PRIVATMEGLEREN
PARK

JACOB AALLS GATE 57

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Arealbekreftelse

Attester og tegnnger

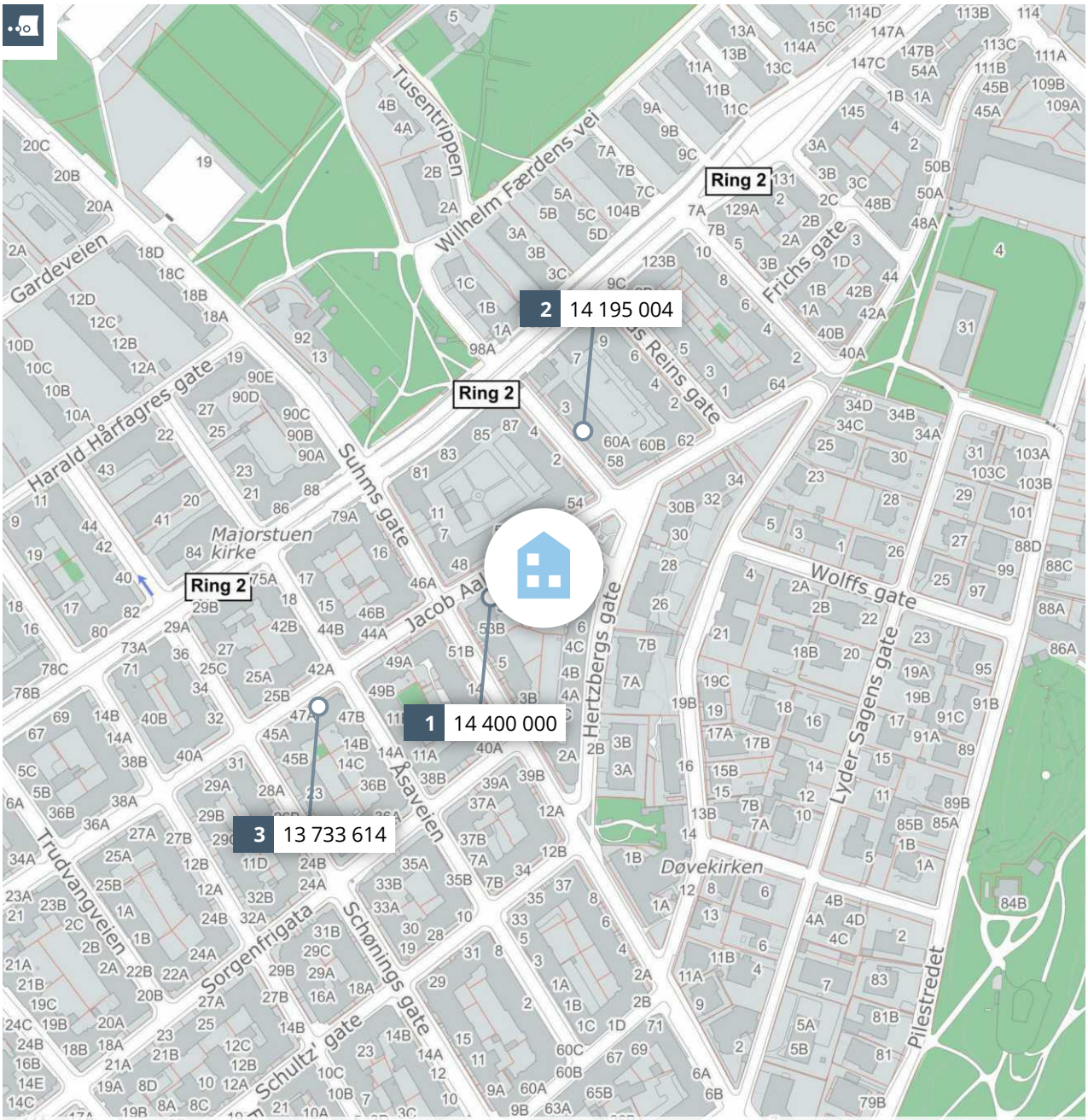
Reguleringskart og bestemmelser

Seksjonering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

JACOB AALLS GATE 57

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 17.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jacob Aalls gate 57, 0364 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1920

GNR 216 BNR 64 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FAGERBORG RODE 3

Verdivurdert til

16 540 000

159 811	16 699 811	159 048
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	105 m²	5 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						1920

Fellesutgifter	5 283
Formue	57 167
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jacob Aalls gate 53 A 111 m² 1914 4. etg 2 sov	01.06.2026	14 125 000	**14 400 000**	0	14 400 000	**129 730**
2	Schwachs gate 1 112 m² 1921 3. etg 2 sov	30.05.2026	14 250 000	**14 100 000**	95 004	14 195 004	**126 741**
3	Jacob Aalls gate 47 A 110 m² 1904 4. etg 3 sov	26.01.2026	13 750 000	**13 625 000**	108 614	13 733 614	**124 851**

Jacob Aalls gate 57 – en påkostet og gjennomført totalrenovert 3-roms leilighet hvor klassiske detaljer møter moderne komfort. Boligen har en attraktiv beliggenhet på Fagerborg og byr på en sjelden kombinasjon av høy standard, generøs takhøyde og balkonger på begge sider. Det er vedtatt etablering av heis i bygget, noe som vil gi boligen en ytterligere attraktiv og fremtidsrettet kvalitet.

Leiligheten fremstår lys og elegant med store vindusflater, vakker fiskebensparkett og klassisk stukkatur. Den romslige stuen har vedovn og gode møbleringsmuligheter, mens det stilrene HTH-kjøkkenet med marmor, integrert vinskap og god spiseplass danner et naturlig samlingspunkt. Fra kjøkkenet er det direkte utgang til balkong.

Boligen har to gode soverom med plassbygde garderobeløsninger. Hovedsoverommet byr på en eksklusiv en suite-løsning med eget bad og direkte utgang til en skjermet balkong mot bakgården. Totalt har leiligheten to nye og delikate bad. Nye rør, oppgradert fordelingstavle, ny varmtvannstank og gulvvarme i entré og begge bad understreker den gjennomgående kvaliteten.

Verdt å vite:

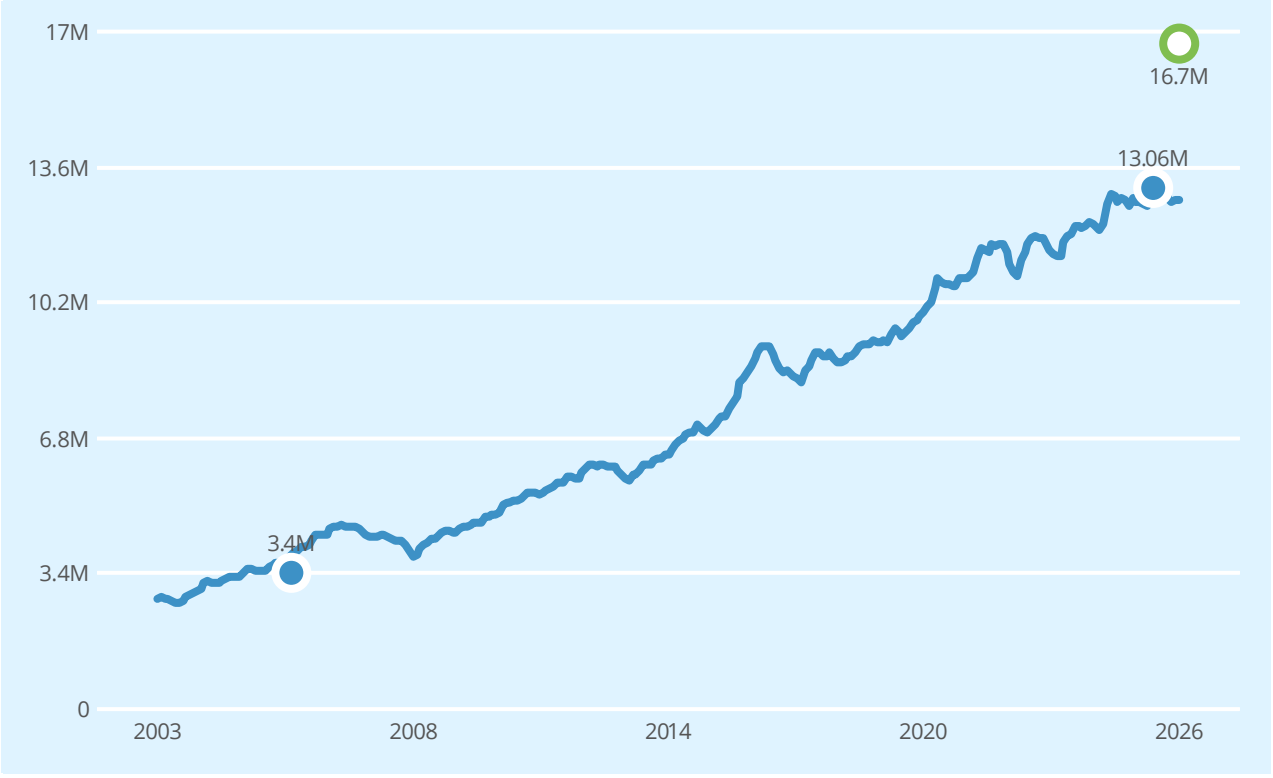
Gjennomført totalrenovert 3-roms med høy standard
Vedtatt etablering av heis i bygget
To balkonger på hver sin side av boligen
Fiskebensparkett, stukkatur og generøs takhøyde
Stilrent HTH-kjøkken med marmor og integrert vinskap
Lys og romslig stue med vedovn
To gode soverom med plassbygde garderober
To nye bad, hvorav ett en suite
Nye rør, fordelingstavle og varmtvannstank
Gulvvarme i entré og begge bad
Praktisk kjellerbod følger leiligheten

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.02.2026	25.02.2026		13 950 000	12 900 000	161 155	13 061 155	2
30.01.2006	07.02.2006	22.03.2006	3 190 000	3 400 000	-	3 400 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. boligen er totalrenovert og holder en ekstremt høy standard. Det kommer og Heis i gården.

Leiligheter til salgs i FAGERBORG RODE 3 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

10.1M
9.8M
9.5M
9 303 000 Prisantydning i snitt
8.9M
8.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
89
dager

Leiligheter solgt i FAGERBORG RODE 3 grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

11.7M
11 500 000 Salgspris i snitt
11 350 000 Prisantydning i snitt
11.1M
10.9M

Solgt i snitt i løpet av
38
dager

for 2.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

159 048 Jacob Aalls gate 57
Totalpris 16 700 000

119 737 St. Hanshaugen bydel i snitt siste 6 mnd

119 449 FAGERBORG RODE 3 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Jacob Aalls gate 57
0364 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1920
BRA:	110 m^2
BRA-i:	105 m^2
Rapportdato:	11.9.2026 (Gyldig til 11.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
15	6	2	0	0

Thorvald Wahl
Takstmann
Takst G 15

wahl@g15.no
90177776

Jacob Aalls gate 57
0364 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold - eldre enn 35 år med usikker levetid
Kjøkken - Avtrekk	- omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

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.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
26.8.2026	**11.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Robert Østerby Nilsen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Vibeke Østerby Nilsen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
		Representant v/befaring:	**Eier/Nasratullah Majid var tilstede.**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæring er forevist takstmann- ingen alvorlige avvik i forhold til egne observasjoner.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Thorvald Wahl**	Telefon:	**90177776**
Firma:	**Takst G 15**	Epost:	**wahl@g15.no**
Tittel:	**Takstmann**	Adresse:	**Heyerdahls vei 9 C, 0777 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Søderberg & Partners**		

Egne premisser:

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

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Jacob Aalls gate 57, 0364 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**216**	Bruksnr:	**64**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**5**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1920** - Byggeår i følge Norges Eiendommer.						
Boligtype:	**Leilighet**						

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

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

Vinduer og balkongdør mot gate fra byggeår.
Entredør fra byggeår, denne skal skiftes.
Vindu på gjeste soverom med 2 lags glass fra 1984, skal skiftes.

Et vindu på hovedsoverom fra byggeår.
Det er 3 lags isolerglass i vinduer og dør til balkong mot indre gårdsrom fra 2022.
Ny brann dør til baktrapp.

Balkong ut fra kjøkken- 2 kvm.
Rekkverkshøyde er - 1 meter.
Balkong ut fra hovedsoverom- 3 kvm.
Rekkverkshøyde er - 1 meter.

1 kjellerbod- ca 5 kvm.
Arealet i boder er ihht. takstmannens måling, fremvist av eier. Hjemmel/bruksrett for bodareal er ikke kontrollert.

Innvendige forhold:

Gulv: nye eik hellimt parkettgulv lagt i fiskeben mønster og nye fliser i entre/hall.
Vegger: nye glatte malte flater i alle rom.
Himling: malte flater og rosett + stukkatur.
Takhøyde i stue: 2,83 meter.
Downlights i stue, kjøkken, begge bad og entre/hall.

Kjøkken:
Ny HTH kjøkkeninnredning, marmor benkeplate, marmor plate over benk, underlimt kum, integrert komfyr, induksjon platetopp med kullfilter vifte, vinskap, mickroovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Det er montert komfyrvakt og waterguard.

Gjestebad:
Bad med flislagt gulv, flislagte veggflater i dusjsonen ellers glatte malte flater og malt himling med downlights.
Vegghengt wc, søyleservant, dusj i hjørne med innadslående dører samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Hovedbad:
Bad med flislagt gulv, flislagte veggflater i dusjsonen ellers glatte malte flater og malt himling med downlights.
Vegghengt wc, 2 skål servant på flislagt benk med skuffer under og dusj i hjørne med innadslående dører.

Oppvarming:
Leiligheten har elektrisk oppvarming.
Varmekabler på begge bad.
Varmekabler i entre/hall.
Peis i stue.

Elektrisk anlegg:
Ny fordelingstavle med automatiske vippebrytere.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**105**	**105** Entre/hall, stue, kjøkken, bad, hovedbad og 2 soverom.	**0**	**0**	**5**
Kjeller	**5**	**0**	**5** 1 kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**110**	**105**	**5**	**0**	**5**

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**

Balkong ut fra kjøkken- 2 kvm.
Rekkverkshøyde er - 1 meter.
Balkong ut fra hovedsoverom- 3 kvm.
Rekkverkshøyde er - 1 meter.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Balkong mot indre gård er montert i nyere tid.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Leiligheten har to balkonger; én på 2 kvm ut fra kjøkken og én på 3 kvm ut fra hovedsoverom, begge med rekkverkshøyde på 1 meter. Balkongen mot indre gård er montert i nyere tid. Det er ikke registrert synlige tegn til skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt, og balkongene ligger ikke over innvendige rom. Balkongene er ikke tekket.

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør mot gate fra byggeår.
Entredør fra byggeår, denne skal skiftes.
Vindu på gjeste soverom med 2 lags glass fra 1984, skal skiftes.
Et vindu på hovedsoverom fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Innsetningsdetaljer fra byggeår, dette avviker fra hvordan det utføres i dag.

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Oppsummering	TG-2

Vinduer og balkongdør mot gate er fra byggeår, mens ett vindu på gjestesoverom er fra 1984 og ett vindu på hovedsoverom er fra byggeår. Det er påvist værslitte karmer, og flere av vinduene er eldre enn 35 år, noe som innebærer at glassene nærmer seg forventet levetid og redusert isolasjonsevne. Entredøren er fra byggeår og skal skiftes. Innsetningsdetaljene er fra byggeår og avviker fra dagens utførelse. Erfaringsmessig må det påregnes utskifting av eldre vinduer og dører, samt utbedring av værslitte karmer, dersom avvikene ikke utbedres over tid.

6.3 Vinduer og dører TG-1

Beskrivelse

Det er 3 lags isolerglass i vinduer og dør til balkong mot indre gårdsrom fra 2022.
Ny brann dør til baktrapp.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer fra 2022.

Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei

Oppsummering	TG-1

Leiligheten har vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass fra 2022, samt ny branndør til baktrapp. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og heller ingen avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord eller omramming. Vinduene er ikke eldre enn 35 år. Bygningsdelen fremstår i normal og god stand.

