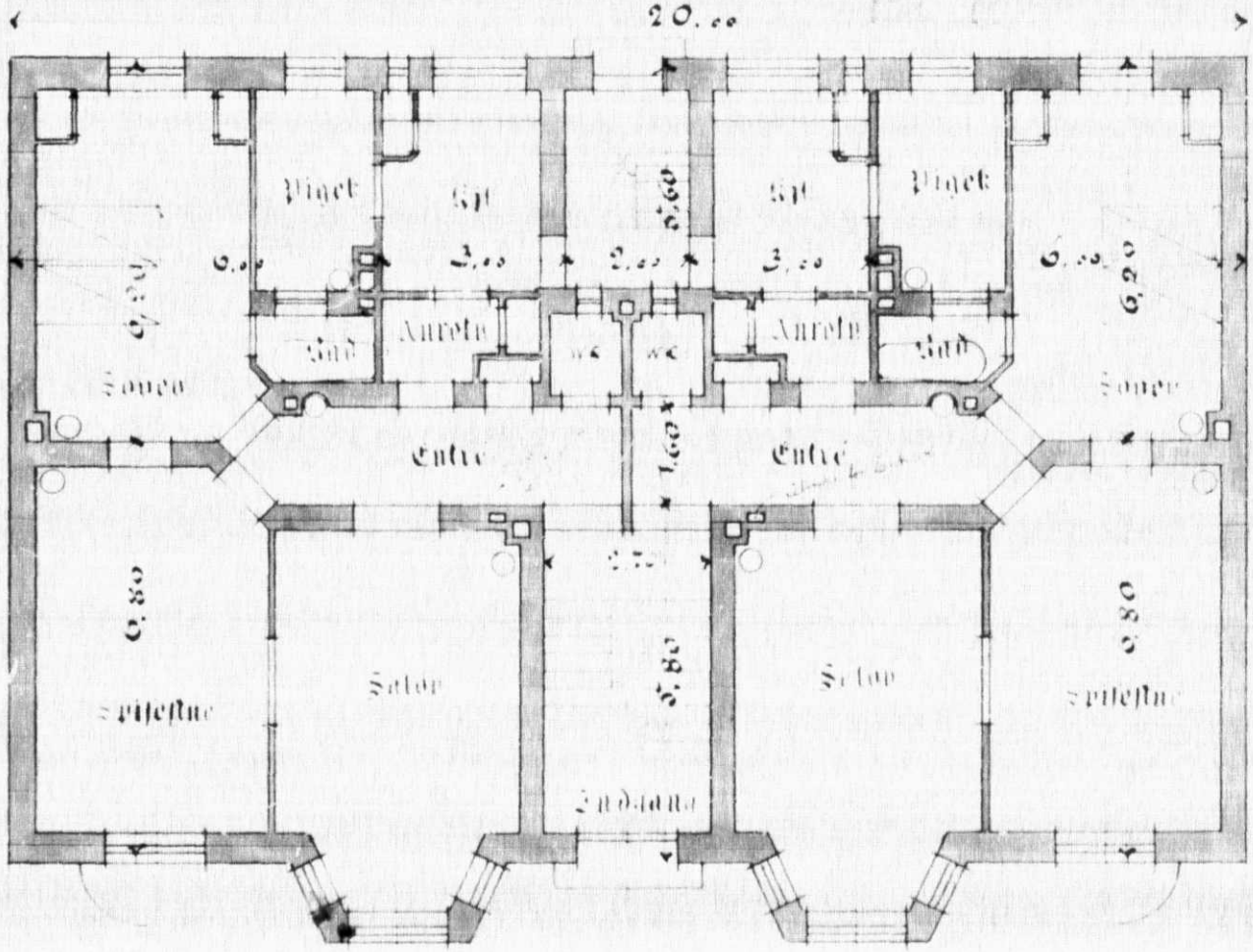
NEDFOTOGRAFERT- 19
(26)
Pl 2



Jac. Aalls Gate 55.

NEDFOTOGRAFERT- 19

1. Etg. Plan.

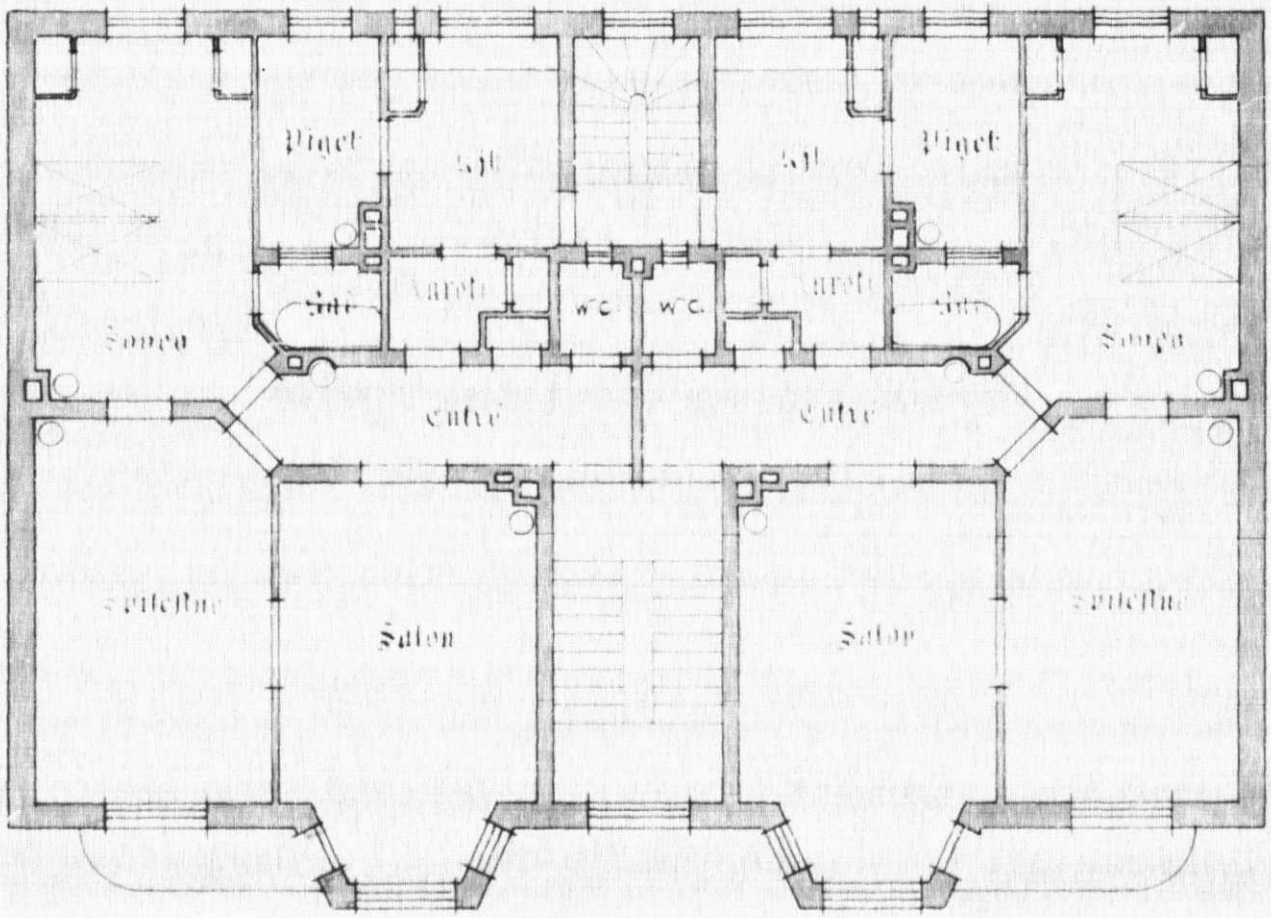


Jac. Aalls Gate 55.