6.4 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Ny HTH kjøkkeninnredning, marmor benkeplate, marmor plate over benk, underlimt kum, integrert komfyr, induksjon platetopp med kullfilter vifte, vinskap, mickroovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Det er montert komfyrvakt og waterguard.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei

Oppsummering overflater og innredning	TG-0

Kjøkkenet har ny innredning fra HTH med marmor benkeplate og marmor plate over benk, underlimt kum samt integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp med kullfiltervifte, vinskap, mikroovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er montert komfyrvakt og waterguard. Det ble ikke påvist fukt eller skader rundt vask, innredning eller tilknyttede hvitevarer.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk **TG-2**

Kjøkkenet har ventilator med omluft (resirkulering) uten avtrekk til det fri. Det er registrert avvik på avtrekket. Omluftsløsning gir generelt dårligere fjerning av fukt og matos enn ventilator med avtrekk til det fri, noe som over tid kan medføre økt risiko for kondens og luktbelastning. Det anbefales nærmere vurdering med tanke på utbedring eller oppgradering av avtrekksløsningen.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**

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.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.6 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**

Det er avløpsrør av plast på kjøkken og begge baderom er fra 2026.
Hovedsoil i gården er av støpejern fra byggeår- ikke besiktiget.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Nye avløp innvendig fra 2026.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Ikke mulig å besiktige.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Avløpsrørene innvendig på kjøkken og begge baderom er av plast fra 2026. Hovedsoil i gården er av støpejern fra byggeår og er ikke besiktiget. Lufting av avløpsanlegget over tak er ikke kontrollert da dette ikke lot seg besiktige. Det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappestedene, og rørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.7 Vannledninger TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**

Nytt rør i rør system på begge bad og kjøkken fra 2026.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Nytt røropplegget fra 2026.

Er det montert fordelerskap?	**Ja**

Fordelerskap montert.

Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har nytt rør-i-rør-system på begge bad og kjøkken fra 2026, med tilhørende fordelerskap montert. Det er ikke registrert avvik ved fordelerskapet, og synlige vannrør har tilfredsstillende isolering der det er risiko for frost eller kondens. Vanntrykket ved samtidig tapping er normalt, og stoppekranen fungerer som forutsatt. Vannledningene er av nyere dato og vurderes å ha god funksjon.

6.8 Elektrisk

Beskrivelse

Ny fordelingstavle med automatiske vippebrytere- nytt anlegg, nye innvendige trekk 2026.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Leiligheten har ny fordelingstavle med automatiske vippebrytere, og anlegget fremstår som nytt. Det foreligger samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999, og kursfortegnelse er tilgjengelig. Ved besiktigelsen ble det ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr, og kabelinnføringer i sikringsskap fremstår tette. Eier opplyser at sikringene ikke løser ut ofte, og at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene.

6.9 Varmtvannsbereder TG-1

Plassering bereder	**Bod**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**Fra 2026**
Størrelse	**300 liter.**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**

Waterguard montert.

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Varmtvannsbereder på 300 liter er fra 2026 og er plassert på gulv i bod. Berederen er ny og har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen. Rommet er sikret med Waterguard.

6.10 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Leiligheten har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.

Oppsummering **TG-1**

Leiligheten er ventilert ved naturlig ventilasjon, hvor luftutskiftingen skjer via ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Ventilasjonseffekten vil variere gjennom året, blant annet avhengig av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster. Det er ikke registrert avvik ved ventilasjonsløsningen.

6.11 Våtrom: Gjestebad. TG-0

Generell beskrivelse

Bad med flislagt gulv, flislagte veggflater i dusjsonen ellers glatte malte flater og malt himling med downlights.
Vegghengt wc, søyleservant, dusj i hjørne med innadslående dører samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Nytt bad.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**
Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-0**

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**
Oppsummering overflate gulv	**TG-0**

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Støpejern**
Type tettesjikt	**Banemembran under flis dokumentert utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-0**

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Servant, Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett**
Vegghengt wc, søyleservant, dusj i hjørne med innadslående dører samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.	
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering sanitærutstyr	**TG-0**

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Vifte montert.	
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	**TG-0**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**
Nytt bad.	
Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**
Nytt ubrukt bad.	

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-0**

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Oppsummering dokumentasjon	**TG-0**

6.12 Våtrom: Hovedbad. TG-0

Generell beskrivelse	
Bad med flislagt gulv, flislagte veggflater i dusjsonen ellers glatte malte flater og malt himling med downlights. Vegghengt wc, 2 skål servant på flislagt benk med skuffer under og dusj i hjørne med innadslående dører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Nytt bad.	

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-0

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv	TG-0

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Banemembran under flis dokumentert utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-0

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant

Vegghengt wc, 2 skål servant på flislagt benk med skuffer under og dusj i hjørne med innadslående dører.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering sanitærutstyr	TG-0

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Vifte montert.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	**TG-0**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**
Nytt bad.	

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-0**

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Oppsummering dokumentasjon	**TG-0**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260167
Addresse	Jacob Aalls gate 57		
Postnr.	0364	Sted	OSLO
Selgers navn	Nasratullah Majid		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

April 2026

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Har ikke bod i leiligheten

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Total renovert 2 bad.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Arbeidet er utført av Karelson total renovering, Norsk rørservice, Elektrikeren Drammen AS.Det foreligger dokumentasjon på utført arbeid.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Lagt nytt membran av Membran-teknikk AS.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt sluk i 2 bad lagt av NRS.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye varmekabler i 2 bad og i gangen lagt av Elektrikeren Drammen AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Godkjenning dokumenter av Elektroniske anlegget. RØr systemet og sneker arbeidet.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye rør i leiligheten

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Det foreligger nødvendig dokumenter fra rørlegger, elektriker og snekker.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt el anlegg lagt av Drammen elektrikeren AS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Godkjenning dokumenter.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 04.09.2026

Signert av *Nasratullah Majid*

Initialer selger:
N M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Jacob Aalls gate 57, 0364 OSLO**	
Dato for energimerking **12.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-258925**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80525907**
Gårdsnummer **216**	Bruksnummer **64**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1920**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **105,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **105,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **214,54 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **214,54 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **22 526 kWh**

Jacob Aalls gate 57, 0364 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Jacob Aalls gate 57, 0364 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 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.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: 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 på varmeanlegg

Tiltak 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

NYE PARK EIENDOMSMEGLING AS
PrivatMegleren PARK v/Emilie Eckmann
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: emilie.eckmann@privatmegleren.no

Deres ref.: 6260167 . Vår ref.: 4419-1-5 Dato: 11.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Jacob Aallsgt 57
Organisasjonsnr:	988625493
Seksjonseier:	Majid, Nasratullah
Medeier:	
Leilighetsnummer:	5
Adresse:	Jacob Aalls Gate 57, 0364 OSLO
Seksjonsnummer:	5
Gnr.	216
Bnr.	64

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 423084.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208705245
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,95%
Restsaldo	1 363 024,00
Innfrielsesdato:	30.11.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 283,00,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Felleskostnader	5 283,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	181,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 687,-
Annen formue:	57 167,-
Gjeld:	161 155,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208705245
Restsaldo:	159 810,81
Kapitalkostnader:	1 230,04
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 159 810,80,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Annen informasjon:

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4419
SAMEIET JACOB AALLSGT 57

Velkommen til årsmøte i SAMEIET JACOB AALLSGT 57

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

Dato for årsmøtet:

17. juni 2026 kl. 18:00, i bakgården. Dersom det regner avholdes møtet hos Dybwad Sioud i 5. etasje..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Informasjon om loftsalget
9. Oppdatering av Vedtekter og Husordensregler for Sameiet JA57
10. Eventuelle innkomne saker

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET JACOB AALLSGT 57

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Anne Dybwad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Det er lagt inn forslag til protokollvitner, men dette avgjøres av de frammøtte på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Liv Kolstad Zehouo og Tore Christoffer Hansen er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 4419 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 0

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Årsmøtet må velge nytt styre.

Anne Dybwad ble i 2025 valgt for ett år, men stiller til gjenvalg for nok ett år i styret. Robert Østerby Nilsen har flyttet og må derfor erstattes. Robert hadde i tillegg en rolle som revisor og årsmøtet bør velge ny revisor.

Roller og kandidater

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

- Anne Dybwad

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

- Martin Arthur Degenaars
- Vibeke Bugge

Sak 8

Informasjon om loftsalget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret gir oppdatert informasjon om loftsalget

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar informasjonen til orientering

Sak 9

Oppdatering av Vedtekter og Husordensregler for Sameiet JA57

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Vi gjennomgår på årsmøtet punkter som må oppdateres

Forslag til vedtak

Oppdaterte punkter i Vedtekter og Husordensregler for Sameiet JA57 godkjennes

---

Sak 10

Eventuelle innkomne saker

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Eventuelle saker som skal tas opp på årsmøtet må sendes styret innen 14. mars

Forslag til vedtak
Årsmøtet beslutter innkomne saker

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Anne Dybwad

Styremedlem Vibeke Bugge

Styremedlem Robert Østerby Nilsen (frem til 17.04.2026)

Generelle opplysninger

Sameiet Jacob Aalls gate 57 er et eierseksjonssameie som består av 9 boligseksjoner i Jacob Aalls gate 57. 12.03.2024 ble det i tillegg opprettet 2 seksjoner på loftet. Plan og Bygningsetaten godkjente endring fra opprettelse av 2 seksjoner til 1 seksjon den 17.02.2026. De 9 seksjonseierne står som eiere. Eiendommen har gnr. 216 og bnr. 64 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 988 625 493. Sameiet Jacob Aalls gate 57 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Robert Østerby Nilsen har fungert som revisor for Sameiet i flere år. Pga flytting har regnskapet for 2025 blitt gjennomgått av Sereba Jules Zehouo.

Vibbo

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

Styrets arbeid

Hoveddelen av styrets arbeid har også i 2025 gått med til oppfølging av loftsalg. Det har i den forbindelse blitt avholdt flere ekstraordinære årsmøter i 2025 og ved utgangen av 2025 var det enda ikke inngått ny avtale pga ny kjøpers krav om endring fra 2 til en seksjon og godkjennelse av heis. Søknaden om endring til Plan- og Bygningsetaten ble sendt inn i slutten av desember. Styret har parallelt jobbet med ny kjøper for å få på plass en liste over vedlikeholdstiltak som Sameiet ønsker å gjennomføre etter salget.

Styret hadde i forbindelse med salg av leilighet i 1. etasje en del oppfølgingsarbeid i forhold til å avklare bruk av forhage, installasjon av heis mm. Ellers har det vært diverse oppgaver med sikring av felles sikringsskap i høy kjeller og årlig ettersyn av brannvarslingsanlegg etc.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Grunnet usikkerhet med hensyn til tidspunkt for loftsutbygging, tilleggsarbeider og oppgjør har styret ikke satt opp eget budsjett for 2026.

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

Sameiet har negativ egenkapital (udekket tap).

Sameiet har over tid ikke klart å oppnå balanse i økonomien, og underskuddene akkumuleres fra år til år. Dette er et tydelig signal om at økonomien må justeres fremover. Det er derfor viktig å få på plass salget av loftet.

8. juni 2026

Styret i Sameiet Jacob Aalls gate 57

Vibeke Bugge Anne Dybwad

SAMEIET JACOB AALLSGT 57
ORG.NR. 988625493, KLIENTNR. 4419

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	560 712	536 499	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**560 712**	**536 499**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Forretningsførerhonorar		-29 230	-28 105	0	0
Konsulenthonorar		-200 765	-364	0	0
Drift og vedlikehold	3	-13 726	-29 800	0	0
Forsikringer		-114 184	-102 656	0	0
Kommunale avgifter	4	-221 245	-203 580	0	0
Energi/fyring	5	-10 929	-10 768	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-57 519	-57 758	0	0
Andre driftskostnader	6	-222 612	-22 002	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-870 210**	**-455 032**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**-309 498**	**81 467**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	1 542	230	0	0
Finanskostnader	8	-48 503	-48 469	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-46 961**	**-48 239**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-356 459**	**33 228**	**0**	**0**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	33 228		
Udekket tap:		-356 459	0		

SAMEIET JACOB AALLSGT 57
ORG.NR. 988625493, KLIENTNR. 4419

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	22 295
Forskuddsbetalte kostnader		16 204	13 823
Driftskonto OBOS-banken		765 357	6 761
SUM OMLØPSMIDLER		**781 561**	**42 879**
SUM EIENDELER		**781 561**	**42 879**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	9	-887 490	-531 031
SUM EGENKAPITAL		**-887 490**	**-531 031**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	10	1 374 489	537 112
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 374 489**	**537 112**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		78 398	2 968
Leverandørgjeld		214 654	32 592
Påløpte renter		580	242
Annen kortsiktig gjeld	11	930	995
SUM KORTSIKTIG GJELD		**294 562**	**36 798**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**781 561**	**42 879**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Sameiet Jacob Aallsgt 57

Anne Dybwad Vibeke Bugge Robert Østerby Nilsen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	560 712
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**560 712**

NOTE 3
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-641
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 085
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-13 726**

NOTE 4
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-142 741
Feie- og tilsynsgebyr	-2 187
Renovasjonsgebyr	-76 316
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-221 245**

NOTE 5
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-10 929
SUM ENERGI / FYRING	**-10 929**

NOTE 6
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-19 931
Andre driftskostnader	-200 197
Andre kontorkostnader	-299
Bank- og kortgebyr	-2 184
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-222 612**

NOTE 7
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	164
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 378
SUM FINANSINNTEKTER	**1 542**

NOTE 8
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr lån OBOS-banken	-38 017
Renter og gebyr lån OBOS-banken	-10 177
Renter på leverandørgjeld	-309
SUM FINANSKOSTNADER	**-48 503**

NOTE 9
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE 10
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,70 %. Løpetiden er 26 år.		
Opprinnelig 2025	-1 376 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	1 511	
		-1 374 489
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 374 489**

NOTE 11
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-930
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-930**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 17.06.26
Selskapsnummer: 4419 **Selskapsnavn:** SAMEIET JACOB AALLSGT 57

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET JACOB AALLSGT 57

Organisasjonsnummer: 988625493
Møtet ble avholdt 17. juni kl. 18:00, i bakgården. Dersom det regner avholdes møtet hos Dybwad Sioud i 5. etasje..

Antall stemmeberettigede som deltok: 7
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Vibeke Bugge er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> 7 av 9 sameiere var fysisk tilstede på møtet
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Det er lagt inn forslag til protokollvitner, men dette avgjøres av de frammøtte på årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Liv Kolstad Zehouo og Tore Christoffer Hansen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 0
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Årsmøtet må velge nytt styre.

Anne Dybwad ble i 2025 valgt for ett år, men stiller til gjenvalg for nok ett år i styret. Robert Østerby Nilsen har flyttet og må derfor erstattes. Robert hadde i tillegg en rolle som revisor og årsmøtet bør velge ny revisor.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Anne Dybwad

Følgende stilte til valg:
Anne Dybwad

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Vibeke Bugge
Martin Arthur Degenaars

Martin Arthur Degenaars velges som revisor for Sameiet.

Anne Dybwad og Vibeke Bugge er valgt for ett år. Det er enighet på årsmøtet at det kan innkalles til ekstraordinært årsmøte for et eventuelt valg av nytt styre etter salg av loftet.

Følgende stilte til valg:
Vibeke Bugge
Martin Arthur Degenaars

8. Informasjon om loftsalget

Styret gir oppdatert informasjon om loftsalget

Forslag til vedtak:
Årsmøtet tar informasjonen til orientering

✓ **Vedtatt.**

9. Oppdatering av Vedtekter og Husordensregler for Sameiet JA57

Styrets innstilling
Det er behov for oppdatering av dokumentene.

Forslag til vedtak:
Liv Kolstad Zehouo skal innarbeide innspillene som kom på årsmøtet til oppdatering av vedtekter og husordensreglene. Styret vil så sende til Sameiet for vedtak.

✓ **Vedtatt.**

10. Eventuelle innkomne saker

Eventuelle saker som skal tas opp på årsmøtet må sendes styret innen 14. juni

Forslag til vedtak:
Det er ikke mottatt noen innkomne saker.

✓ **Vedtatt.**

Referat – Ekstraordinært årsmøte

Sameiet Jacob Aalls gate 57
Dato: 6. mai 2025
Tid: 19:30
Sted: Hos Robert og Vibeke Østerby Nilsen

Sak 1 – Valg av protokollfører og protokollvitner

Krav til flertall: Alminnelig (50 %)

Møtelederen er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men det ble foreslått å velge en protokollfører av praktiske hensyn. I tillegg ble det valgt minst én eier til å signere protokollen sammen med møtelederen.

Vedtak:
Som fører av protokollen ble Robert Østerby Nilsen valgt. Som protokollvitne ble Margrethe Klomstad valgt.

Sak 2 – Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall: Alminnelig (50 %)

Årsmøtet tok stilling til om innkallingen var korrekt gjennomført og om grunnlaget for møtet var i henhold til eierseksjonsloven.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes.

Vedtak: Enstemmig godkjent

Sak 3 – Vedtak om valg av kjøper av loft

Krav til flertall: To tredjedels flertall (67%)

Bakgrunn:

Sameiet vedtok salg av loftet på årsmøtet 2020 for å kunne finansiere nødvendige vedlikeholdstiltak. Årsmøtet ga styret fullmakt til å beslutte om sameiet skal installere heis etter forhandlinger med tilbyder. Sameiet inngikk avtale med Predio/Fagerborg eiendom i november 2021. I henhold til avtalen ville kjøpssummen dekke prioriterte vedlikeholdstiltak og installasjon av heis. Etter manglende betaling og manglende framdrift valgte styret å heve avtalen med kjøper i februar 2025.

Styret har de siste månedene jobbet med å finne en ny kjøper for å gjennomføre et dekningssalg.

Vi har fått to tilbydere til kjøp av loftet. Profilen til de to er forskjellig. Den ene fremstår som en privat aktør (tilbyder 1, Johannes Barbantonis) og den andre (tilbyder 2, Ansnes eiendom og entreprenør) som en anerkjent og profilert aktør i markedet. Pris på loft har endret seg betraktelig underveis. Da vi avholdt forrige sameiermøte var prisene svært like, mens det rett etter sameiermøtet kom inn et nytt tilbud fra tilbyder 1. Han tilbød to millioner mer for loftet og svært gunstige priser på det vi bør gjøre av vedlikehold av gården.

Styret ønsker å inngå avtale med en totalentreprenør med gode referanser fra liknende prosjekt. Styret har innhentet referanser på begge tilbydere. Tilbyder 2 har svært gode referanser, mens tilbyder 1 fremstår ukjent for referansene. Styret hadde møte med tilbyder 2 den 28.4 for å forsøke å forhandle på pris gitt det økte budet fra tilbyder 1. Vi vil forsøke å presse dem til å betale 0,5 mill. mer for loftet gitt det økte tilbudet fra tilbyder 1. Styret anbefaler at vi forhandler videre med tilbyder 2. Bakgrunnen for denne anbefalingen er udelte positive referanser på denne tilbyderen og tilbyderens rennommé i markedet. Gitt tidligere historikk hvor styret så seg nødt til å heve kjøpet med tidligere kjøper, Predio/Fagerborg eiendom, anbefaler styret på det sterkeste at vi inngår avtale med tilbyder 2. Det eneste som tilbyder 1 scorer høyest på er pris og styret mener vi ikke kan legge avgjørende vekt på dette all den tid denne tilbyderen ikke kan vise til gode referanser fra tilsvarende prosjekter eller renommé i markedet.

Valg av tilbyder 2 vil medføre at sameiet må ta opp et lån for å dekke utgifter til prioriterte vedlikeholdstiltak og installasjon av heis. Styret mener dette vil være en riktig prioritering ettersom tiltakene samlet sett vil heve standard og verdi på eiendommen.

Tilbyder 2 foreslår en modell hvor det vil innhentes konkurrerende tilbud fra flere leverandører for å sikre best mulig pris på arbeidene. Beslutning om valg av leverandør tas i samråd med styret. Størrelse på lån vil avhenge av prisene som fremforhandles.

Tilbudene ligger vedlagt.

Styrets vurdering:

Styret anbefaler at vi forhandler videre, og inngår avtale med tilbyder 2. Se begrunnelse i beskrivelsen overfor.

Forslag til vedtak:
Styret inngår avtale med Tilbyder 2 – Ansnes – om salg av loft og gjennomføring av vedlikeholdsarbeider.

Avstemming:

1. Isan Ingebrigt Kvamme Alim:	**Tilbyder 1**: Johannes Barbantonis
2. Anne Dybwad:	**Tilbyder 2**: Ansnes eiendom og entreprenør
3. Margrethe Klomstad:	**Tilbyder 2**: Ansnes eiendom og entreprenør
4. Robert Østerby Nilsen:	**Tilbyder 2**: Ansnes eiendom og entreprenør
5. Liv Kolstad Zehouo:	**Tilbyder 2**: Ansnes eiendom og entreprenør
6. Vibeke Bugge:	**Tilbyder 2**: Ansnes eiendom og entreprenør
7. Emiliano Muganini:	**Tilbyder 2**: Ansnes eiendom og entreprenør
8. Halvor Vislie:	**Tilbyder 2**: Ansnes eiendom og entreprenør
9. Ella Elisabeth Borhaven:	**Tilbyder 1**: Johannes Barbantonis

Antall stemmer totalt pr tilbyder::
Tilbyder 1: Johannes Barbantonis: 2 stemmer
Tilbyder 2: Ansnes eiendom og entreprenør: 7 stemmer

Vedtak: Forhandle videre, og inngå avtale med **Tilbyder 2:** Anses eiendom og entreprenør
Vedtatt med 2/3 flertall.

Eier av seksjon 1, Ella Elisabeth Borhaven, ble oppfordret til å fremme en sak til det ordinære årsmøtet om fordeling av kostnad knyttet til installasjon av heis.

Vedlegg (ref. innkallingen)

1. Tilbyder 2 – Jacob Aalls gate 57 budindikasjon rev. 08.04.25
2. Tilbyder 1 – Bud på råloft og vedlikehold
3. Tilbyder 1 – Revidert tilbud renoveringsarbeid
4. Tilbyder 1 – Referanser
5. Tilbyder 1 – Fwd: Revidert tilbud kjøp av loft (e-post)

Signatur protokollvitne og møteleder — 6. Mai 2025

Margrethe Klomstad — Liv Kolstad Zehouo

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4419
SAMEIET JACOB AALLSGT 57

Velkommen til årsmøte i SAMEIET JACOB AALLSGT 57

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

Dato for årsmøtet:

6. mai 2025 kl. 18:00, Hos Robert og Vibeke Østerby Nilsen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Innkaller her til ekstraordinært årsmøte ettersom styret ønsker sameiets tilslutning til valg av kjøper av loftet.

Dersom du/dere ikke har anledning til å stille på møtet, kan dere avgi gi en skriftlig stemme per e-post innen 6. mai.

Innkalling til ordinært årsmøte vil komme snart.

Saker til behandling

1. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Vedtak kjøper av loft

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET JACOB AALLSGT 57

Sak 1

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

Vedtak kjøper av loft

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sameiet vedtok salg av loftet på årsmøtet 2020 for å kunne finansiere nødvendige vedlikeholdstiltak. Årsmøtet ga styret fullmakt til å beslutte om sameiet skal installere heis etter forhandlinger med tilbyder. Sameiet inngikk avtale med Predio/Fagerborg eiendom i november 2021. I henhold til avtalen ville kjøpssummen dekke prioriterte vedlikeholdstiltak og installasjon av heis. Etter manglende betaling og manglende framdrift valgte styret å heve avtalen med kjøper i februar 2025.

Styret har de siste månedene jobbet med å finne en ny kjøper for å gjennomføre et dekningssalg.

Vi har fått to tilbydere til kjøp av loftet. Profilen til de to er forskjellig. Den ene fremstår som en privat aktør (tilbyder 1, Johannes Barbantonis) og den andre (tilbyder 2, Ansnes eiendom og entreprenør) som en anerkjent og profilert aktør i markedet. Pris på loft har endret seg betraktelig underveis. Da vi avholdt forrige sameiermøte var prisene svært like, mens det rett etter sameiermøtet kom inn et nytt tilbud fra tilbyder 1. Han tilbød to millioner mer for loftet og svært gunstige priser på det vi bør gjøre av vedlikehold av gården.

Styret ønsker å inngå avtale med en totalentreprenør med gode referanser fra liknende prosjekt. Styret har innhentet referanser på begge tilbydere. Tilbyder 2 har svært gode referanser, mens tilbyder 1 fremstår ukjent for referansene. Styret hadde møte med tilbyder 2 den 28.4 for å forsøke å forhandle på pris gitt det økte budet fra tilbyder 1. Vi vil forsøke å presse dem til å betale 0,5 mill. mer for loftet gitt det økte tilbudet fra tilbyder 1. Styret anbefaler at vi forhandler videre med tilbyder 2. Bakgrunnen for denne anbefalingen er udelte positive referanser på denne tilbyderen og tilbyderens rennommé i markedet. Gitt tidligere historikk hvor styret så seg nødt til å heve kjøpet med tidligere kjøper, Predio/Fagerborg eiendom, anbefaler styret på det sterkeste at vi inngår avtale med tilbyder 2. Det eneste som tilbyder 1 scorer høyest på er pris og styret mener vi ikke kan legge avgjørende vekt på dette all den tid denne tilbyderen ikke kan vise til gode referanser fra tilsvarende prosjekter eller renommé i markedet.

Valg av tilbyder 2 vil medføre at sameiet må ta opp et lån for å dekke utgifter til prioriterte vedlikeholdstiltak og installasjon av heis. Styret mener dette vil være en riktig prioritering ettersom tiltakene samlet sett vil heve standard og verdi på eiendommen.

Tilbyder 2 foreslår en modell hvor det vil innhentes konkurrerende tilbud fra flere leverandører for å sikre best mulig pris på arbeidene. Beslutning om valg av leverandør tas i samråd med styret. Størrelse på lån vil avhenge av prisene som fremforhandles.

Tilbudene ligger vedlagt.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at vi forhandler videre, og inngår avtale med tilbyder 2. Se begrunnelse i beskrivelsen overfor.

Forslag til vedtak

Styret inngår avtale med tilbyder 2, Ansnes, om salg av loft og utbedring av vedlikehold.

Vedlegg

1. Tilbyder 2 Jacob Aalls gate 57 - budindikasjon rev. 08.04.25 (1).pdf
2. Tilbyder 1 Bud på råloft og vedlikehold Jacob Aals gate 57 Oslo.pdf
3. Tilbyder 1 Revidert tilbud renoveringsarbeid Jacob Aalls gate 57 0364 Oslo. (1).pdf
4. Tilbyder 1 Referanser - Jacob Aalls gate 57 (1).pdf
5. Tilbyder 1 Gmail - Fwd_ Revidert tilbud kjøp av loft_.pdf

Jacob Aalls gate 57
Råloft og rehabilitering
26.02.25
rev. 08.04.25

ansnes
EIENDOM

1. Om oss

Ansnes Eiendom utvikler boliger av ulik størrelse og omfang på det sentrale østlandsområdet.

Vi gjennomfører prosjekter i egen regi eller i samarbeid med eksterne partnere. Som en del av Ansneskonsernet har vi tilgang til unik teknisk kompetanse og erfaring innenfor byggebransjen gjennom vårt søsterselskap Ansnes Entreprenør AS.

Entreprenøren ble etablert tilbake i 1987, og har gjennomført alt fra unike high-end boligprosjekter, påbygg og utallige restaureringsprosjekter.



Magnus Haugland
Daglig leder i Ansnes Eiendom

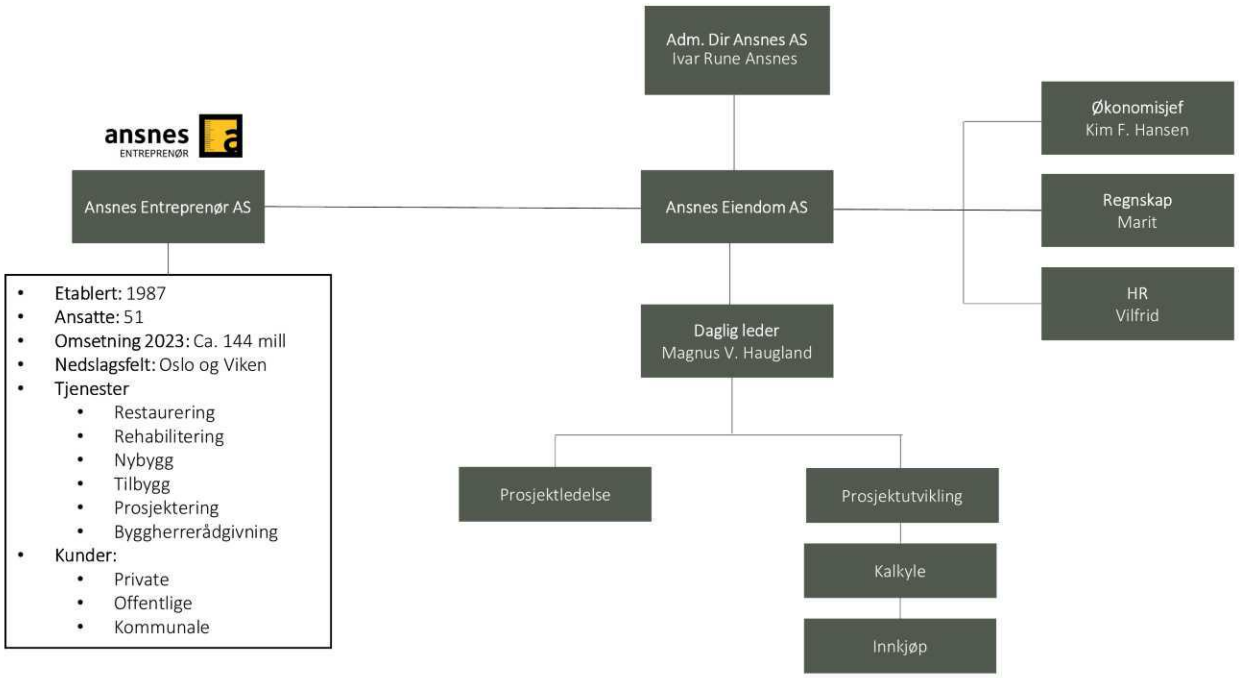
Utdanning og erfaring:
- Sivilingeniør fra NTNU
- Prosjektleder i Rambøll
- Prosjektleder i Skanska Eiendomsutvikling



Ivar Rune Ansnes
Administrerende direktør i Ansnes AS

Utdanning og erfaring
- Tømrermester & teknisk fagskole
- Gründer av Ansnes Elektro, Ansnes Eiendom og Ansnes Entreprenør
- Daglig leder i Ansnes Entreprenør
- Prosjektleder i Ansnes Entreprenør
- Byggherre rådgiver

2. Organisasjonskart



2. Visjon

- Litt bedre -

I Ansnes Eiendom utvikler vi boliger som skal være *litt bedre*. Vi har en målsetning å overgå forventingene til både nærmiljøet og potensielle boligkjøperne. Dette etterlever vi med et høyt fokus på estetikk i samsvar med omgivelsene, kvalitetsbevisste og bærekraftige valg, samt ryddige prosesser overfor alle involverte parter i våre prosjekter.

3. Verdier - PER



PÅLITELIGE

Vi skal være en pålitelig utvikler som strekker oss ekstra for å sørge for fornøyde kunder. Vi skal være en god samarbeidspartner for alle. involverte parter, både tomteselgere, sameier, underentreprenører, etc.



ENGASJERTE

Vi skal være en engasjert byggherre som involverer oss i alle prosjektets faser, fra akkvisisjon til ferdigstillelse, overlevering og eventuelle reklamasjoner. Vi skal stille store krav til våre samarbeidspartnere, og påse at alle myndighetskrav ivaretas.



RYDDIGE

Vi skal holde alle avtaler og levere en ryddig prosess med et godt resultat. Dersom vi kommer i skade for å påvirke andres eiendom skal vi rydde opp på en skikkelig måte etter oss. Vi skal jobbe strukturert med HMS, KS og etterleve byggherreforskriften til det fulle i alle våre prosjekter.

4. Bærekrafts strategi



Sosial bærekraft

Vi har en ambisjon om å utvikle inkluderende og levende boliger, som skal spille på lag med eksisterende omgivelser, samt legge til rette for et sosialt, trygt og godt miljø. Vi ønsker også å utvikle boliger som gjør at førstegangskjøpere og barnefamilier sikres bomuligheter i attraktive boligområder.