NEDFOTOGRAFERT 19 X

III. Etg. Plan.

98 IV
15

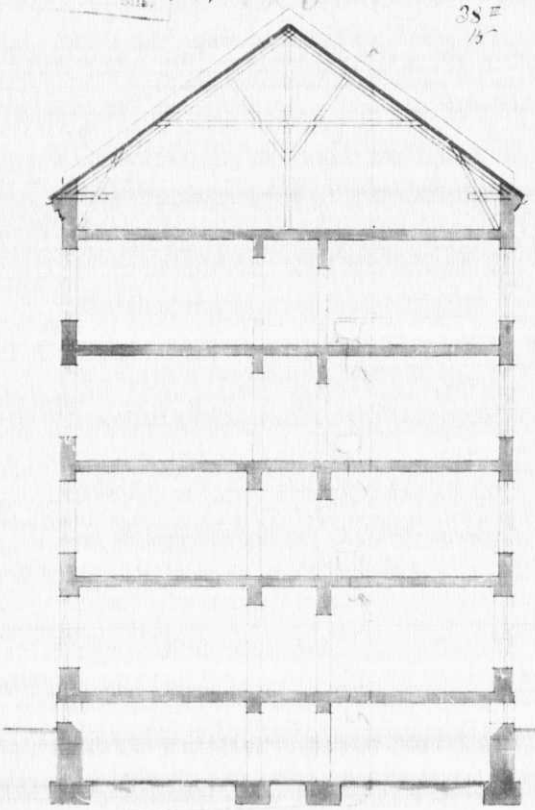


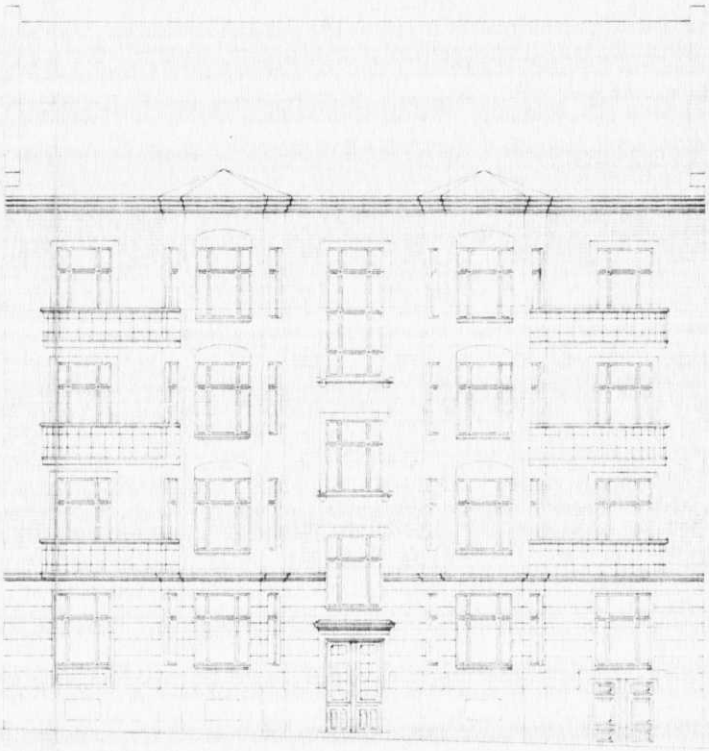
Tegnet Februar 1915.

Jacob Aalls Gate 55.

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

Arb. Journ. 1026-14





0 1 2 3 4 5 10 15 m

Stavanger Februar 1915.

PRIVATMEGLEREN

Rune Nilsen

0364 OSLO

Oppdragsnr.	Vår dato
92260061	18.02.2026

Salg av aksjebrev i AS Jacob Aallsgate 55

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger: / Følgende eiendom er solgt, og i forbindelse med oppgjøret trenger vi opplysninger:

Adresse:	Jacob Aalls gate 55, 0364 OSLO
Hjemmelshaver(e):	AS Jacob Aallsgate 55 Joachim BjørndahlLisa Loven Kongsli
Eiendom:	gnr. 216, bnr. 63 i Oslo

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Lånevilkår for nedbetaling av fellesgjeld og beregning av månedlig felleskostnad
- Dersom fellesgjelden har en avdragsfri periode, ber vi vennligst om å få tilsendt beregning av felleskostnader etter avdragsfri periode
- Aksjelagets vedtekter og husordensregler
- Opplysninger om kjøper kan holdes ansvarlig for andres mislighold av felleskostnader eller usolgte enheter hørende til prosjektet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold aksjelaget eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser aksjeeier måtte ha til aksjelaget, og vi tar kontakt med Dem når aksjene er solgt, for styrets godkjenning av ny aksjeeier dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Aksept

Sigurd Bergseng
Medhjelper

Eiendomsmegler Sigurd Bergseng | +47 41 38 07 70 | sigurd.bergseng@privatmegleren.no

Aksept Eiendomsmegling AS | Ullevålsveien 14 | 0171 OSLO

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: 216/63/0/0 i Oslo
Adresse: Jacob Aalls gate 55, 0364 OSLO
Onr. 92260061

Informasjon

Aksjebrevnummer: Nr 4 og 12 Pålydende kr 2 x NOK 6750

Partialobl Nr - Pålydende kr -

Aksjeeier: Joachim Bjørndahl og Lisa Loven Kongsli

Besitter av adk.dok: Ingen fysiske dokumenter lenger

Noterte heftelser m/prioritet: Notert (2023) i vår hovedbok at Storebrand Bank ASA har pant i aksjene 4 og 12. Utskrift fra aksjeeierbok sendes separat.

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd NOK 5557 Utestående : 0 pr. 19.02.2026

Felleskostnader inkluderer Alle driftskostnader for gården; inkl. eiendomsskatt – se regnskap

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

Andel felles gjeld kr. NOK 240.608 pr 31.12.2025
Långiver / lånenr. Handelsbanken
Lånets totale saldo NOK1929663 pr 28.10.2025
Lånetype Annuitetslån Antall terminer årlig : 12
Årlig rentesats 6,9% pr
Dato siste termin Jan 2026

Andel formue kr. NOK 2784 pr 31.12.2025
Ligningsverdi år - kr. -

Andel fradr.berettigede utgifter kr. - Er ev. fellesobligasjon tinglyst? -

Aksjelaget er forsikret i If Polisenr SP4757336.4.1
Forfall Månedlig Betalt NOK 6047 pr mnd

Eiendomsmegler Sigurd Bergseng | +47 41 38 07 70 | sigurd.bergseng@privatmegleren.no

Aksept Eiendomsmegling AS | Ullevålsveien 14 | 0171 OSLO

PRIVATMEGLEREN

Andre opplysninger

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

Ingen planlagte nye prosjekter utenom normale vedlikeholdsoppgaver

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

Ingen varsler

Praktiserer aksjelaget individuell nedbetaling av fellesgjeld?	Nei
Praktiseres det forkjøpsrett for aksjelages medlemmer?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	NA
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Ja, ref Vedtektenes §7.1
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Må godkjennes etter søknad, ref Vedtektenes §9
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Nei

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	(se under)
Medlemsgebyr	Kr	-
Utlysning av forkjøpsrett	Kr	-
Innhenting av opplysninger	Kr	-
Noteringsgebyr	Kr	
Transportgebyr	Kr	NOK 4750 (totalt for eierskifte/transport)
Kontonummer for gebyrer:		9053.07.11217 (Handelsbanken)

Styreleder i aksjelaget

Navn: Rune Nilsen

Eiendomsmegler Sigurd Bergseng | +47 41 38 07 70 | sigurd.bergseng@privatmegleren.no

Aksept Eiendomsmegling AS | Ullevålsveien 14 | 0171 OSLO

PRIVATMEGLEREN

Adresse:	Jacob Aalls gate 55, 0364 Oslo
Telefon:	95 96 54 54
Fax:	-
E-post:	rune.nilsen@creotech.no

Send svar til: sigurd.bergseng@privatmegeren.no

Dato og sted: 19.02.2026/Oslo

Forretningsførers stempel/underskrift
Rune Nilsen
Styreleder/bestyrer
AS Jacob Aalls gate 55

A/S JACOB AALLSGT. 55

VEDTEKTER

(ajour pr. 18.04.2018)

§ 1. Selskapets firma er: Jacob Aallsgt. 55. Selskapet er et aksjeselskap og skal ikke registreres i verdipapairsentralen. Selskapet har til formål å eie og drive eiendommen Jacob Aallsgt. 55, vesentlig for å skaffe aksjonærene bolig i eiendommen. Forretningskontoret er i Oslo.

§ 2. Aksjekapitalen er kr. 100.000 fordelt på 16 – seksten – på navn lydende aksjer á kr. 6250.

§ 3. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen april måneds utgang. Innkalling til generalforsamling sendes sammen med årsregnskapet, årsberetningen og revisjons-beretningen ut senest en uke før generalforsamlingen. Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret bestemmer det. Bekjentgjørelsen skjer kun med minst 8 dagers skriftlig varsel til hver aksjonær.

§ 4. På den ordinære generalforsamlingen skal følgende saker behandles og avgjøres:
- Driftsregnskap og balanse
- Årsberetning
- Budsjett
- Vesentlige driftsmessige saker
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer til styret

§ 5. Selskapets forretninger ledes av et styre på 3 medlemmer, hvorav det ene velges som styreleder og disponent. Selskapets firma tegnes av styreleder sammen med et av de øvrige styremedlemmer. Disponenten oppebærer en lønn stor kr. 6000 pr. år.

§ 6. Regnskap i revidert stand, avsluttet pr. 1. januar fremlegges på den ordinære general-forsamlingen og forholder ved over – underskudd som konstitusjonsoverenskomsten punkt 8 og 9.

§ 7.1 Aksjonærene kan ikke selge eller overdra sine aksjer til andre uten samtykke av styreleder, som i tilfelle noterer transporten i forhandlingsprotokollen og på aksjebrevet.

§ 7.2 Aksjonærene som ikke bor i leiligheten skal søke styret om adgang til bortleie av leiligheten for et år om gangen; maksimal bortleie 2 år. Utleien av leiligheten skal skje gjennom utleiemegler eller eiendomsmegler dersom ikke annet er avtalt med styret, og styret skal få kopi av det eventuelle avtaledokumentet.

§ 8. Eiendommens vedlikehold skjer slik: Enhver aksjonær som har leilighet i gården, vedlikeholder selv sin leilighet på forsvarlig måte under kontroll av styret. Bestemmelse om andre vedlikeholdsarbeider ordnes av bestyrer, eventuelt sammen med styremedlemmer eller etter beslutning på generalforsamling.

§ 9. Vedrørende husdyrhold er det tillatt å holde dyr som ikke er til sjenanse for de øvrige aksjonærene. Styret undersøker dette blant aksjonærene. Kjøper skal ved søknad om godkjennelse av aksjeovertakelsen oppgi om og hva slags husdyr som eventuelt bringes med ved innflytting. Aksjonærer som ønsker å anskaffe husdyr skal søke styret om dette.

§ 10. Ved oppløsning fordeles gjeld, overskudd og formue likt på alle aksjonærer.

AS Jacob Aallsgate 55

Organisasjonsnr. 934 121 163

Innkalling til ordinær Generalforsamling 2025

Til Aksjonærene

Da har jeg fått svar fra alle vedrørende hvilket dag som passer best og fått avklaret hvor møtet avholdes og eksakt dato. Jeg ber alle om å notere seg datoen i sin kalender. Det innkalles derfor til Generalforsamling 2025:

Tirsdag 18. mars 2025, kl. 18:00 i leiligheten til Gry Anita og Geir Johan i 4. etasje, høyre.

Agenda

- Godkjenning av agenda 2025 og møtereferat fra generalforsamlingen 2024
- Gårdens vedlikehold
  - Radonreduserende tiltak i kjelleren. Status.
  - Plan for gjerdet på forsiden
  - Tiltak mht. løse heller
  - Løs list på port
- Sikkerhet og Miljø. Gry Anita leder dette punktet.
- Driftsregnskap for 2024 og Balanse 31/12-24
- Årsberetning for 2024
- Budsjett for 2025
- Innkomne forslag
- Eventuelt
- Valg
  8.1 Bestyrer
  8.2 Styremedlemmer
  8.3 Varamedlemmer til styret

Driftsregnskap for 2024 og Balanse pr 31/12-24 samt Årsberetning for 2024 sendes ut sammen med denne agendaen. På agendaen har jeg tatt med noen konkrete temaer under vedlikehold og innkomne forslag som jeg har i mottatt eller som er naturlig å gå gjennom. Men om noen har noe konkret som ønskes diskutert er det fint om det kan meldes inn raskt slik at det kan sirkuleres før møtet.

Oslo, 9. mars 2025
for styret i AS Jacob Aalls gate 55

Rune Nilsen
Styreleder/bestyrer

Årsregnskap for

AS JACOB AALLSGT 55

934121163

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024

AS JACOB AALLSGT 55
934 121 163

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		550 915	450 389
Sum driftsinntekter		**550 915**	**450 389**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	-6 846	-6 846
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	-134 700	-134 700
Annen driftskostnad	4	-341 773	-323 594
Sum driftskostnader		**-483 319**	**-465 140**
Driftsresultat		**67 596**	**-14 751**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		213	138
Sum finansinntekter		**213**	**138**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-131 439	-122 245
Sum finanskostnader		**-131 439**	**-122 245**
Netto finans		**-131 226**	**-122 107**
Årsresultat		**-63 630**	**-136 857**
Overføringer			
Annen egenkapital	5	-63 630	-136 857
Sum overføringer		**-63 630**	**-136 857**

AS JACOB AALLSGT 55
934 121 163

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6	2 254 100	2 388 800
Sum varige driftsmidler		**2 254 100**	**2 388 800**
Sum anleggsmidler		**2 254 100**	**2 388 800**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		15 449	0
Sum fordringer		**15 449**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		45 900	30 057
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**45 900**	**30 057**
Sum omløpsmidler		**61 349**	**30 057**
SUM EIENDELER		**2 315 449**	**2 418 857**

AS JACOB AALLSGT 55
934 121 163

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		**100 000**	**100 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	441 975	505 605
Sum opptjent egenkapital		**441 975**	**505 605**
Sum egenkapital		**541 975**	**605 605**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 750 228	1 795 938
Sum annen langsiktig gjeld		**1 750 228**	**1 795 938**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	970
Annen kortsiktig gjeld		23 246	16 344
Sum kortsiktig gjeld		**23 246**	**17 314**
Sum gjeld		**1 773 474**	**1 813 252**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 315 449**	**2 418 857**

OSLO, 28.02.2025

Rune Nilsen
styrets leder / Styrets leder

Kristine Stolp Andersen
styremedlem

Joachim Bjørndahl
styremedlem

AS JACOB AALLSGT 55
934 121 163

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	6 000	6 000
Arbeidsgiveravgift	846	846
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	**6 846**	**6 846**