Miljømessig bærekraft

Vi skal operere og bygge med lavest mulig klimafotavtrykk, hvor vi aktivt skal jobbe for å rehabilitere bygg fremfor å bygge nytt der det er mulig. Videre skal alle våre boligprosjekter bygges for å vare lenge – med høy kvalitet, og robuste løsninger tilpasset et stadig tøffere klima.

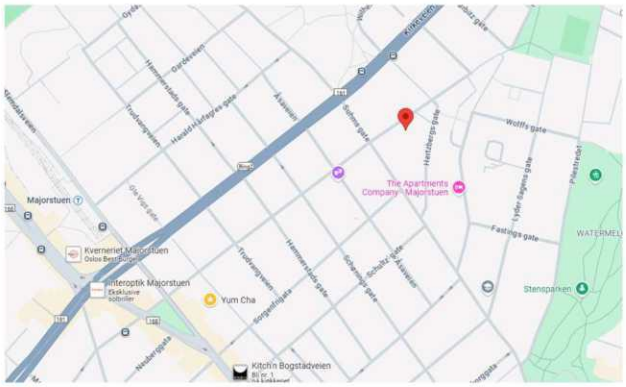


Økonomisk bærekraft

Vi skal sørge for tilfredsstillende lønnsomhet i prosjektene våre, hvor vi ønsker å fremme varig, inkluderende og bærekraftig økonomisk vekst. Som byggherre har vi et ansvar for å sikre at alle involverte parter i våre prosjekter arbeider under forsvarlige etiske- og økonomiske rammer.

5. Eiendommen





5. Bud - råloft Jacob Aalls gate 57

- Ansnes har med bakgrunn i befaring og dialog med Vibeke Bugge gleden av å oversende budindikasjon for loft i Jacob Aalls gate 57



5. Bud – Jacob Aalls gate 57

- Fordeler ved å velge Ansnes som samarbeidspartner i dette prosjektet:
  - Kun en part å forholde seg til for sameiet da vi håndterer både loftsutbyggingen (Ansnes Eiendom AS) og vedlikeholdsarbeider/brannsikring (Ansnes Entreprenør AS)
  - Vi sikrer best mulig pris på vedlikeholdsarbeider gjennom å hente inn flere konkurrerende tilbud på de ulike arbeidene
  - Vi har lang erfaring med restaurering, rehabilitering og ombygging av eiendommer som er fredet eller på byantikvarens gule liste
  - Effektiv prosjektgjennomføring med kjente aktører innenfor utvikling av råloft (Rede Arkitekter AS, BKS og Fjord Ingeniører)
  - Spesialkompetanse i forhold til akustiske løsninger som sikrer svært gode lydforhold også for eksisterende leiligheter. Resultater er dokumentert gjennom testing på stedet.





5. Bud - Jacob Aalls gate 57 - innledning

- Prosjektet utvikles basert på foreliggende rammetillatelse
- Dette forutsetter at det lar seg løse ift. adkomst, rømningsveier, og at heisen kan føres helt opp til 6. etg
- Ansnes må gis tilgang til prosjektert materiale, herunder tegninger, brannkonsepter, rapporter, mm.
- Det legges opp til at taket i bygården oppgraderes samtidig som loftsutbyggingen finner sted. Det legges opp til en løsning vi har benyttet i tidligere prosjekter hvor taktekking rives, og undertakspapp skiftes seksjonsvis. Det legges på takstein tilpasset farge som hos nærliggende bebyggelse. Det forutsettes at det ikke er behov for tak- over tak.
- Rehabiliteringsarbeider i regi av sameiet samt etablering av heis gjennomføres samtidig med loftsutbyggingen.
- Det estimeres behov for stillas på hele fasaden mot gaten, samt bakgården i ca. 5 mnd ifm. oppgradering av taket.
- I tillegg må det påregnes et stillastårn for inn- og uttransport av materialer i hele prosjektperioden, ca. 3x3m

5. Bud - Jacob Aalls gate 57 – inkl. heis

Med heis			
	NOK	**BRAs**	**SUM**
Vår verdivurdering råloft	33 500	140	4 690 000
= Netto bud på råloft			**4 690 000**

- Det forutsettes at Ansnes gis tilgang til loft for oppmåling og kontroll av tegninger før kontraktsignering slik at endelig areal kan verifiseres. Det er i oppstillingen ovenfor lagt inn 140m^2 BRAs iht. foreliggende rammetillatelse.
- Vedlikeholdsarbeider utføres i regi av Ansnes, og det vil innhentes konkurrerende tilbud fra flere leverandører for å sikre best mulig pris på arbeidene. Beslutning om valg av leverandør tas i samråd med sameiets byggekomité.
- Dersom sameiet ønsker en annen struktur på prosjektgjennomføringen er vi åpne for å diskutere dette nærmere.

5. Bud - Jacob Aalls gate 57 – inkl. heis

- Ansnes Eiendom AS ønsker en «clean cut» mot sameiet og tilbyr derfor en gitt pris pr. m2 for loftsarealet. Deretter kan sameiet disponere dette beløpet og gjennomføre de tiltak de ønsker i prioritert rekkefølge.
- Den prisen som vi tilbyr for loftsarealet skal være oppgjør for at sameiet mister sitt areal på loftet og må gjøre tilpasninger i kjellerarealet for at dette skal kunne dekke behovet for bodareal som forsvinner ved salg av loft.
- Dersom sameiet ønsker å ta del i både risiko og mulighet for økt salgspris kan det ved enighet legges inn en bonus-malus klausul i kontrakten
- Et eksempel på dette kan være som følger:
  - Dersom det oppnås en gjennomsnittlig salgspris over 140.000NOK/m2 skal sameiet og utbygger dele på denne gevinsten som følger:
    - 70% Utbygger
    - 30% Sameiet
  - Dersom det oppnås en gjennomsnittlig salgspris under 132.500NOK/m2 skal sameiet og utbygger dele på dette tapet som følger:
    - 70% Utbygger
    - 30% Sameiet

5. Bud - råloft Jacob Aalls gate 57 forbehold

Forbehold/presiseringer:

- Ansnes gis tilgang til loftet før kontraktssignering slik at nødvendige undersøkelser av sopp og råte kan gjennomføres. Ved behov vil Mycoteam engasjeres for en slik kontroll.
- Oppgjør for råloftet utføres i to trinn. Trinn en vil være ca. 750.000NOK slik at sameiet kan innfri sitt felles lån. Trinn to vil gjøres opp når det foreligger brukstillatelse eller ferdigattest for de to leilighetene som etableres på loftet. Kostnader til vedlikehold avregnes forløpende og trekkes fra kjøpesum
- Ansnes kan stille solidaransvar mellom selskapene dersom sameiet anser dette som nødvendig
- Det forutsettes at det er tilstrekkelig plass i kjeller for å etablere boder til de nye seksjonene på loftet
- Det tas forbehold om at det gis tillatelse til tiltaket uten at det tilkommer krav om sprinkling av hele bygården, samt oppføring av heis
  - Se artikkel om dette temaet her: https://www.aftenposten.no/oslo/i/wARe5o/moeter-veggen-paa-loftet
- Det forutsettes at sameiet vil gjennomføre nødvendig rehabilitering og brannsikring av hovedoppgang, baktrapp og kjeller
- Eventuelle kostnader knyttet til offentlige pålegg/krav (brannsikringstiltak, mm.) forutsettes dekket av sameiet. Utbygger vil dekke kostnader for eventuelle offentlige pålegg/krav som følger av loftstutbyggingen.
- Det tas forbehold om styregodkjenning hos styret i Ansnes Eiendom AS før kontraktsinngåelse

6. Utkast til fremdriftsplan

		2025												2026									
Fase	Beskrivelse av fase	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt
Fase 1	Avtale for kjøp av loft																						
Fase 2	KS av prosjekt, og evt. omprosjektering																						
Fase 3	Igangsettingstillatelse																						
Fase 4	Råloft og vedlikeholdstiltak																						

Ferdigstillelse: juni 2026

Estimert fremdriftsplan utbygging av råloft Jacob Aalls gate 57. Endelig fremdriftsplan utarbeides etter inngåelse av kontrakt om kjøp

7. Vedlikeholdstiltak

- Ansnes har priset basert på dialog og møter med sameiet.
- Det anbefales at fasade, balkonger mot gate og vinduer mot bakgård gjennomføres samtidig som loftsutbygging for å redusere kostnadene til rigg&drift (stillas, adm., etc.).
- Eventuelle forutsetninger/forbehold er listet opp som kommentar under hvert punkt
- Det må tillegges rigg & drift når omfanget av tiltak som skal utføres er avklart. Sum avhenger av behov for stillas, samtidig gjennomføring, med mer.
- Av erfaring fra tilsvarende prosjekter foreslår vi at rehabiliteringsprosjektet gjennomføres som et samspillsprosjekt, vi ser store potensialer for å finne kostnadseffektive og rimeligere løsninger på flere poster:
    - For hvert tiltak som skal utføres avklares detaljer og løsninger med Ansnes. Deretter hentes det inn 2-5 konkurrerende tilbud for å finne beste pris på delprosjektet. Budsjett for hvert enkelt tiltak avklares før oppstart.
    - Vi henter inn pris fra konkurrerende firmaer som vi har erfaring med og sammen med styret i sameiet velge den leverandøren som gir mest mulig for pengene for sameiet. Eventuelle kostnadsbesparelser vil dermed komme sameiet til gode.

7. Vedlikeholdstiltak – priser – revidert 08.04

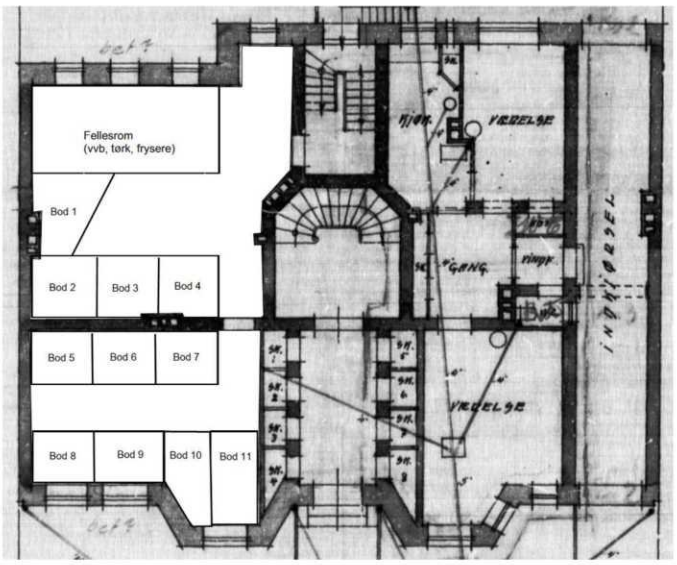
Jacob Aalls gate 57

Det legges opp til gjennomføring som samspillskontrakt hvor det i forkant av hver tiltak hentes inn flere priser og konkurranseutsettes for å oppnå best mulig pris.

NB: Det må påregnes 10-15% i rigg og drift pr. tiltak. Nøyaktig sum for rigg og drift avhenger av om tiltakene gjennomføres samtidig med utbygging av loftet og omfanget av tiltak. Det anbefales samtidig gjennomføring av rehab på fasade/vinuder som loft slik at prosjektene kan dele på kostnader til stillas og annen R&D.

Post	Beskrivelse	Enh	Mengde	Sum inkl. MVA	Kommentar
1	Nye balkonger mot gaten	stk	6	638 250	Iht. tilbud fra Thorendal AS
2	Utskifting av vinduer mot bakgården	RS	1	913 159	Basert på pris fra Røros vinudet, 16stk 2-fags vinduer. Ex. små spisskammersvindu, kjellervinduer og vinduer mot baktrapp.
3	Brannklassifiserte leilighetsdører fra Jømna Brug	stk	8	532 243	Kopi av 8 stk dører fra Jømna Brug
4	Veggene baktrapp males i brannsikker maling - brannteknisk konsept	m2	180	115 000	Iht. tilbud fra Thorendal AS
5	Heis (Motala B6 lakkert i RAL9005). (Estimert kost for elektriker, søknadsarbeider, tilpasning trapperepos 6. etg og skjæring til kjeller)	stk	1	2 889 375	Budsjettpris fra TKS Heis. Forutsatt lav overhøyde, men grube på 1 meter ned i kjeller. Må sjekkes om det er tilstrekkelig kapasitet på strøm i bygården. Ansnes kan bidra med søknadsprosesser opp mot Husbanken og andre tilskuddsordninger for å redusere heiskostnaden for sameiet.
6	Oppussing av fasade: pussing og maling av fasaden mot gaten	RS	1	1 023 500	Iht. tilbud fra Thorendal AS. NB uten stillas
7	Rive eksisterende boder og skillevegger	RS	1	56 063	Budsjettpris pr. mars 2025
8	Boder i kjeller - metall med tette felter	stk	11	185 006	Budsjettpris pr. mars 2025
9	Himling kjeller nedfores med 1 lag gips mht. brann	m2	125	143 750	Budsjettpris pr. mars 2025
10	Glassfelt i tak over hovedtrapp (overlys)	RS	1	431 250	Avsatt budsjettpris - avklares før utførelse
				6 927 595	

Forslag til ny plan for kjellerboder



- Endelig løsning låses etter dialog med styret og kartlegging av eksisterende bærevegger og teknisk infrastruktur
- Størrelser og vurdering av boder må avstemmes med styret i sameiet

8. Referanseprosjekt – Eiendom



Gimleveien 24

Prosjektleder: Magnus Haugland
Kjøp og utvikling av råloft fra 1918
Rehabilitering av bygård på gul liste i samarbeid med Ansnes Entreprenør

4 high-end loftsleiligheter med balkong








14:52
19.4













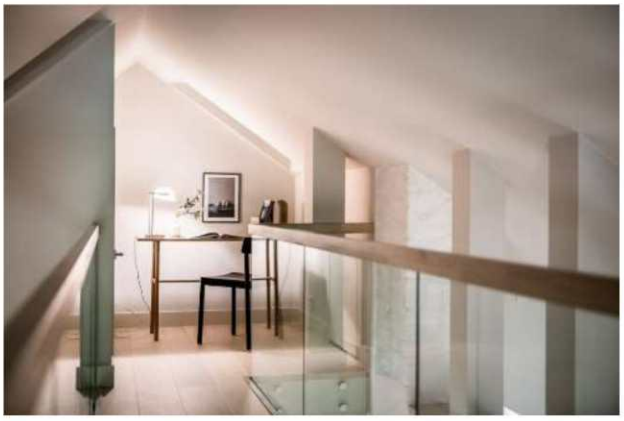





























Arte abstracto









8. Hva kan vi tilby?



Entreprenør-kompetanse



Budsjettering



Gjennomføringsevne og kapasitet



Omdømme



Unik erfaring med high-end prosjekter. Unik kvalitet etc



Verdiøkning for hele eiendommen



Bistand til å finne de beste samarbeidspartnerne og leverandørene

Til sameiet Jacob Aalls gate 57, 0364 Oslo Oslo 13.mars 2025

Tilbud og samarbeid vedrørende loftsutbygging.

Kjære sameie.
Vi ønsker å komme i dialog med dere angående et mulig kjøp og utbygging av loftet i deres bygård.

Om oss
Undertegnede er sertifisert prosjektleder og autorisert takstingeniør med omfattende erfaring fra byggenæringen. Jeg har ledet flere Standard Norge-komiteer for utvikling av regelverk og standarder for byggebransjen. Videre er jeg:

- BVN-sertifisert faglig leder (Fagrådet for Våtrom)
- Sertifisert prosjektleder, modul B (ledelse av prosjektering og utførelse)
- Sertifisert for modul C (takst og skadebehandling)
- Prince2-sertifisert innen prosjektledelse
- Medlem av NITO

Vår familieeide konsulentbedrift, **Linima AS**, er godkjent som prosjekterende og takseringsbedrift med utførende fag. Vi samarbeider utelukkende med godkjente og sertifiserte bedrifter innen relevante arbeidsfelt. Gjennom min arbeidsplass i foreningen **Norske Trevarer (en del av NHO Byggenæringen)** har jeg opparbeidet et bredt nettverk og tilgang til unik teknisk kompetanse.