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Eiendom	Bakgårdsfasade	Takreparasjon	Brannsikring	Total
Anskaffelseskost 01.01.	260 000	405 000	1 141 665	1 822 713	3 629 378
Tilgang		-			-
Avgang		-	-		-
Anskaffelseskost 31.12.	260 000	405 000	1 141 665	1 822 713	3 629 378
					-
Akk.avskrivninger 01.01.	-	355 200	800 265	85 113	1 105 878
Ordinære avskrivninger	-	16 200	45 600	72 900	134 700
Tilbakeførte avskrivninger	-	-	-	-	0
					-
Akk.avskrivninger 31.12.	-	339 000	845 865	158 013	1 342 878
					-
Bokført verdi 31.12.	260 000	33 600	295 800	1 664 700	2 254 100
Avskrivning	nei	25 år	25 år	5 år	

Note 4 - Spesifikasjon av annen driftskostnad

Konto	2024	2023
6320 Offentlige avgifter	99 015	84 664
6340 Lys, varme	6 801	6 411
6360 Renhold	31 800	30 639
6390 TV-anlegg	60 229	57 420
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	25 807	27 725
6710 Regnskapsføring	16 244	11 675
7400 Kontingent, fradragsberettiget	2 130	1 990
7500 Forsikringspremie	61 470	53 145
7750 Eiendom- og festeavgift	35 744	47 584
7770 Bank- og kortgebyr	2 532	2 341
Sum	**341 773**	**323 594**

Note 5 - Egenkapital

	Selskapskapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	100 000	505 605	605 605
Årsresultat	0	-63 630	-63 630
Egenkapital 31.12.2024	**100 000**	**441 975**	**541 975**

Note 6 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	1 453 622
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	1 750 228
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2 254 100
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant
Gjelden gjelder et lån i Handelsbanken for å betale for brannsikringsarbeider utført i 2022

A/S JACOB AALLSGT. 55

Organisasjonsnr. 934 121 163

Protokoll fra ordinær generalforsamling 2025

Møtefakta

Hensikt:	Ordinær generalforsamling 2025
Sted:	Leiligheten til Gry Anita og Geir Johan
Tid:	Tirsdag 18. april, 18:00 – ca 19:30
Tilstede:	Gry Anita Hemsing, Kristine Stolp Andersen, Joachim Bjørndahl, Julie Ulven, Øivind Ørstavik og Rune Nilsen.

Ivar Mørk hadde meldt forfall pga syksom. Heller ikke Mira Kahn som har tatt over som eier av leiligheten i 2. etg eller Mona Kahn kunne delta (sykdom). Med unntak av disse var alle leiligheter representert. Agenda 2025, signert regnskap for 2024 samt Årsberetning for 2024 var sendt ut på forhånd på email. Protokollen følger agendapunktene.

1. Godkjenning av agenda 2025 og Protokoll fra Generalforsamlingen 2024

Det var ingen innvendinger til innkallelsen, eller Agendaen. Protokollen fra 2024 ble gjennomgått av styreleder. Oppfølgingspunkter fra Prokoll 2024 har blitt flyttet inn under respektive agendapunkter. Agenda 2024 og Protokoll 2024 ble godkjent.

2. Gårdens vedlikehold

Radonreduserende tiltak i kjelleren. Status.
Høsten 2022 fikk vi installert et anlegg i kjelleren for å suge radon ut under det støpte betonggulvet (det er grus under) og lede luftstrømmen ut av huset gjennom veggen på baksiden. Vi gikk til innkjøp av 2 radonmålere for selv å holde øye med radonverdiene fremover. Oppfølgende radonmålinger gjennom vinteren ifjor (14/12-23 – 26/3-2024) viste måleverdier langt under anbefalte maksverdier for oppholdsrom med beboere, og også kjelleren (som ikke er definert som oppholdsrom) lå godt an med langtidsverdier ikke langt over maksverdien. Radonmålerne har ligget på samme steder hele tiden og viste ved avlesning for en uke siden verdier på 25 Bq/m^3 (lang term average) og 22 Bq/m^3 (short time average) i leiligheten i 1. etasje. Dette er gode verdier langt under grenseverdien for oppholdsrom på 100 Bq/m^3. Måleren i kjelleren viste tilsvarende gode verdier som ifjor; 132 Bq/m^3 (lang term average) og 108 Bq/m^3 (short term average). Vi vil fortsette å holde øye med verdiene fremover.

Lekkasje i loftsbod
Lekkasjen i loftsboden til Kristine og Helge for over et år siden har ikke vist seg igjen, og inntil det observeres vann igjen i boden lar vi denne saken ligge.

Gjerdet på forsiden
Det har vært gjentatte problemer med gjerdet på forsiden og siden ifjor høst har en av stolpene vært brukket etter at et par av stolpene som var ødelagt var blitt forsterket. Det ble diskutert flere muligheter for hva vi ønsker å gjøre med dette. En opsjon er å reparere den stolpen som nå er brukket – det er sannsynligvis en som ikke ble forsterket ifjor. Det vil koste NOK 4-5000, men det er fortsatt usikkerhet om det kan være noen andre stolper som kan brekke senere. En annen opsjon er å fjerne gjerdet totalt. En tredje opsjon er å få på plass et gjerde med faste stolper og tverrgående stålstenger eller lignende som vil tåle å bli tråkket på. Det var flertall for å ha et gjerde med faste stolper som erstaning for kjettinggjerdet vi har nå. Gry Anita har sett mange gjerder i området som kan være til inspirasjon. Det er ønske om et relativt lavt gjerde og hun vil gjøre litt «research» og komme opp med mulige alternativer vi kan snakkes om som kan passe med gårdens fasade. Når vi har diskutert dette

vil Rune ta kontakt med vår «almuligmann» Tore-Petter Arnesen (Mura) som har tjent oss godt med tidligere små-prosjekter og få hans syn på hvordan det kan gjennomføres samt prisoverslag. Det var enighet om at oppsetting av nytt gjerde er noe vi må ha profesjonell hjelp til og som ikke er egnet for dugnadsarbeid. Målet er å få på plass et nytt gjerde i løpet av våren.

Tiltak mot løse heller på trapp(er).
Hellen på baktrappen er løs og må festes bedre. Joachim har gjort et forsøk tidligere som viste seg å ikke holde. Joachim sammen med Øivind vil se på dette etter dugnaden ettersom det ikke kan gjøres samtidig med at det er trafikk ut/inn på dugnaden.

Løs list på port
Øivind ble takket for å ha gjort gjort et flott jobb med å reparere listen på porten som var brukket løs og også malt over så det ser ryddig ut. Pga aldring av malingen på porten så ser det ikke helt ensartet ut nå, og Gry Anita har påtatt seg ved en passende anledning å male over hele porten så det blir seende pent ut igjen.

Planter i pottene ved siden av hovedør
Gry Anita tok opp at de to plantene/buskene vi har i de store krukkene på hver side av inngangsdøren ikke trives så godt. Det ble diskutert hva som kan gjøres, og ettersom det er kostbart å skifte ut planter/ busker av den størrelsen, vil vi først gjøre et redningsforsøk med å skifte ut jord og kalke så langt ned som det lar seg gjøre.

3. Sikkerhet og miljø.

Gry Anita påtatt seg ansvaret med å følge opp internkontrollen vi har etablert som en følge av pålegg fra BRE. Hun gjennomgikk alle punktene i vårt interkontrollskjema - noe som nå er et fast agendapunkt på Generalforsamlingene, og alt var på plass. Hun gikk også gjennom Hage/Måke/Strø-listen og fikk input for oppsett for 2025. Hun lager ny liste som vil sendes ut til alle. Oppgaver for Vårdugnaden ble diskutert og det ble avtalt dugnad torsdag 10. april.