Vi har gode referanser og har gjennomført prosjekter innen bygg og anlegg, inkludert graving, drenering, boligoppføring, samt tilbygg- og renoveringsprosjekter. Vår styrke er høy profesjonalitet og kvalitet i arbeidet vi utfører.
Det er viktig å presisere at vi ikke ønsker å utvikle loftet for videresalg, men for å etablere vårt eget hjem i sameiet.

Som en del av sameiet vil vi være:

- Hyggelige og rolige naboer
- Profesjonelle samarbeidspartnere
- Tilby tjenester til selvkostpris for både nåværende og fremtidige sameieprosjekter

Linima AS
Org nr 997796101
Fjordveien 73A, 1363 Høvik
post@linima.no

Prioriterte prosjekter i bygget

Vi har befart eiendommen og identifisert de viktigste tiltakene:

1. Ombygging av kjelleren
2. Heisinstallasjon
3. Fasaderenovering, inkludert balkonger mot Jacob Aalls gate
4. Utbygging av loft til leilighet

For å oppnå et optimalt sluttresultat må flere tiltak gjennomføres, som blant annet:

- Fuktreduserende tiltak i kjelleren (graving og installasjon av avtrekk)
- Brannsikring av bygget
- Isolering
- Ombygging av taket med bl.a. restaurering av pipeløp og nytt tak.

Heisinstallasjon og rehabilitering vil foregå parallelt med loftutbyggingen.

Tilbud for kjøp av loftet.

Vi har målt loftet og kommet frem til ca. **142 kvm.**
Vår estimert pris pr kvm er **33.000 NOK**
Totalt utgjør dette 4.686.000 NOK

Vårt bud for kjøp av loftet er **4 700 000 NOK**.

Vi kjøper loftet som privatpersoner og er personlig ansvarlige for oppfyllelsen og gjennomføring av kontrakten.
Vi belaster ikke sameiets økonomi, men betaler innkjøp og leverandørene av salgssummen. Ønsker sameie å nedbetale eventuelle lån, kan dette innfris delvis eller i sin helhet som en del av salgssummen. Uansett vil endelig oppgjør for salget av loftet finne sted innen august d.å. og senest innen utgangen av 2025.

Forutsetninger og forbehold

- Sameiet gjennomfører nødvendig brannsikring av begge trappeløp og kjeller.
- Det forutsettes at tiltaket godkjennes uten krav om installasjon av sprinkleranlegg i hele bygget.
- Eventuelle **vesentlige feil** (f.eks. omfattende sopp eller råteskader på bjelker) kan komme til motregning.
- Tilbyder dekker alle offentlige pålegg og krav knyttet til loftutbyggingen, mens kostnader knyttet til offentlige krav for resten av bygget dekkes av sameiet.

Vi har ikke hatt anledning til å drøfte prosjektet med arkitekt ennå, og den viktigste forutsetningen er at utbyggingen får **rammetillatelse**. Særlig viktig er sikret adkomst fra hovedtrapp og heis til 6. etasje.
Ved godkjent rammetillatelse kan vi umiddelbart starte arbeidet. Bygget vil da ligne en byggeplass med stillaser på begge sider i ca. 4 måneder. Prosjektet med lofts utbygging samt renovering av gården er estimert til å ta ca. 11-12 måneder. Utfyllende fremdriftsplan skal utarbeides før oppstart.
Vi vil sørge for daglig opprydding og minimere ulempene for beboerne.

Tilbudet gjelder til 28. mars 2025.

Vi håper tilbudet er av interesse og ser frem til å møte dere førstkommende fredag. Ta gjerne kontakt dersom det er spørsmål.

Jeg vil personlig være prosjektleder og kontaktperson gjennom hele prosessen.

Med vennlig hilsen,
Jannis - Johannes Barbantonis
Mob: 94246240

Sameie Jacob Aalls gate 57

Arbeidet i bygget deles i følgende kategorier:

1. Kjeller.
2. Hovedtrapp.
3. Baktrapp.
4. Hovedinngang
5. Fasade mot Jacob Aalls gate
6. Fasade mot bakgården
7. Bakgården.

1. **Kjeller:**
   Ved inngangspartiet: Utskiftning av betongheller i inngangspartiet bør tas samtidig som det skal graves inn mot grunnmuren for drenering av kjelleren. Etter ferdiglagt drenering kan vi legge enten gress eller hva styret/sameie måtte ønske seg (heller, asfalt, impregnert trevirke, eller gress med blomsterbed osv.

   Boder:
   Eksisterende boder rives. Gulv, vegger og himling etterisoleres i hele kjelleren (i delen hvor de nye bodene skal ligge). Nye boder settes opp etter ønsket brøk/fordelingsnøkkel fra styret/sameie. Det anbefales å bygge hems i alle bodene, lys og nye stikkontakter i samtlige bod, for plassering av bl.a. egne frys mm. Nye låser i alle boder. Det etableres felles vaskeri og eventuelt rommet mot bakgården som f.eks. treningsrom, lekerom ol.

   Total pris med riving, isolering av gulv, vegger og himling, samt nye el-kurs til alle bodene og felles områdene i kjelleren kommer på totalt ca. **400.000 kr, -**
   PS: Etter slutført arbeid må det tas stilling om det er behov for en sentral avfukter i kjelleren (med direkte uttak i yttervegg) slik at man kan lagre klær osv. Dette er ikke med i tilbudet, men kostnadsmessig vil ligge på ca. 35.000, - ferdig montert.

2. **Hovedtrapp**
   Himlingen må brannsikres, eksisterende himling må rives. Det etableres ny og hevet, brannsikker himling, pris ca. 80.000, -
   Vegger skal pusses, sparkles og males ca. 90.000, -
   Nytt takglass for bedre lysinnslipp over heis og trapp ca. 330.000, -
   Utbedring av skadende deler i hovedtrapp, og sliping av Terazzo gulv (trappetrinn og repos) ca. 60.000,-
   Ny sensorstyrt belysning ved inngangspartiet og i trappeløp med bl.a. nye ledninger, lys osv. for ca. 55.000, -

Nye brannsikre leilighetsdører for ca. 410.000, -

3. **Baktrapp**
   Baktrappen pusses opp og veggen slipes og males samt brannsikres 95.000, -
   Ny sensorstyrt belysning trappeløp med bl.a. nye ledninger ca. 35.000, -
   Utbedre bakgård med avretting og nytt dekke (singel, gress, tre impregnert terrassebord ol) og sykkelparkering under tak i skur, for ca.10 sykler og egen parkering for barnevogner ca. 5 stk) pris 90.000, -
   Etablering av platting for plassering av hagemøbler ca. 10.000, - (mulighet for å bygge plassbygd peis).

4. **Hovedinngang**
   Ny hovedinngangsdør med elektronisk sluttstykke ca. 110.000, -
   Nytt (kan også bestilles som APP-styrt) calling system med video (ikke fått pris pdd).

5. **Fasade mot Jacob Aalls gate**
   Nye balkonger mot JAA-gaten totalt ca. 500.000, -
   (Alternativt = Restaurering av eksisterende balkonger med nytt gulvdekke, malte rekkverk og reparasjon av betongskader, kommer på ca. 150.000, -).
   Oppussing og maling av fasaden mot JAA-gaten 680.000, -
   Skifte balkongdører mot gate ca. 230.000, -
   (Alternativt = vedlikeholde balkongdører mot JAA-gate ca. 130.000, -)
   Nye vinduer mot Jacob Aalls gate ca. 1.100.000, - (kopi av originale vinduer).
   Restaurering av vinduer mot JAA-gate er et mye billigere alternativ iom utvendige karmer mm (og eventuelle råtne bod skiftes) når dette arbeidet skal gjennomføres samtidig med fasaderenovering av bygget. Innvendige vinduer kan uansett byttes til 2-lags isolerglass vinduer for bedre energieffektivisering og isolasjon.

6. **Fasade mot bakgården**
   Utskifting av vinduer mot bakgården med 2-lags isolerglass på innsiden og vedlikeholds behandling av råteskadede rammer på eneglass på utsiden ca. 1.000.000, - (kopi av originale vinduer). Restaurering av yttervinduene (enkelt glass) er et mye billigere alternativ iom utvendige karmer mm (og eventuelle råtne bod skiftes) iom dette arbeidet skal gjennomføres samtidig med fasaderenovering av bakgården.

7. **Bakgården.**
   Ny dør til bakgården/portrom ca. 90.000, -
   Oppussing med overflatebehandling av fasade mot bakgård ca. 420.000, -

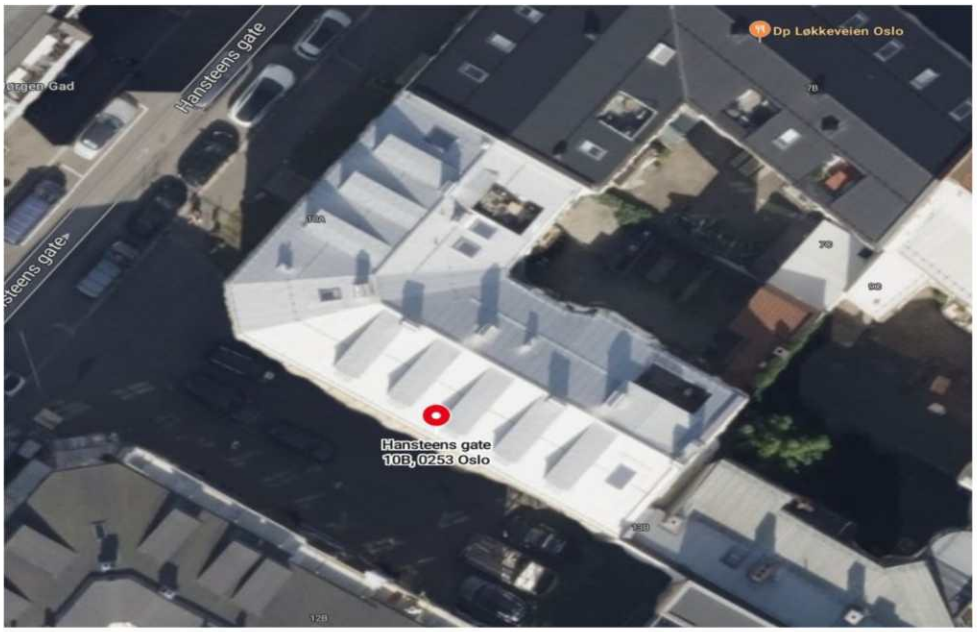
Samtlige produkter som blir brukt er SINTEF godkjente produkter som oppfyller samtlige krav til teknisk forskrift. (Vi håper å bo der selv, kan ikke ha noe annet).

Stillas: Stilas må reises på begge sider av bygget, men det skal gjøres fra den dagen vi har behov for det dvs ved renovering av fasadene. Ikke hentet pris på dette foreløpig, men er mellom 100-150.000 kr,-

PS: Når det gjelder bl.a. Heis installasjon har jeg foreløpig ikke undersøkt om det er tilstrekkelig med strøm kapasitet i bygården, men dette er en oppgave elektrikeren vil ta seg og ved behov sørge sammen med nettleie leverandør til at dette blir installert (sannsynligvis kostnadsfritt for sameie).

Referanser – Linima/Barbantonis

Siste tilsvarende prosjekt:
Linima/ Barbantonis samarbeider bl.a. med Denis Muslimovic. Identisk prosjekt som i Jacob Aalls gate 57, ble utført i Hansteens gate 10, 0254 Oslo.



- 132 m^2: Eksklusiv og ny loftsleilighet m takterrasse. 132 m^2 gulv. 2 sov. Lekkert bad. Lave felleskost. Attraktiv beliggenhet! | FINN eiendom
- 94 m^2 : Eksklusiv og ny loftsleilighet med takterrasse. 94 m^2 gulvareal. 2 sov. 2 bad. Lave felleskost. Attraktiv beliggenhet! | FINN eiendom

Om prosjektet:
Barbantonis hadde rådgivende prosjektledelse, mens Denis Muslimovic (Byggingeniør) hadde ansvar for komplett utførelse av loftsprosjektet i Hansteens gate 10.

Arbeider som ble utført:

- Innredning av råloft til leiligheter.
- Riving av eksisterende råloft for å etablere ny rominndeling.
- Oppgradering av gulv med hensyn til brann- og lydkrav.
- Forsterkning og isolering av takkonstruksjonen.
- Oppføring av flere arker og takterrasser for bedre arealutnyttelse og lysforhold.
- Tekking av taket med båndtekking (sink, som kommunen krevde).
- Etablering av nye fullverdige trapper til loftsetasjen, inkludert hovedtrapp i stål.
- Installasjon av nye VA-anlegg, balansert ventilasjon og nye EL-installasjoner.
- Leilighetene ble utført med høy standard, både når det gjelder utstyr og utførelse.

- Ombygging av boder i kjeller med nye planløsninger.

Kompetanse:
Denis Muslimovic har lang erfaring innen prosjektering, utførelse og prosjektledelse, spesielt av boligbygg.

Kontakt:
Denis Muslimovic, mobil 488 65 118
(Domus Rådgivning)

Pågående prosjekter – Linima/Barbantonis:

- **Totalrenovering av bad, vedlikehold av diverse rom og utvendige trapper:**
  Kontakt: Øivind Røegh
  Adresse: Nedre Åsvei 53, 1341 Slependen
  Mobil: 901 76 971

Tidligere prosjekter:

- **Boligrenovering:**
  Sverre Olsen, Vindernveien 3b, 0373 Oslo (Arkitekt)
  Mobil: 905 96 722
- **Oppføring av rom og diverse vedlikehold i tomannsbolig:**
  William Nygård v/ Kristin Lorentzen, Dagaliveien 22, 0776 Oslo
  Mobil: 908 92 601 (Nygård) / 932 56 965 (Lorentzen)
- **Totalrenovering av enebolig (4 etasjer):**
  Raoul Adrian Vincent Snijders, Sleiverudlia 31, 1354 Bærums Verk
  Mobil: 977 66 948
- **Fasaderehabilitering:**
  Sameiet Høybråtenveien 89B, 1088 Oslo
  Kontakt: Katarina With
  Mobil: 934 30 733
- **Totalrenovering av kjeller (vannskadet):**
  Fjellstien 2A, 0880 Oslo
  Kontakt: Torleif Lorentsen
  Mobil: 473 66 616

Arkitektkontorer:

Arkitektkontorene vi vurderer å bruke for loftet i Jacob Aalls gate 57, er begge svært erfarne innen loftsutbygging:

- A-tract
- Tide Arkitekter

Anbefalte entreprenører for loftsutbygging:

Tre alternativer vi vurderer for loftsutbygging til leilighet – dette er selskaper som vi har hatt gode erfaringer med.

- Byggfornyelse - https://www.byggfornyelse.no/
- Dybvig - https://www.dybvig.no/
- TKW Bygg - https://tkw.no/

Vedlikehold, leverandører og samarbeidspartnere:

Vedlikehold av bygårder (sameier, borettslag, andelslag m.m.) samt oppføring av nybygg.

Siden 2012 har vi ledet flere prosjekter og hatt tett samarbeid med utførende selskaper, blant annet Grenor Bygg AS.
Dimitris Vaporakis (Daglig leder)
Mobil: 473 14 807

- **Maling:**
  Når det gjelder maling, benytter vi flere mesterbedrifter, blant annet:
  Torendahl
- **Bodleverandører:**
  Rosing
- **Brannsikring:**
  Jatek
  Kontakt: Haitham Fayad
  Mobil: 486 46 711
- **Elektrikertjenester:**
  Moderne Elektro
  Kontakt: Vernes Muslimovic
  Mobil: 920 92 565
- **Heisleverandører:**
  - Schindler
  - Kone
  - Alternativt: Otis eller TK Elevator

Alt av vinduer, dører, trapper og andre bygningskomponenter innkjøper jeg basert på type, behov og mengde gjennom mine tidligere medlemmer i Norske Trevarer (NHO-Byggenæring). Norske Trevarer.
Basert på det omfattende kontaktnettverket jeg har opparbeidet meg, har jeg mulighet til å fremforhandle gunstige priser direkte fra fabrikken.

Gmail Liv Kolstad Zehouo <liv.kolstad.z@gmail.com>

Fwd: Revidert tilbud kjøp av loft.

1 e-post

Liv Kolstad Zehouo <liv.kolstad.z@gmail.com> 14. april 2025 kl. 14:18
Til: Vibeke Bugge <Vibeke.Bugge@npe.no>

Videresendt melding:

Fra: johannes@linima.no
Dato: 13. april 2025 kl. 20:00:00 CEST
Til: jacob-aallsgt-57@styrerommet.no
Kopi: Vibeke Bugge Møllhausen <vbm@npe.no>, robert.osterby.nilsen@outlook.com, liv.kolstad.z@gmail.com, Johannes Linima AS <johannes@linima.no>
Emne: Revidert tilbud kjøp av loft.

Hei på dere.

Viser til min forrige epost, hvor jeg ber om «en kort orientering om videre prosess - helst med noen frister vi kan forholde oss til», men har foreløpig ikke fått noe svar på mine spørsmål eller tilbakemelding fra styret på mine eposter.

Har også kontaktet enkelte av mine referanser, og ingen av dem er foreløpig blitt kontaktet av dere.

I min telefonsamtale med Liv og Robert forrige uke forsto jeg det slikt at dere skulle på nytt i møte med en av mottilbydere for å diskutere et forbedret tilbud. Fos oss blir dette noe i blinde iom det har kun vært enveis kommunikasjon fra min side, men jeg har denne uken benyttet anledningen til å undersøke nærmere med mine samarbeidspartnere og underleverandører både tidsperspektiv og priser.

Først tillater vi oss og komme med et forbedret tilbud til dere, denne gang på **7.000.000 kr,** med eneste forbehold at vi får rammetillatelse og at vi får bygd oss en leilighet på loftet. Tilbudet for kjøp av loftet er gyldig tom fredag 25 april kl. 16:00.

Når det gjelder oppstart er det behov for et forprosjekt som tar ca. 2 måneder. Men vi ønsker å bli ferdig raskest mulig og etter å ha undersøkt og konferert med våre samarbeidspartnere og leverandører skal vi forsøke (ved svar innen rimelig tid fra dere) på å bli ferdige om mulig før jul 2025.

Parallelt og i påvente med godkjennelser i forprosjektet vil vi kunne sette i gang umiddelbart med å utbedre drenering foran bygget og bygge boder i kjelleren, pusse opp baktrapp og fasadene.

Jeg beskrev i min forrige epost selskapene vi skal benytte oss av – det dreier seg om store og anerkjente selskaper som har gjennomført flere titalls tilsvarende prosjekter av samme art, dvs utbygging av loft og vedlikehold av gårder mmv.

Arkitektkontoret blir https://a-tract.no/LOFT-I-OSLOS-BYGARDER som har gjennomført mer enn 100 tilsvarende prosjekter.

Som hoved entreprenør har jeg fått tilbud og muligens skal bruke https://bonum.no/prosjekter som også har gjennomført flere titalls loftsombygginger, men selskapet https://www.byggfornyelse.no/ hvor Denis er for tiden utleid som prosjektleder kan også være aktuelt.

Når det gjelder heis har jeg foreløpig fått det beste tilbudet på en KONE heis av type: https://www.kone.no/eksisterende-bygg/ettermontere-heis/kone-prospace.aspx

Prisen på denne bestemte heisen, ferdig montert, kommer på ca. 2.300.000 kr,-

Jeg og min samarbeidspartner Denis Muslimovic (Byggingeniør) blir prosjektledere og skal holde sammen i prosjektet med koordinering av alle de involverte. Vi deler oppgavene oss imellom, og når vi kjører tette tidsintervaller i prosjekter møtes vi som regel hver fredag for gjennomgang av status og prosjektlinjen.

For at sameie skal få en bedre oversikt og et totalt kostnadsbilde og som jeg skrev i mine forrige eposter, men også forklarte i møte med Liv og Robert om transparente netto priser på mine pristilbud, har jeg oppsummert med priser i samtlige underprosjekter beskrevet i vedlegget. Normale markedspriser vil ligge 30-40% dyrere enn prisene dere får fra meg gjennom mine leverandører og samarbeidspartnere.

Total sett vil sameie kunne få gjennomført samtlige prosjekter med en kostnad på ca. 8.000.000 kr (en del rimeligere hvis man velger et par av våre alternative -miljøvennlige – løsninger på balkonger og vinduer). I tillegg vil vi sørge i søknadsprosesser mot bl.a. Husbanken og andre tilskuddsordninger for å redusere heis- og andre miljøeffektiviserings kostnader for sameiet.

Samtlige priser i denne eposten og i vedlegget inkluderer MVA.

Ønsker dere og fysisk se siste byggeprosjekt gjennomført av en av våre leverandører Snekkerkompaniets AS, kan dere besøke Suhms gate 8 (100 meter fra Jacob Aalls gate 57) hvor gården nettopp ble ferdigstilt med loftsleiligheter og total oppussing av felles arealer, med brannsikring, nye kjellerboder, ytterdører mm. https://www.nordbohus.no/forhandlere/snekkerkompaniet-as)

Med mine beste ønsker om en riktig god Påske!

Ville sette stor pris på deres skriftlige tilbakemelding.

Med vennlig hilsen,

Johannes Barbantonis

Linima AS

Mob: 94246240

Fra: johannes@barbantonis.no <johannes@barbantonis.no>
Sendt: tirsdag 8. april 2025 08:27
Til: jacob-aallsgt-57@styrerommet.no
Kopi: 'Vibeke Bugge Møllhausen' <vbm@npe.no>; robert.osterby.nilsen@outlook.com; liv.kolstad.z@gmail.com; 'Johannes Linima AS' <johannes@linima.no>
Emne: SV: Tilbud kjøp av loft.

Hei.

Sender vedlagt en kort oversikt over referanser med bl.a. identisk renoverings prosjekt i Hansteens gt.10. Øvrige referanser er med relevante prosjekter som omfatter bl.a. fasaderenovering, kjeller renovering, totalrenovering av bolig på 4 etasjer mm.

Legger ved også min sertifisering innen Prince 2 iom jeg forsto det slikt, sist vi snakket sammen, at det hadde vært en fordel å dokumentere min formelle prosjektleder kvalifikasjoner også.

Vi er klare for å starte forprosjektet og har som dere ser i vedlegget allerede tatt ut potensielle samarbeidspartnere, dersom vi får kjøpt loftet.

Fint om dere gir meg en kort orientering om videre prosess, helst med noen frister vi kan forholde oss til.

Bare ta kontakt hvis dere har spørsmål, ønsker dere en fin dag!

Mvh,

Johannes-Jannis Barbantonis

Fra: Sameiet Jacob Aallsgt 57 <jacob-aallsgt-57@styrerommet.no>
Sendt: torsdag 27. mars 2025 17:16
Til: johannes@barbantonis.no
Kopi: Vibeke Bugge Møllhausen <vbm@npe.no>; robert.osterby.nilsen@outlook.com; liv.kolstad.z@gmail.com
Emne: SV: Tilbud kjøp av loft.

Hei igjen,

I første om omgang er det fint om vi kan få en beskrivelse av tilsvarende prosjekter med referanser til de siste prosjektene slik at vi har et sammenligningsgrunnlag på dette punktet.

Vh Liv

Fra: johannes@barbantonis.no
Sent: 26.03.2025 11:35
Til: "'Sameiet Jacob Aallsgt 57'" <jacob-aallsgt-57@styrerommet.no>
Kopi: 'Vibeke Bugge Møllhausen' <vbm@npe.no>,<robert.osterby.nilsen@outlook.com>,<liv.kolstad.z@gmail.com>
Emne: SV: Tilbud kjøp av loft.

Hei Liv og takk for epost.

For at dere skal ha et bedre sammenlignings grunnlag hva er dere ønsker skal være mer spesifisert i vårt tilbud? (enn det dere fikk sist). Noen spesielle punkter dere ønsker jeg skal utdype?

Mvh

Johannes

Fra: Sameiet Jacob Aallsgt 57 <jacob-aallsgt-57@styrerommet.no>
Sendt: onsdag 26. mars 2025 10:05
Til: johannes@barbantonis.no
Kopi: Vibeke Bugge Møllhausen <vbm@npe.no>; robert.osterby.nilsen@outlook.com; liv.kolstad.z@gmail.com
Emne: Re: Tilbud kjøp av loft.

Hei Johannes,

Selv takk for et hyggelig møte!

Som nevnt har vi mottatt andre tilbud. For at vi skal kunne ha et sammenligningsgrunnlag, er det fint om du kan sende oss et utfyllende tilbud med referanser til liknende prosjekter.

Vennlig hilsen

Liv Kolstad Zehouo

Styret

> 26. mars 2025 kl. 08:50 skrev johannes@barbantonis.no:
>
> Hei, og takk for et hyggelig møte.
>
> Vi ønsker å følge opp vårt tilbud om kjøp av loftet i sameiet Jacob Aalls gate 57, da vi per dags dato ikke har mottatt noen tilbakemelding etter vårt møte 14. mars.
>
> Tilbudsfristen utløper om to dager, den 28. mars, og vi vil sette pris på en tilbakemelding på tilbudet innen den tid.
>
> Som diskutert i møte er tilbudet på 4,7 mnok, betaling for halvparten av heis, samt renoverings/utbedringsarbeider i gården uten påslag.
>
> Vi står gjerne til disposisjon for et nytt møte dersom det er behov for ytterligere avklaringer.
>
> Ønsker dere en fin dag, og ser frem til deres svar.

Med vennlig hilsen,

Johannes Barbantonis

Mob: 94246240.

Tilbud renoveringsarbeid Jacob Aalls gate 57 0364 Oslo..pdf
237K

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.05.25
Selskapsnummer: 4419 **Selskapsnavn:** SAMEIET JACOB AALLSGT 57

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

VEDTEKTER

FOR

JACOB AALLS GATE 57 EIERSEKSJONSAMEIE

Vedtatt på ~~sameiermøte 18.11.2014~~årsmøte 02.05.2019

KAP. 1 NAVN OG FORMÅL

§ 1-1 Navn

Eiersekjsonssameiets navn er Jacob Aallsgate 57. Sameiet består av 8 boligseksjoner og 1 næringsseksjon av eiendommen gnr. 216, bnr. 64 i Oslo kommune.

§ 1-2 Formål

Boligseksjonene i sameiet skal brukes til bolig, og kan ikke benyttes til næringsformål.

Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse. I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på ~~sameiermøtet~~årsmøtet.

KAP. 2 RÅDERETT

§ 2-1 Fysisk råderett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er ment til eller vanlig brukt til.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.

Næringslokalene kan kun benyttes til virksomhet som er forenelig med boligformål. Med ovennevnte menes at næringsseksjonen ikke kan benyttes til støyende virksomhet som er til sjenanse for de øvrige beboerne. Næringslokalene tillates uansett ikke brukt som servingssted herunder blant annet pub, kafé, restaurant, eller som dagligvarebutikk, kiosk etc.

Virksomheten i næringsseksjonene skal foregå i overensstemmelse med de lover, forskrifter og evt. vilkår fastsatt i offentlige tillatelser som gjelder for nærings-virksomheten, herunder de til enhver tid gjeldende åpningstidsbestemmelser. Åpningstider utover kl. 08.00 til 18.00 må særskilt avtales med styret. Virksomheten kan ikke holdes åpen på søndager og helligdager.

~~Sameiermøtet~~ Årsmøtet kan fastsette ordensregler innenfor rammen av disse

vedtekter samt eierseksjonsloven.

Næringsvirksomhet utomhus

Næringsseksjonen kan, etter søknad til styret, bruke sameiets fellesareal som ligger i umiddelbar tilknytning til næringslokalet, til profilering. De aktuelle fellesarealene er begrensede, og slik virksomhet kan kun utgjøre et supplement til virksomheten som er basert inne i lokalene. Slik bruk av fellesarealene skal ikke være til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre sameiere og brukere av eiendommen.

§ 2-2 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med unntak av begrensingene som fremkommer av §§ 2-1 (3) og 2-4

Ethvert eierskifte og enhver utleie knyttet til næringsseksjonen skal godkjennes av styret i sameiet.

§ 2-3 Melding av sameiere og leietakere

Erverver av seksjon, samt leietaker av seksjon må meldes til styret.

§ 2-4 Sameiets panterett i den enkelte seksjon

Sameiet har for krav mot sameieren, som følger av sameieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonslovens § 25.

KAP. 3 ~~SAMEIERMØTET~~ÅRSMØTET

§ 3-1 Ordinært ~~sameier~~årsmøte - mandat og innkalling

Sameier~~møte~~Årsmøtet er sameiets øverste organ.

Ordinært ~~sameiermøte~~årsmøte holdes hvert år innen utgangen av mai måned.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på ~~sameiermøtet~~årsmøtet.

Styret innkaller skriftlig til ordinært ~~sameiermøte~~årsmøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

For at forslag som krever to tredjedels flertall eller mer skal kunne behandles på ~~sameiermøte~~årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

§ 3-2 Ekstraordinært ~~sameiermøte~~årsmøte

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

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært ~~sameiermøte~~årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom det er nødvendig kan det ekstraordinære ~~sameiermøte~~årsmøtet innkalles med en frist på 3 dager. Innkallingen skal angi tid og

sted for møtet og de saker som skal behandles. Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

§ 3-3 Stemmerett - fullmakt

I ~~sameiermøte~~årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende ~~sameiermøte~~årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 3-4 Oppgaver og arbeidsform

På det ordinære ~~sameiermøte~~årsmøte skal disse saker behandles:

1. årsberetning fra styret
2. godkjenning av årsregnskapet
3. budsjett
4. godtgjørelse til styret og revisor
5. valg
6. andre saker som er nevnt i innkallingen

Det ekstraordinære ~~sameiermøte~~årsmøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

~~Sameiermøte~~Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre ~~sameiermøte~~årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av ~~sameiermøte~~årsmøtet. Protokollen leses opp før avslutningen av møtet og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt på ~~sameiermøte~~årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 3-5 Stemmeregler - ugildhet

Med mindre annet bestemmes i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser eller endrer den rettslige rådigheten over seksjoner i forhold til det som følger av nærværende vedtekter
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 5-1
d) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
e) vesentlige endringer av sameiets karakter.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

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

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameieme i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § ~~12~~ 20 annet ledd annet punktum i lov om eierseksjoner,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemming på ~~sameiermøte~~årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar.

KAP. 4 STYRET m.v.

§ 4-1 Styret - sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret velges av sameieme. Styret skal bestå av 3 medlemmer. Ett av medlemmene skal være leder. Styrets leder velges særskilt. Styret velger innen sin midte nestleder.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære ~~sameiermøte~~årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmene kan gjenvelges.

§ 4-2 Styrets virksomhet

Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravær av styrets nestleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av ~~sameiermøte~~årsmøtet. Styret skal lage årsberetning og føre protokoll over vedlikeholdsarbeid.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Det hører inn under styrets oppgave å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret skal ved behov føre referat fra styremøte, gjelder spesielt når beslutninger skal protokollføres. Referat skal godkjennes av fremmøtte styremedlemmer.~~Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer~~.

§ 4-3 Stemmeregler - ugildhet

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 4-4 Revisor

Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av ~~sameiermøte~~årsmøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor blir valgt av ~~sameiermøte~~årsmøtet.

§ 4-5 Bruk av elektronisk kommunikasjon

Kommunikasjon, det vil si meldinger, varsler, informasjon, dokumenter, underretninger og liknende fra styret til den enkelte sameier kan skje ved bruk av bruke elektronisk kommunikasjon når den enkelte sameier har godtatt dette ved å oppgi en e-postadresse som kan benyttes for dette formålet.

Kommunikasjon fra den enkelte sameier til styret kan likeledes skje ved hjelp av elektronisk kommunikasjon til den e-post adressen som styret har angitt for dette formålet.

KAP. 5 ANDRE BESTEMMELSER

§ 5-1 Fellesutgifter

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Dersom særlige grunner tilsier det kan kostnadene fordeles etter nytten.

Den enkelte sameier skal innbetale et a kontobeløp etter vedtak av styret eller ~~sameiermøte~~årsmøtet som innbetales forskuddsvis hver måned til dekning av felleskostnadene. Det kan fastsettes at det også skal innbetales til et vedlikeholdsfond.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr eierseksjonslovens § 26.