Gry Anita tok også opp situasjonen mht. gjenstander som er hensatt i kjeller og på loftet, og at det nå er mye ryddigere samt at vi fikk skryt fra brannvesenet som var på inspeksjon for god ryddighet. Hun minnet også om ryddighet i bakgangen og at årsaken til å fokusere på dette ligger i at brannvesenet i tilfelle brann må ha fri passasje og kunne bevege seg med tungt utstyr i baktrappen. I tillegg er det fare for at noen snubler i tilfelle evakuering i mørket.

4. Driftsregnskap for 2024 og Balanse pr 31/12-24

Regnskap og Balanse pr 31/12-2024 var redegjort for i styrets Årsberetning. Det kom opp spørsmål om posten for Regnskapsføring som var betydelig høyere enn foregående år. Årsaken, ifølge vårt regnskapsfirma, ligger i ekstra arbeid med hvitvaskingsarbeid og generelle oppgaver som Finanstilsynet har pålagt regnskapsselskaper i 2024. De regner med at kostnaden for neste år vil ligge mer på normalt nivå. Med denne kommentaren ble Driftsregnskap/Balanse for 2024 godkjent.

5. Årsberetning for 2024

Styrets Årsberetning for 2024 ble godkjent uten kommentarer.

6. Budsjett for 2024

Gården opererer med likviditetsbudsjett; dvs at det viktige er å sikre at vi har tilstrekkelige inntekter fra husleiene til å betjene utgiftene som påløper gjennom året. Husleien er den eneste reelle inntekt for selskapet og vi sikter mot å balansere inntektene mot utgiftene og ha en viss reserve på rundt NOK 40.000 i tilfelle uforutsette utgifter som kan påløpe. Pga. likviditetssituasjonen var det nødvendig å øke husleien ifjor med virkning fra 1. januar 2024. Budsjettet styret da laget for 2024 opererer med fulle inntekter fra

1/1-24 og mange av kostnadspostene for 2024 var da kjent. Det viste seg å være på greit nivå og årsresultatet for 2024 var på et passende nivå med et lite overskudd.

Budsjettetforslaget som ble lagt fram for 2025 er basert på ingen økning av husleie og noe økning av de kostnadspostene der det er forventet noe prisvekst. Det er stor usikkerhet mht rentenivået fremover. Renten i 2024 var relativt stabil, men selv om markedet har forventet nedgang i 2025 er det stor usikkerhet. Pga den store usikkerheten ble denne posten lagt noe høyere enn for 2024. Vi har også usikkerhet mht. nytt gjerde på forsiden som tilsier at det er fornuftig å ha en buffer.

Det fremlagte budsjettforslaget fra styret ble vedtatt.

6. Innkomne forslag

Innkomne forslag var vedrørende vedlikehold av gården og er behandlet under dette agendapunktet.

7. Eventuelt

Øivind tok opp igjen forslaget fra tildigere GF om å vurdere mulighetene for å ha et flyttbart stengsel på innsiden av portrommet slik at barn som leker i bakhagen ikke kan gå inn portrommet fra hagesiden i et ubevoktet øyeblikk og eventuelt videre ut på gaten. Det må være et stengsel som ikke er permanent både av sikkerhetesmessige hensyn og også bruksmessig. Øivind vil igjen se på muligheter og komme tilbake på dette. Det ble vedtatt at dette er et fornuftig tiltak og at gården tar kostnadene.

8. Valg.

På valg stod som vanlig bestyrer og styremedlemmer/varamedlemmer. Vi har ingen valgkomite, men både bestyrer, de to styremedlemmene og varamedlemmene sa seg villig til å bli gjenvalgt. Det nye styret ble vedtatt ved akklamasjon.

Styret frem til neste generalforsamling blir følgelig:
Styreleder/bestyrer: Rune Nilsen
Styremedlemmer: Kristine Stolp Andersen og Joachim Bjørndahl
Varamedlemmer til styret: Helge Neraal og Øivinn Ørstavik
Hage/gressklipping/måking/strøing: Går på omgang etter oppsatt liste.

Oslo, 25. mars 2025

For AS Jacob Aallsgate 55

Rune Nilsen
Styreformann/bestyrer

Joachim Bjørndahl
Styremedlem

A/S JACOB AALLSGT. 55

Organisasjonsnr. 934 121 163

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024

Virksomhetens art og hvor den drives

A/S Jacob Aallsgate 55 er et boligaksjeselskap med formål og skaffe bolig til aksjonærene i Jacob Aallsgate 55, 0364 Oslo.

Fortsatt drift

Selskapet eier en eiendom som har en merverdi som overstiger den negative egenkapitalen. Styret bekrefter at forutsetningene for fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetningen.

Redegjørelse for årsregnskapet

Husleien er eneste reelle inntekt for selskapet og det er ønskelig å balansere inntektene mot utgiftene for ikke å redusere egenkapitalen for mye. Sent på høsten 2023 ble det klart at det ble nødvendig å øke husleien fom. 1. januar 2024 for å få balanse i budsjettet for 2024.

Regnskapet for 2024 viser at totale inntekter var NOK 550.915 som var en økning på NOK 100.526 fra 2023. Årsaken til økningen er økningen i husleien som var nødvendig for å møte den betydelige økningen av driftskostnadene.

Totale driftskostnader i 2024 var NOK 483.319 (inkludert avskrivninger), mens tilsvarende kostnader i 2023 var NOK 465.140. De største avvikene i kostnader ligger i økning av de offentlige avgiftene med NOK 14.351 og den største reduksjon ligger i reduksjon av eiendomsskatten med NOK 11.840. Forøvrig ligger andre noe mindre økninger i forsikringspremie og regnskapsføring. For øvrige budsjettposter var det mindre endringer. Totalt sett økte driftskostnadene med NOK 18.179.

Totalt sett var Årsresultatet for 2023 (inkludert avskrivning av varige driftsmidler) på NOK 67.596, mens det i 2023 var NOK -14.751. Det er en betydelig bedring på NOK 82.347. Finanskostnadene i 2024 var NOK 131.439, mens det i 2023 var NOK 122.245. Det er en økning på NOK 9.332.

Årsresultatet ligger på et godt nivå for vår type selskap, og vi har nå en grei soliditet som gjør at det er mindre er sannsynlig med behov for ytterligere økning av husleien med det første.

I Balansen er det få vesentlige endringer annet enn det som kommer som et resultat av nedbetalingen av lånet. Kontantbeholdningen ved årsskiftet er styrket med NOK 15.843 til NOK 45.900.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen fast ansatte, og punktet er ikke relevant for virksomheten.

Endringer av aksjonærer

Det var ett eierskifte i 2024. Mira Kahn overtok eierskapet til aksjene i AS Jacob Aalls gate 55 fra Mona Kahn.

Ytre miljø

Selskapet er et boligaksjeselskap og virksomheten er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg av miljømessig karakter.

Oslo, 20. februar 2025

Rune Nilsen	Joachim Bjørndahl	Kristine Stolp Andersen
Styreleder/Bestyrer	Styremedlem	Styremedlem

Jacob Metzger 55

Jan 10 1925

Lancaster

V. D. 1020-1914

Anmeldelse
ö. bygninger.

38
15

48/15. 153/1915

KRIS. 197/1914 VAND- OG KLOAKVÆSEN

Expeditions-Dokument

angaaende Øvre Ullevaalsv. 9.

paa Matr.-No. 99 Gaa. Aadlsgt

Indleveret 12te decbr. 1914. Attesteret

Ferdig attestert 4/8-1922

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

Kristiania den 14de Decbr. 1914

C. Bjelke Flottermann

OPMAALINGSCHEFEN KRISTIANIA 1653/1914.