§ 5-2 Innvendig vedlikehold

Sameierne er selv ansvarlige for og betaler alt innvendig vedlikehold av sin bruksenhet. Sameierne skal herunder holde bruksenhetene forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal forelegges styret. Styret skal gis rimelig tid til behandling slike saker, og evt. kostnader knyttet til styrets behandling, herunder innhenting av faglige råd, dekkes av vedkommende seksjonseier.

Det er en forutsetning at innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner:

a) gjennomføres i henhold til gjeldende plan- og bygningslov med tilhørende forskrifter, eierseksjonsloven og vedtektene i sameiet
b) utføres på seksjonseiers ansvar og risiko
c) ikke medfører kostnader for sameiet, jf. § 5-4 (1)

Brudd på ovennevnte kan i ytterste konsekvens medføre at sameiet kan kreve endring/tilbakeføring for vedkommende seksjonseiers regning.

Det er ikke tillatt å montere elektrisk vifte i ventilasjonskanaler på bad og kjøkken da dette kan føre til at luften presses inn til naboer.

Dersom oppussing eller innvendige bygningsmessige endringer medfører støv og smuss i fellesarelalene, skal eier av seksjonen som er under oppussing sørge for nødvendig renhold av fellesarealer så lenge arbeidet pågår.

Næringsseksjonene sørger for og bekoster drift- og vedlikehold av egne tekniske anlegg og installasjoner som er knytet til næringsvirksomheten.

Ved manglende indre vedlikehold fra den enkelte sameiers side kan styret etter varsel foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper for vedkommendes regning.

§ 5-3 Vedlikehold av fellesarealer

Vedlikehold av fellesarealer er sameiets ansvar.

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig ved like. For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig iht. sin sameierbrøk.

Styret kan gjennomføre pålegg som blir gitt sameiet av offentlige myndigheter, og sameierne er forpliktet til å betale omkostninger for dette i overensstemmelse med de prinsipper om kostnadsdekning som følger av vedtektene.

~~Sameiermøte~~Årsmøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med det månedlige a kontobeløp for dekning av sameiets utgifter.

§ 5-4 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret (huseierforsikring/ huseierkasko) i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like. Innredningsarbeider og påkostninger tilført bruksenhetene etter første gangs overtakelse, må sameierne selv dekke med egen forsikring.

Innboforsikring, samt drifts- og avbruddsforsikringer for næringsseksjonen, må dekkes av eier av næringsseksjonen.

§ 5-5 Husordensregler

~~Sameiermøte~~Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler innenfor rammen av disse vedtekter samt eierseksjonsloven.

§ 5-6 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om hvilke vesentlig mislighold som gir styret rett til å kreve seksjonen solgt gjennom namsmyndighetene, jfr. eierseksjonslovens § 26.

§ 5-7 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven.

§ 5-8 Eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av ~~23. mai 1997 nr.~~ 3116. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i ovennevnte vedtekter.

HUSORDENSREGLER
FOR SAMEIET JACOB AALLSGATE 57

(Vedtatt 08.05.85, endret 27.04.93, 21.06.04 og 08.03.06)

Sameiet plikter å følge husordningsreglene, og er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av andre husstandsmedlemmer, samt andre som gis adgang til leiligheten. Dersom sameier ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til disse bestemmelser, kan sameiets styre ved alvorlige eller gjentatte brudd forlange at sameier fraflytter leiligheten.

1. Bruk av leiligheten

Leiligheten skal ikke brukes slik at den sjenerer andre.

Banking, boring eller annen bruk av støyende verktøy er kun tillatt mellom kl. 07.00 og 22.00 på hverdager, eller mellom kl. 10.00 og 17.00 på søn- og helligdager.

Større forandringsarbeider som pågår over flere dager må varsles.

Ved bruk av musikkinstrumenter eller musikkanlegg/TV, skal disse brukes slik at naboene ikke blir forstyrret.

Ved støyende selskaper/fester skal naboene som kan tenkes å bli sjenert av dette varsles. Det skal ellers være vanlig ro i leiligheten etter kl. 23.00.

Det er ikke tillatt å kaste ned gjenstander eller riste tøy eller tepper fra vinduer eller balkonger. Det er forbudt å strekke synlige klessnorer på balkongen.

Beboerne er ansvarlige for renhold av balkongene, slik at avløpsrenner og sluk ikke går tett og forårsaker vannskader. Sameier er samtidig ansvarlig for vedlikehold av egen seksjon.

2. Bruk av fellesrom-/areal

Alle fellesrom og trapperepos skal gjøres rent etter styrets bestemmelse. På loft må ikke tøy henges opp så vått at det drypper av det. Røyking, bruk av bart lys eller fyrstikker er ikke tillatt på loft/kjeller/trapperom.

Enhver forurensning av gårdsplass, portrom og fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere, og større avfall må fjernes for den enkelte sameiers regning.

Gårdsplass, portrom, trappeoppganger, felles kjeller- og loftsrom må ikke over lengre tid opptas med gjenstander tilhørende beboerne. Parkering av kjøretøy, motorsykler og tilhengere er ikke tillatt på sameiets eiendom. Dog kan sykler parkeres på anvist plass i portrommet, barnevogner i forgang, men ikke på en slik måte at det sjenerer beboerne.

Plakater og oppslag av enhver art kan ikke anbringes på eiendommen uten samtykke av styret.

Ved manglende rydding av fellesarealer og brudd på disse bestemmelsene kan styret, etter varsel med rimelig frist for retting, besørge rydding/fjerning av gjenstander for den enkelte beboers regning og risiko.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 08.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539484
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 216, BNR. 64.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 216, bnr. 64.

GNR. 216 BNR. 64

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.11.1916.

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

636 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

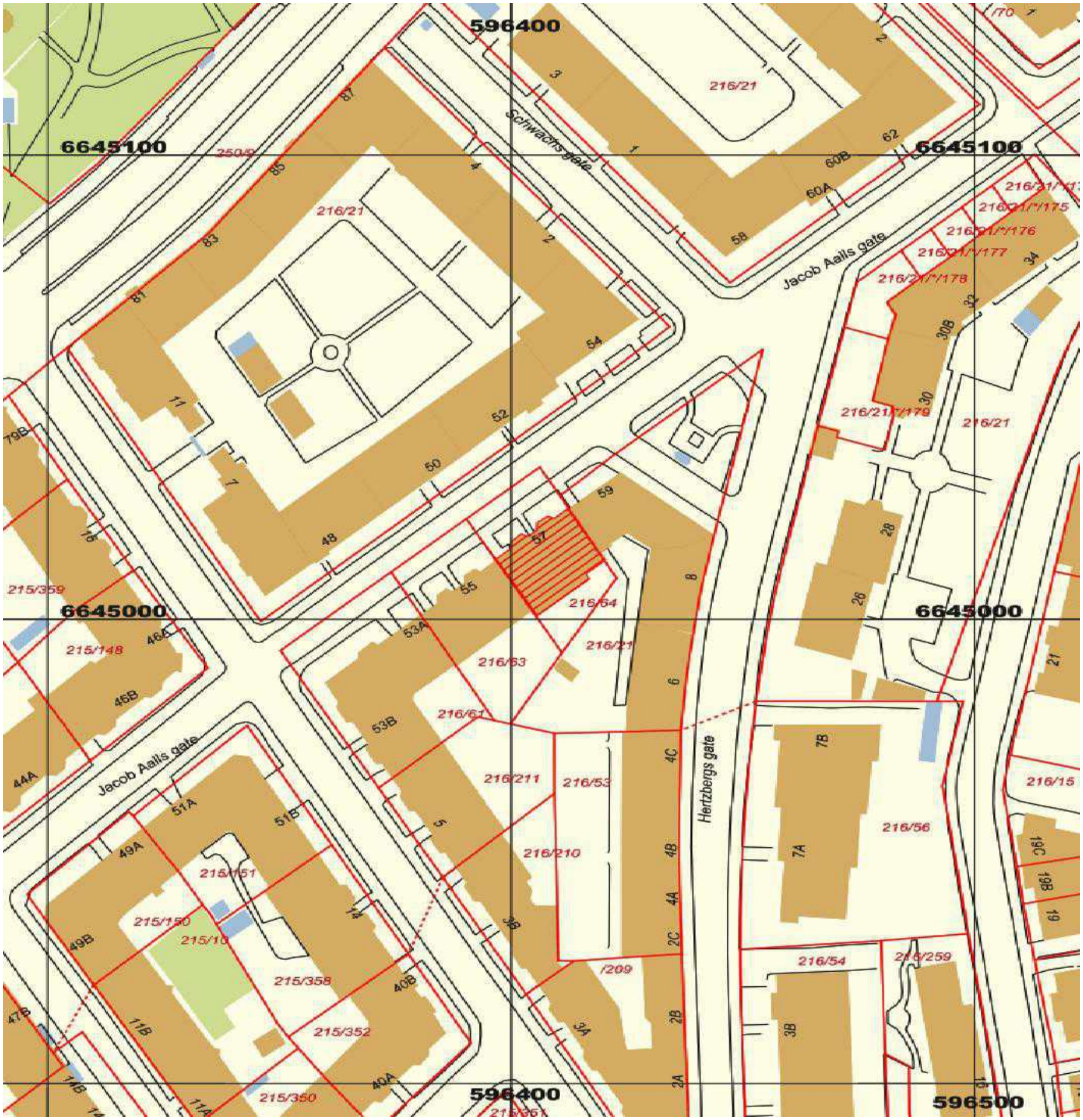
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Fac. Allgt. 57.

Fm. 226/1917

Häradshus.

226-1917.

867
17

Anmeldelse
10 Tegninger
Beregning.

431
1917

Expeditions-Dokument nr. 1.

angaaende Verandaoplus.

paa Matr.-No. 57 Jac. Aalls g.

Indleveret 23. april 1917. Attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14. ~~samt Vand- og Kloakvæsenet til Afgivelse af de i § 30 omhandlede Bestemmelser.~~

Kristiania den 23de April 1917

O. Myelke Pettersen

677
1917

Byggelinjen er 3.75 m, ikke over
endagni 3.15 m.
Jac. Aalls gate tilhører kommunen
men er privat opparbeidet inen er ikke
anlagt til ridelighed. Anmeldelsen
vil antagelig bli tilrådelig at lægge
Commissionen paa sinteresse
Gatebredde 15.7 m. Stigning 1:37.9

Kristiania 26 april 1917

Hansen

Oversendes Kria. Sundhetskommissionen til Erklæring, idet jeg henviser til vedlagte oversigt- ele Situationsplan fra den tidligere behandlede Anmeldelse D.Nr 925/16.

Der tilstrænges Dispensation fra § 40² for Gaardsplads- rens Vedkommende paa den Strækning, som herfra paa Plan Nr. 3 er skrafferet med blaa Blyant.

Kristiania 1ste Mai 1917

O. Bjelke Hetterumaun

Jnr. 151/17.

Sundhetskommissionen har fattet følgende

beslutning:

Dispensation fra bygningslovens § 43 anbefales ikke indvilget. Dispensation fra § 40² anbefales heller ikke indvilget. Intet beboelsesrum maa ha mindre gulvflate end 6 m². De med "Hall" betegnede rum uten direkte lys tillates ikke benyttet til varig opholdssted. Bad og w.c. rum maa skaffes tilstrækkelig lys og effektiv ventilation. Alle dampavtræk maa ske gjennem ventiler med fuld aapning. Trapperummene maa skaffes tilstrækkelig lys og let adgang til utluftning. (Kloakplan mangler.)

Kristiania sundhetskommission den 16de mai 1917.

Th. Thorne

C. Thorne

KRIA. SUNDHETSKOMMISSIONEN
J.NO. 606.
1917.
INGENIØR

Th. Svane

21/5-17 meddelt.

Oversendes paany Kria. Sundhetskommissionen til Erklæring i Anledning av Undertegnedes vedlagte Skrivelse av 22de ds. Bl. 13 og under Henvisning til de paa Planen foretagne Forandringer.

Kristiania 23de Mai 1917

O. Bjelke Hetterumaun

Jnr. 185/17.

KGL. SUNHEDSKOMMISSIONS
J.No. 742
1917
INGENIØR

Sundhetskommissionen har fattet følgende

beslutning:

Dispensation fra bygningslovens § 40[2] anbefales ikke indvilget efter den forandrede plan. Dispensation fra § 43 anbefales fremdeles ikke indvilget medmindre der skaffes thinglæst sikkerhet for at der ikke inde i kvartalet opføres side- eller bakbygninger.

Kristiania sundhetskommission den 9de juni 1917.

Oversendes paamyt Kria. Sundhetskommissionen til erklæring i anledning av undertegnedes vedlagte skrivelse av 9de ds. 17/15 med forandrede tegninger Nr. 16, 17, 18, 19 og 20.

Kristiania 14de juni 1917

O. Mjelde Hoffensenson

Jnr. 209/17.

Sundhetskommissionen har fattet følgende

beslutning:

Dispensation fra bygningslovens § 40[2] anbefales indvilget efter den nye plan bl. 17 - 20. Dispensation fra § 43 anbefales indvilget paa betingelse av at alle ydervægge omkring kjælderleilighetene isoleres ved fortløpende arcaer i mindst 30 cm. dybde under isolationen i murene samt at balkonen i 1ste etage sløifes der hvor den er anbragt over kjælderleilighetens vinduer. Lovens bestemmelser forøvrig f. eks. med hensyn til lys- og gulvflater maa overholdes. Der henvises desuten til sundhetskommissionens beslutning av 16de mai 1917.

Kristiania sundhetskommission den 27de juni 1917.

857.
1917.

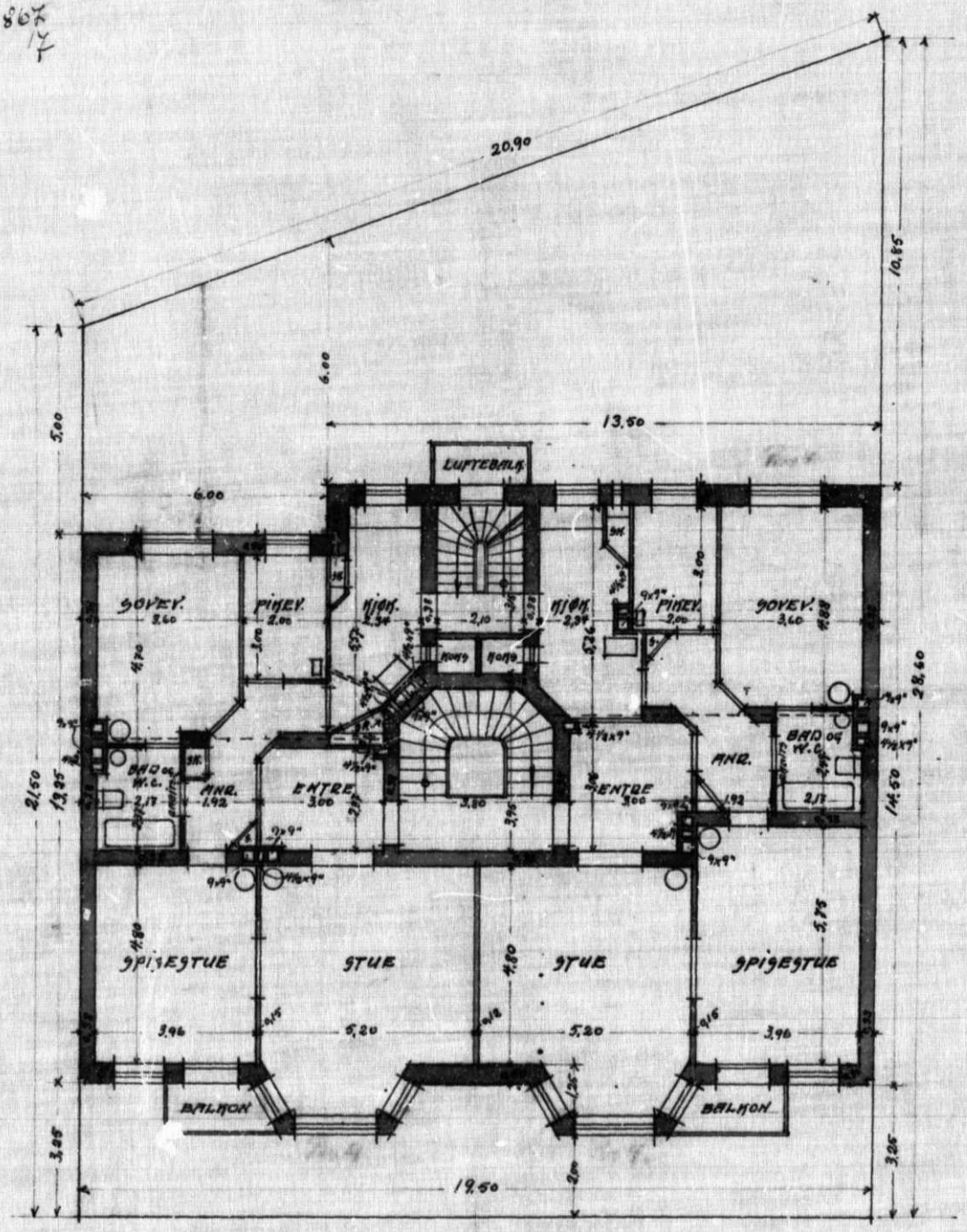
226:14

NEDFOTOGRAFERT 26-X

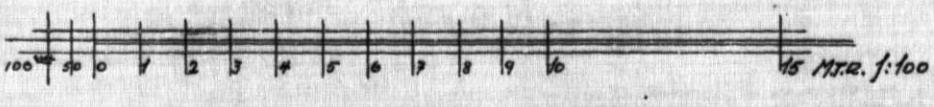
A/S JACOB HALLS GT. Nº 57

BL. 3-4

867
17



1STE OG 2DEN E.T.G.