Rekvisitum paa opmaaling er indkommet, men endnu ikke indfrit

Gaa. adr. gate er projekt. opmaalt i 12.5m bredde og i rigtige beliggenhed men er endnu ikke anlagt fra ved. Ullevaalsv. Regnet bredde 15.7m med 3.75m byggelinjer. Stigning 1:38.4

Kristiania 21 Decbr. 1914

Kjelmar Fosh

Kr. Pedersen

Y. nr 197/1914 ma Kr. nr 55 Jacob Aalls gate.
Tilbakesendes Kr Bygningsinspektøren i vestre distrikt.

Kjældergulvets høide og grundledningernes beliggenhet opprøbes.

Kloak- og vandklosetarrangementet approberes paa følgende betingelser:

1. Eieren maa svare den av byggherren fastsatte aarlige avgift pr kloset.
2. Klosetkraler og oppgangstrapper maa være av godkjendt konstruktion.
3. Samtlige vand-kloak- og ventilationsledninger maa være prostpie. Klosetrummene maa om nødvendigt opvarmes.
4. Stakrøkke maa anbringes over øverste og under nederste sammenføining.

Forøvrigt henvises til de gjældende bestemmelser.

Kra. vand- og kloakvæsen den 23/12 1914

Overrendes Kr.a Sundhedskommission
Kristiania 28/12-1914
for Inspektøren
Th. Schibsbye

1769
1914.

De fremsendte opgivninger av kloak og W.C.arrangementernes vedkommende indretninger idet dimensioner ikke er indtegnet og snittet er misvisende. Den viste anordning av badeværelset vil ikke blir godkjendt. Forøvrigt intet at bemerke.

29 december 1914.

for Overretsbygmester

Overendes Bygningsloven under Henvisning til de fremstaaende Bemerkninger, vil jeg skal bemerke:

1) Efter Lovens Bestemmelse angaaende Sundhetskommissionens Bemerkning om Badeindretninger, har denne ikke nogen Betydning for Anmeldelsens Expedition.

2) Hvad rum i Kjelderen mener i Henhold til § 70 ikke kan overholdes.

3) Fundamenteringen kan ikke bestemmes før inden Grunden er undersøkt ved Boring.

4) De grundmurede Reservoirer er med den Bredde, de saameget stridende mot § 54 at Dispensation umulig kan indrømmes.

5) Facadens Typets Fordeling av pudsede og spekkede Partier virker uheldigt.

6) Kuppelopbygningen over Kamrene for Skuens anbefalet tilbygde i Henhold til § 30 med Dispensation fra § 30.

7) Beregningen i Anmeldelsen for særlige Konstruktioner er mangelfuld, da den ikke omhandler Jernbjelkerne over Portrummene, ligesom de brede Vinduesaapninger ikke er taget.

8) Endelig godkjendelse kan ikke meddeles, førinden

a) Opmaalingen av Gaten er ordnet i Overensstemmelse med § 14.

b) Nærmere Forslag er fremkommet til Fundamentering og dette er godkjendt, og

c) de manglende Beregninger er indsendt og godkjendt.

Kristiania 11te Januar 1915

C. Bjelke Holtermann

38/15 Oversendes Kria. Byggningskommission.

Byggningens Facade har været forelagt Facadekomitéen, som i Møte den 19de d. har uttalt:

„Karnaperne bør sammenarbeides med den øvrige Facade under Anvendelse av et ensartet Materiale, likesom Kuplerne bør gjøres mindre fremtredende."

Der indstilles:

1) I Henhold til Byggningslovens § 54 7 mom. Karnapernes Bredde ikke gjøres større end 3,5 Meter.

2) Facaderne godkjendes ikke efter de foreliggende Tegninger.

20/1 15

Kria. den 20de Jan. 1915.

H. J. Sparre.

№ 8

38/15 Byggningskom. har i Møte den 20de d. tiltraadt foranstaaende Indstilling.

Byggningsinspektørens Indstilling av 11te d. dens Punkter 2, 3 og 8 tillraades.

V. D. til Meddelelse for Anmelderen.

Kria. den 21de Jan. 1915.

H. J. Sparre

Anmelderens paaskrivning av 20de Febr. 1915.

Paa foranledning fremsendes nye tegninger idet opmaalingerne er omarbeidet og karnapernes bredde nedskrevet til 3.5 meter. Grundundersøkelse vil nu bli foretat og forslag til fundamentering indsendt.

(sign.) C. Grevsyka.

V. D. J. No. 1025-1914
Indlev.

38
10 -

5

48/15 = 153/15

Expeditions-Dokument nr. 2

angaaende Hammerfest

paa Matr.-No. 5 5 Jac. Nilsen

Indleveret Attesteret

Oversendes paategt Kria Sundhedskommis-
sions Skr. til Erklæring i Anledning av Kommunerens
indgivne Paategning av 20 ds paa foregaaende
Exped.-Dokum. med forandrede Planer og Facade.
Pl. 6, 7 og 8. Kjældergrundplanen er bibeholdt med
uforandret Kloakarrangement, kun er herfra
Kummeppenes Antal forandret med 1 Stk. Mindre.

Kristiania 26de Febr. 1915
A. Hjelle Hetteruum

660/1915

Sendemne maa vente og skappe lid-
elsesfuldt Lys. Man henholder sig forøvrigt til paa-
tegning af 29 Januar 1914.

Kristiania sundhedskommission 3 marts 1915.
Efter bemyndigelse

Tarieum

Overs endes paany Bygningsbeskrivelse under Henvisning til anmeldelsens dagsatte Dateringen av 20de Febr. paa foregaaende Tegning d. Dekam. og til efter samme følgende Bemerkninger.

Jeg skal videre bemerke følgende:

Karnaperne er fremdeles stridende mot § 54 i Byggeloven er 0,5 m i stedetfor 3,00, men under gjennemsnittlige Byggeforhold kun blir 3,0 m kan de formentlig tillates.

Forøvrig henholder jeg mig til min foranstaaende Indstilling av 11te januar dens Punkter 1. 2. 3. 5. 7 og 8, hvorhos jeg skal fremholde, at Vinduer i W.C. Rummene i Bakstrappens Veg tillates, naar de forsynes med Ventilationsglas i fast Forbindelse, og at den fremsendte Beregning for Balkongernes Konstruktion samt Skemategning av Jernes Utstyr.

Kristiania 4de Mars 1915.

A. Bjelke Holtermann.

28/3 15 Oversendt Kria. Bygningskommission i anledning Facadenaa, hvoram Facade-Komitéen i Møte den 8de ds. uttaler:

Uagtet den nye Facade virker heldigere end den tidligere, vil Komitéen fastholde at de spækkede Murpilaster bør gjennemføres over Karnaperne.

I Henhold hertil indstiller:

Facaden godkjendes som de nu er anmeldt (Blad 8), naar de spækkede Murpilaster gjennemføres over Karnaperne.

Kria. den 10de Mars 1915.

H. J. Sparre.

No. 7 12/3 15

38 IV
15

Bygn. kom. besluttet i møte den 17 d. som meddelt.

Kornappens bredde er tillatt ved bygn. kom. beslutn. av 20/4-15. Ytre 2,3 x 2,8 i overensstemmelse av 11 jan. tilbrakes og likeledes indstilling av 4 ds om gaarden N.C. vindtrøm og bygn. ovr. for balkonen.

Kra. 22. III. 15

Meddelt 27/3 15. H. J. Sparre.

J. Skj.

Overrendes paategnet Bygningstegning under Henvisning til vedlagte Nabovarsliste fra ommeldelsen med Forslag til Fundamenteringsmaade B 9 med en Fundamentplan N. 10.

Det havde været ønskelig at Nabohusene havde været forsynede med; men da Grunden er tilmaalelig jevn foreslaaes Fundamenteringen godkjendt, naar Bundplanten for den bjelkebærende Midtvegg gjøres 1,20 m. bred og naar der anvendes 45 k. ø Jern i Bundplanterne, samt naar Gavlenes Bundplate forankres ved Skrueankre 36 k. av 3/4 ø Jern til Langvæggene som anmodet.

Kristiania 2den Septbr. 1915

O. Mjelde Holtermann

38/ - Godkjendes i henhold til indstilling.

Kristiania d. 6 sept 1915

H. J. Sparre.

J. Skj.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201402319-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Nina Engebakken Duesund	Dato: 09.07.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	JACOB AALLS GATE 55	Eiendom:	216/63/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Jacob Aalls gate 55	Adresse:	Jacob Aalls gate 55, 0364 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - JACOB AALLS GATE 55

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 12.06.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201402319			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 2. etasje	B1403-01	13.03.2014	4/2
Plan 3. og 4. etasje	B1403-02	13.03.2014	4/3
Fasade	B1403-03	13.03.2014	4/4

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.07.2015 av:

Nina Engebakken Duesund - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:

Sameiet Jacob Aalls gate 55, Jacob Aalls gate 55, 0364 OSLO, g.a.hemsing@admin.uio.no

Brann- og redningsetaten

Oslo

AS JACOB AALLSGT 55
Jacob Aalls gate 55
0364 OSLO

Saksnummer	24/28437
Dokumentdato	29.10.2024
Kontrolldato	12.11.2024
Saksbehandler	Lennart Guldberg
Gnr/bnr.	216/63
Adresse	Jacob Aalls gate 55
Leilighet	H0202

Brann- og redningsetaten vil gjennomføre tilsyn av fyringsanlegget

Brann- og redningsetaten vil gjennomføre tilsyn av fyringsanlegget 12.11.2024, klokken 08:30 - 11:00. Du må sørge for at feieren har tilfredsstillende adkomst til hele fyringsanlegget.

For å unngå sotskade må alle luker og spjeld stenges. Feiing utføres ved behov. Dette vil utføres under tilsynet eller planlegges senere.

Gjennomføring av tilsyn
Tilsynet vil omfatte kontroll av at fyringsanlegget er i samsvar med kravene i gjeldene regelverk. Med fyringsanlegg menes skorstein, ildsted og røykrør.

Har du spørsmål?
Ta kontakt med saksbehandler på e-post brannforebyggende@bre.oslo.kommune.no eller på telefon 982 25 839.

Anvendt regelverk

- Eier, bruker, eller representant for disse har rett til, og kan pålegges, å være til stede under kontrollen, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 34 tredje ledd.
- Vi skal avgi en skriftlig rapport, til den som er ansvarlig for tilsynsobjektet, om resultatet av kontrollen, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 36.
- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd, bokstav h
- Etter å ha mottatt et varsel om feiing eller tilsyn, skal eieren sørge for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget, jf. forskrift om brannforebygging § 6 tredje ledd.
- Vi skal sørge for at det ved behov blir ført tilsyn med fyringsanlegg som brukes til oppvarming av byggverk, jf. forskrift om brannforebygging § 17.
- Eier må sørge for kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget, jf. forskrift om brannforebygging § 6
- Virksomheter skal dokumentere at eiers plikter er ivaretatt, jf. forskrift om brannforebygging § 10

Med vennlig hilsen

Lennart Guldberg
feiersvenn

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

AS JACOB AALLSGT 55
Jacob Aalls gate 55
0364 OSLO

Saksnummer	24/28437
Dokumentdato	12.11.2024
Kontrolldato	12.11.2024
Saksbehandler	Lennart Guldberg
Gnr/bnr.	216/63
Adresse	Jacob Aalls gate 55
Leilighet	H0202

Tilsynsrapport

Vi gjennomførte tilsyn hos deg den 12.11.2024. Under tilsynet avdekket vi ingen avvik på fyringsanlegget.

Har du spørsmål?
Ta kontakt med saksbehandler på e-post brannforebyggende@bre.oslo.kommune.no eller på telefon 982 25 839.

Anvendt regelverk
- Vi kan kreve opplysninger som er nødvendig for gjennomføringen av feiingen, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 33 første ledd.
- Vi skal avgi en skriftlig rapport om resultatet av kontrollen, jf. med brann- og eksplosjonsvernloven § 36.
- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter forskrift om brannforebygging § 17, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h.
- Forskrift om brannforebygging § 6

Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg

Med vennlig hilsen

Lennart Guldberg
feiersvenn

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Jacob Aalls gate 55

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 196 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	8 min 0.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	11 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	7 min 0.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Heltberg Bislett	11 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	12 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Marienlyst Linje FB1, 20, 25, 28	3 min 0.2 km
Majorstuen i Bogstadveien Linje 11, 12, 19	7 min 0.6 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.1 km

BARNEHAGER

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 72 barn	4 min 0.3 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 ... 69 barn	4 min 0.3 km
Solbærtorvet barnehage (0-5 år) 59 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Joker Kirkeveien	3 min
Bunnpris Kirkeveien	5 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	7 min
Apotek 1 Sfinxen	7 min
Vinmonopolet Valkyrien	7 min

SPORT

Marienlyst skole	5 min
Sophus Bugges plass	5 min
Synergy	7 min
SATS Fagerborg	7 min

«Kjempekoselig på Fagerborg.»

— Sitat fra en lokalkjent

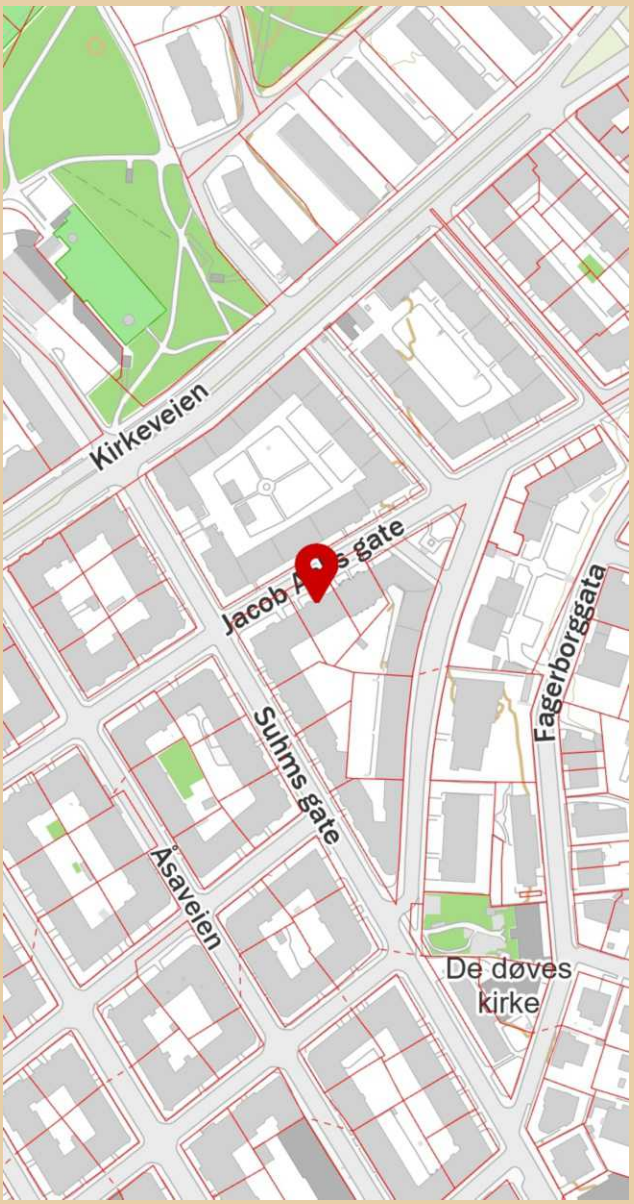
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Buss
- Trikk



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

Jacob Aalls gate 55

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 196 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	8 min 0.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	11 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	7 min 0.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Heltberg Bislett	11 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	12 min 1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Schwachs gate 4 - 12129	2 min
Schwachs gate 4 - 12130	2 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Marienlyst Linje FB1, 20, 25, 28	3 min 0.2 km
Majorstuen i Bogstadveien Linje 11, 12, 19	7 min 0.6 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.1 km

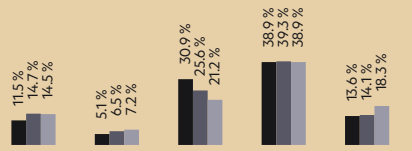
BARNEHAGER

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 72 barn	4 min 0.3 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 å... 69 barn	4 min 0.3 km
Solbærtorvet barnehage (0-5 år) 59 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Joker Kirkeveien	3 min
Bunnpris Kirkeveien	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Fagerborg/Jessenløkken	2 821	1 590
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Buss
- Trikk

SPORT

Marienlyst skole	5 min
Sophus Bugges plass	5 min
Synergy	7 min
SATS Fagerborg	7 min

«Kjempekoselig på Fagerborg.»

— Sitat fra en lokalkjent

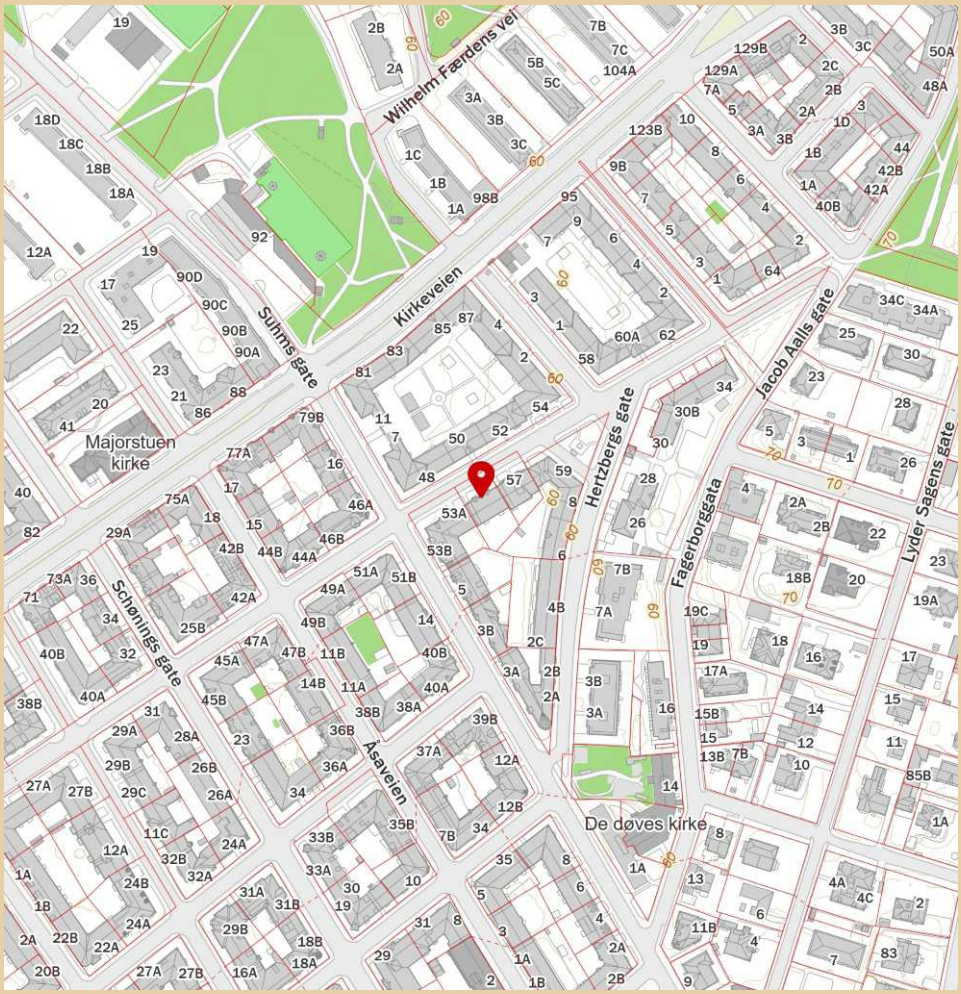
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Jacob Aalls gate 55

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 196 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	8 min 0.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	11 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	7 min 0.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Heltberg Bislett	11 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	12 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Marienlyst Linje FB1, 20, 25, 28	3 min 0.2 km
Majorstuen i Bogstadveien Linje 11, 12, 19	7 min 0.6 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.1 km

BARNEHAGER

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 72 barn	4 min 0.3 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 ... 69 barn	4 min 0.3 km
Solbærtorvet barnehage (0-5 år) 59 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Joker Kirkeveien	3 min
Bunnpris Kirkeveien	5 min

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	7 min
Apotek 1 Sfinxen	7 min
Vinmonopolet Valkyrien	7 min

SPORT

Marienlyst skole	5 min
Sophus Bugges plass	5 min
Synergy	7 min
SATS Fagerborg	7 min

«Kjempekoselig på Fagerborg.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

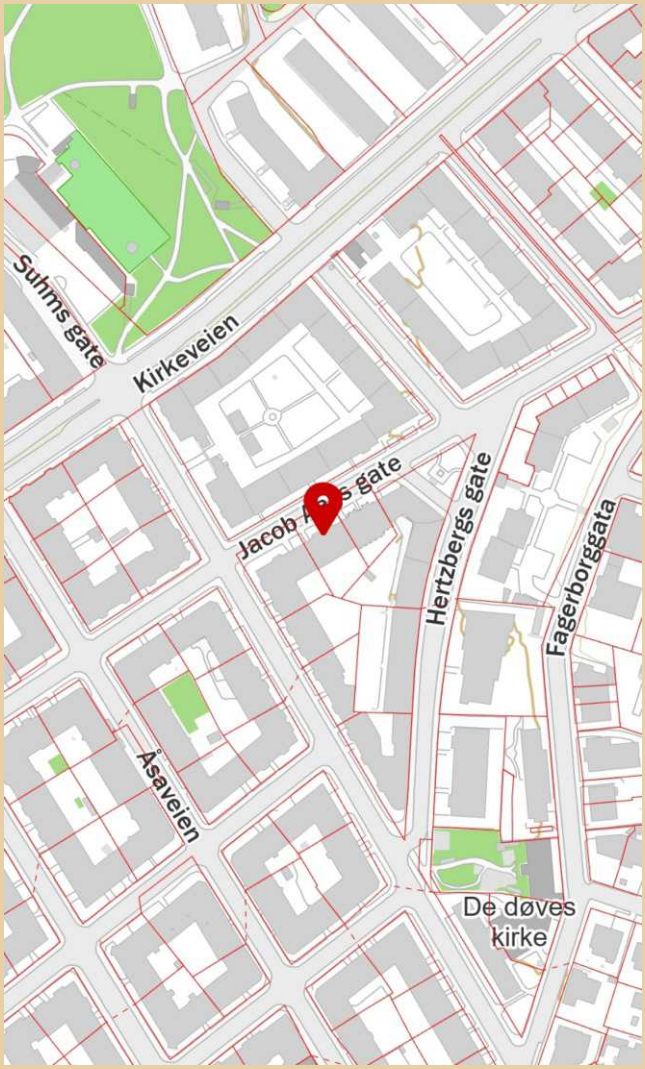
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Buss
- Trikk



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

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 55, 0364 Oslo
Gnr. 216, Bnr. 63, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260061

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Tor Martin Tinderholt

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 418 44 305

E-post: tor.martin.tinderholt@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.