ARKITEKT HJORTHES
KRISTIANIA JUNI 1917

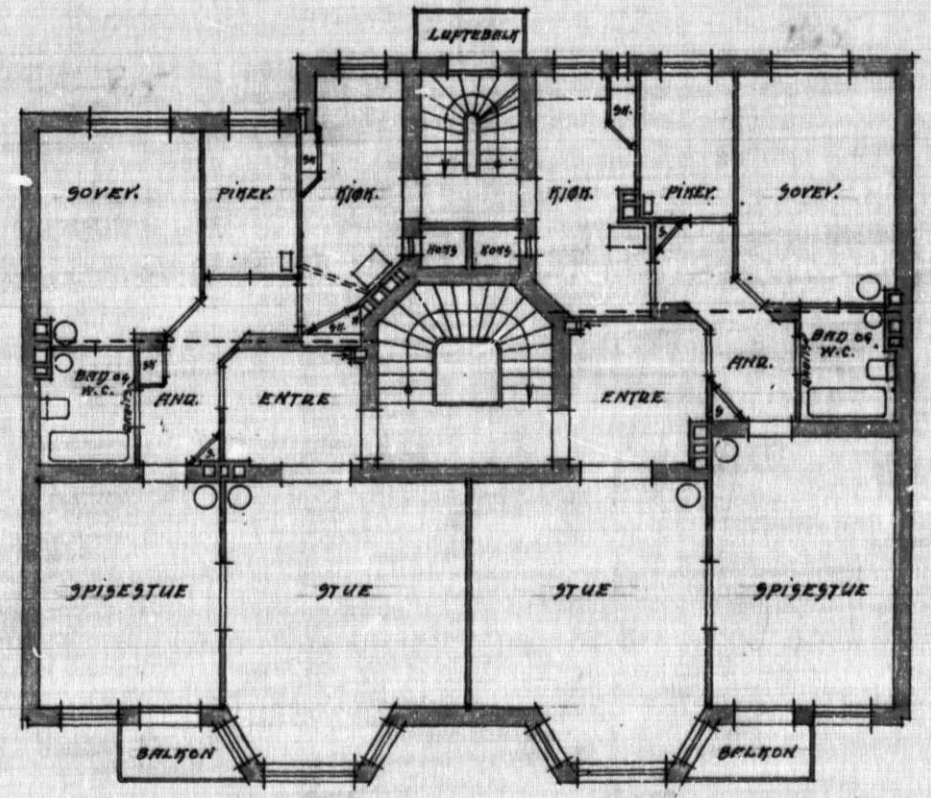
226 XV

9/3 JACOB AALLS GT. Nº 57

Bl. 5-6

807/7

REFOTOGRAFERT- 26 X



3DIE OG 4DE ETG.



ARKITEKT HJORTNÆS
KRISTIANIA JUNI 1917

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BORHAVEN ARKITEKTER AS
Jacob Aalls gate 62
0364 OSLO

Dato: 21.07.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201605983-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Tine Halland Aasen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	JACOB AALLS GATE 57	Eiendom:	216/64/0/0
Tiltakshaver:	BORHAVEN ARKITEKTER AS	Adresse:	Jacob Aalls gate 62, 0364 OSLO
Søker:	BORHAVEN ARKITEKTER AS	Adresse:	Jacob Aalls gate 62, 0364 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Jacob Aalls gate 57

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av ny dør fra hovedtrapperom til leilighet i 1. etasje og blending av dør mot portrom, samt etablering av sanitærinstallasjoner, mottatt 19.07.2016.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201605983			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan	01	18.04.2016	1/11

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.07.2016 av:

Tine Halland Aasen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til: BORHAVEN ARKITEKTER AS, Jacob Aalls gate 62, 0364 OSLO, christian@borhaven.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.12.2022
	202202503 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Selma Dizdarevic	

Adresse:	JACOB AALLS GATE 57	Eiendom:	216/64/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET JACOB AALLSGT 57	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Jacob Aalls gate 57

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av åtte balkonger, mottatt 02.12.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202202503			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	28.01.2022	1/10
Plan 2 etasje	B-01	08.12.2020	1/14
Plan 3 etasje	B-02	08.12.2020	1/15
Plan 4 etasje	B-03	08.12.2020	1/16
Plan 5 etasje	B-04	08.12.2020	1/17
Snitt	B-06	08.12.2020	1/18
Fasader	B-05	11.05.2022	6/3

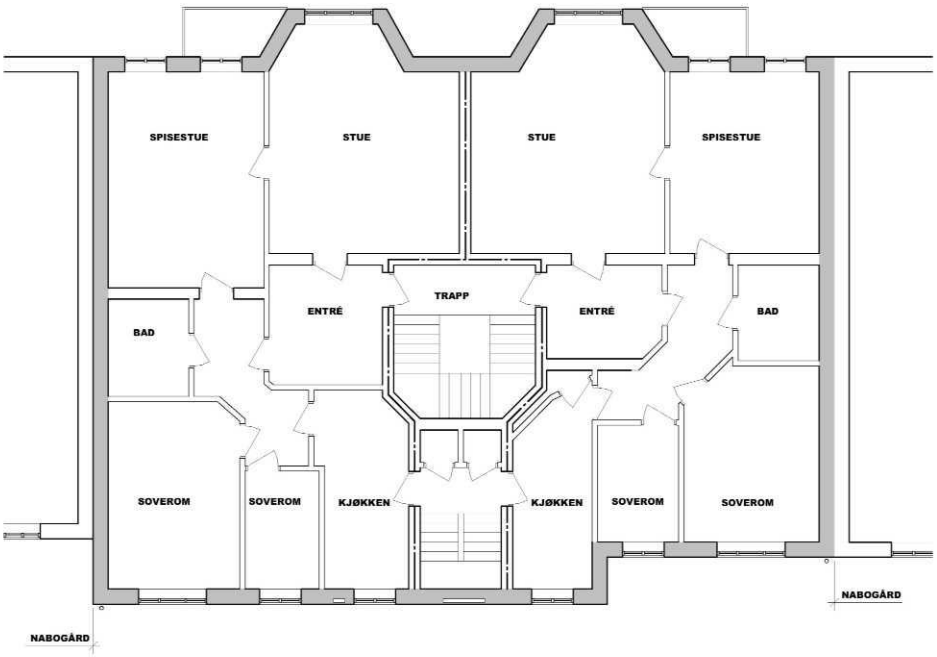
Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Selma Dizdarevic - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
SAMEIET JACOB AALLSGT 57, Jacob Aalls gate 57, 0364 OSLO

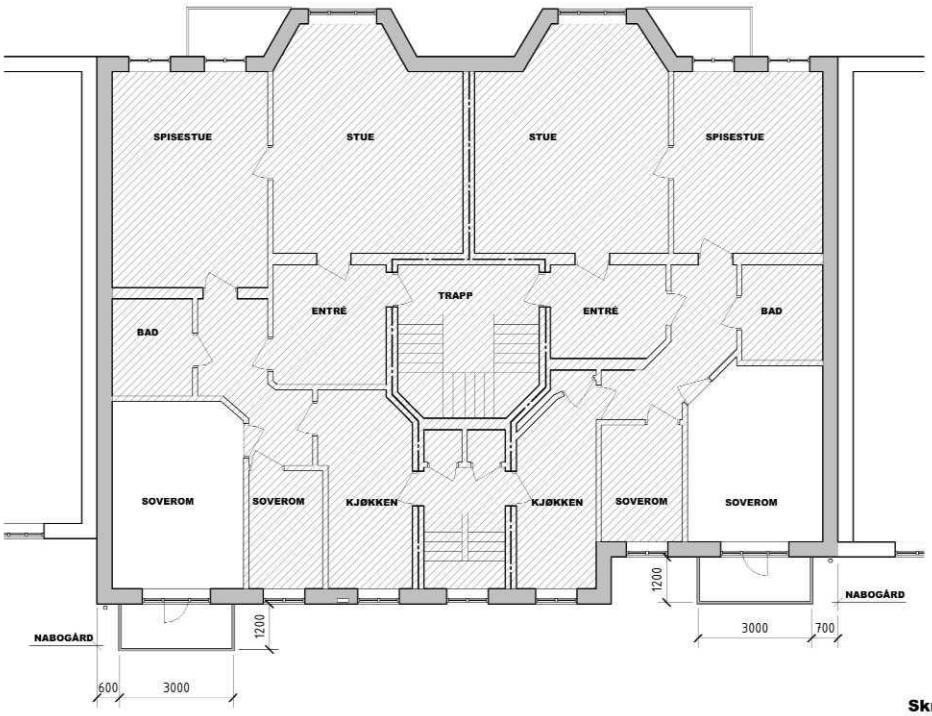


Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	JACOB AALLS GATE 57			
Tegning	GODKJ. EKS. SITUASJON - PLAN ETG 2 - 5			
Orginaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon
08.12.2020	ALF	B-team FG	1:100	
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign		
EKSB-01				
Prosjektnivå				
Byggesøknadstegninger		Godkjent for ansvarsrett		

Balkongteam as
Trondheimsveien 425
0961 Oslo
post@balkongteam.no
+47 22 25 15 75
+47 22 25 15 74
MV-17/10443 MVA
Bankgiro 16050475656
www.balkongteam.no
Rep Fredrik Granberg

C:\Users\FFD\Dropbox\2020\2020-01 Jacob Aallsgt 57\VR tninger\Jacob Aalls gate 57.rvt
2022-01-25 13:57:56



Skravur = rom som ikke påvirkes av balkongene og som ikke er del av søknaden

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	**JACOB AALLS GATE 57**			
Tegning	**NY SITUASJON - PLAN ETG 3**			
Orginaldato **08.12.2020**	Tegnet av **ALF** Dato/Sign	Godkjent **B-team FG** Dato/Sign	Målestokk **1:100**	Revisjon
Tegningsnr **B-02**				
Prosjektnivå		Godkjent for ansvarsrett		

Balkongteam as
Trondheimsveien 425
0961 Oslo
post@balkongteam.no
+47 22 25 15 75
+47 22 25 15 74
MV-17/10443 MVA
Bankgiro 16050473656
www.balkongteam.no
Repr Fredrik Granberg

Balkongteam

2022-01-25 14:56:31 C:\Users\HP\Dropbox\2020\20104-01 Jacob Aallsgt 57\Rikningar\Jacob Aalls gate 57 NY.rvt

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BORHAVEN ARKITEKTER AS
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.02.2023
	202301073 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jetmir Sabani	

Adresse:	JACOB AALLS GATE 57	Eiendom:	216/64/0/0
Tiltakshaver:	BORHAVEN ARKITEKTER AS	Søker:	BORHAVEN ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Jacob Aalls gate 57

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av næring til bolig, mottatt 02.02.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

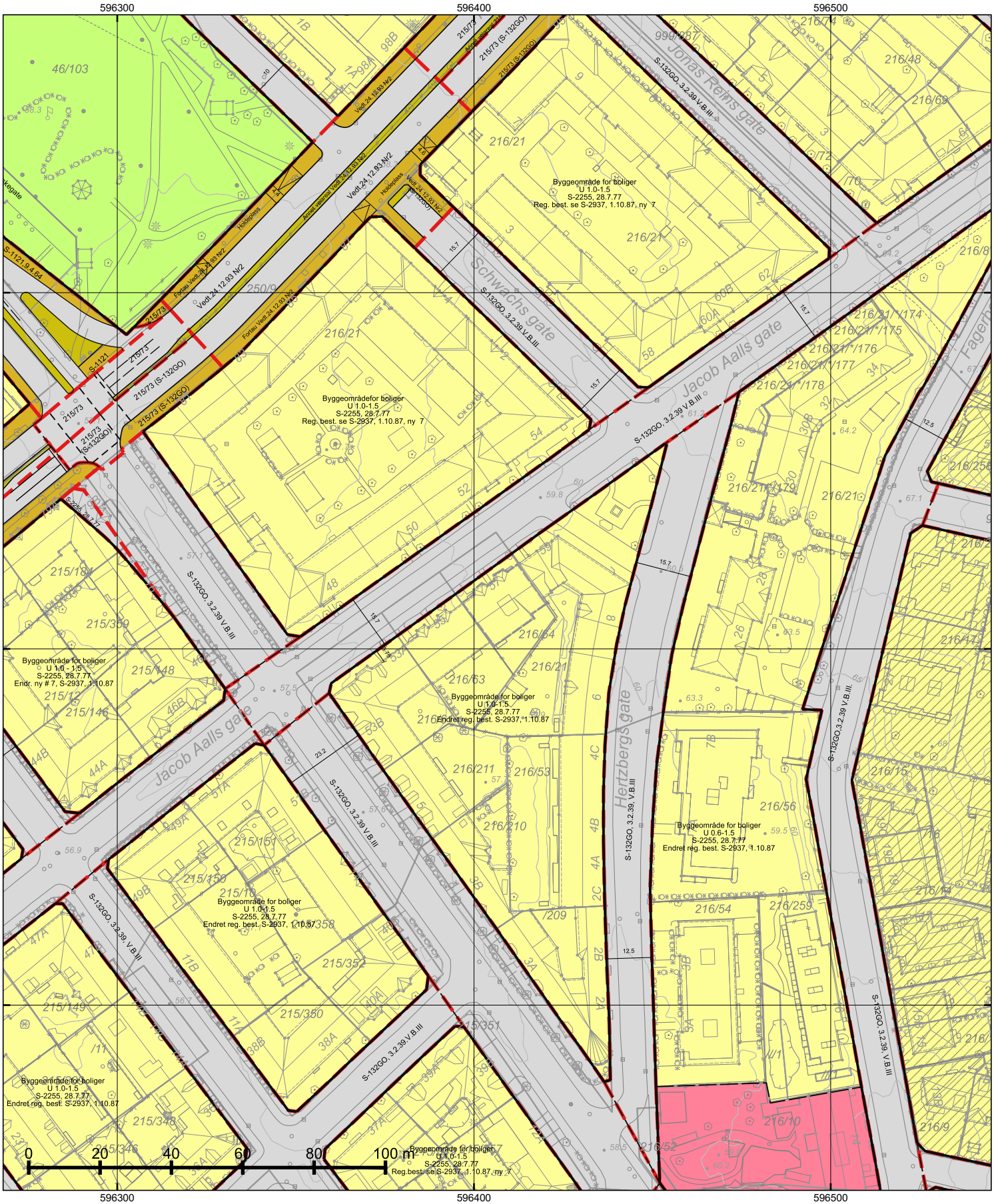
Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202301073			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	23007-00	19.01.2023	1/11
Plan 1. etasje	01	28.02.2022	1/14
Snitt	23007-02	19.01.2023	1/15

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

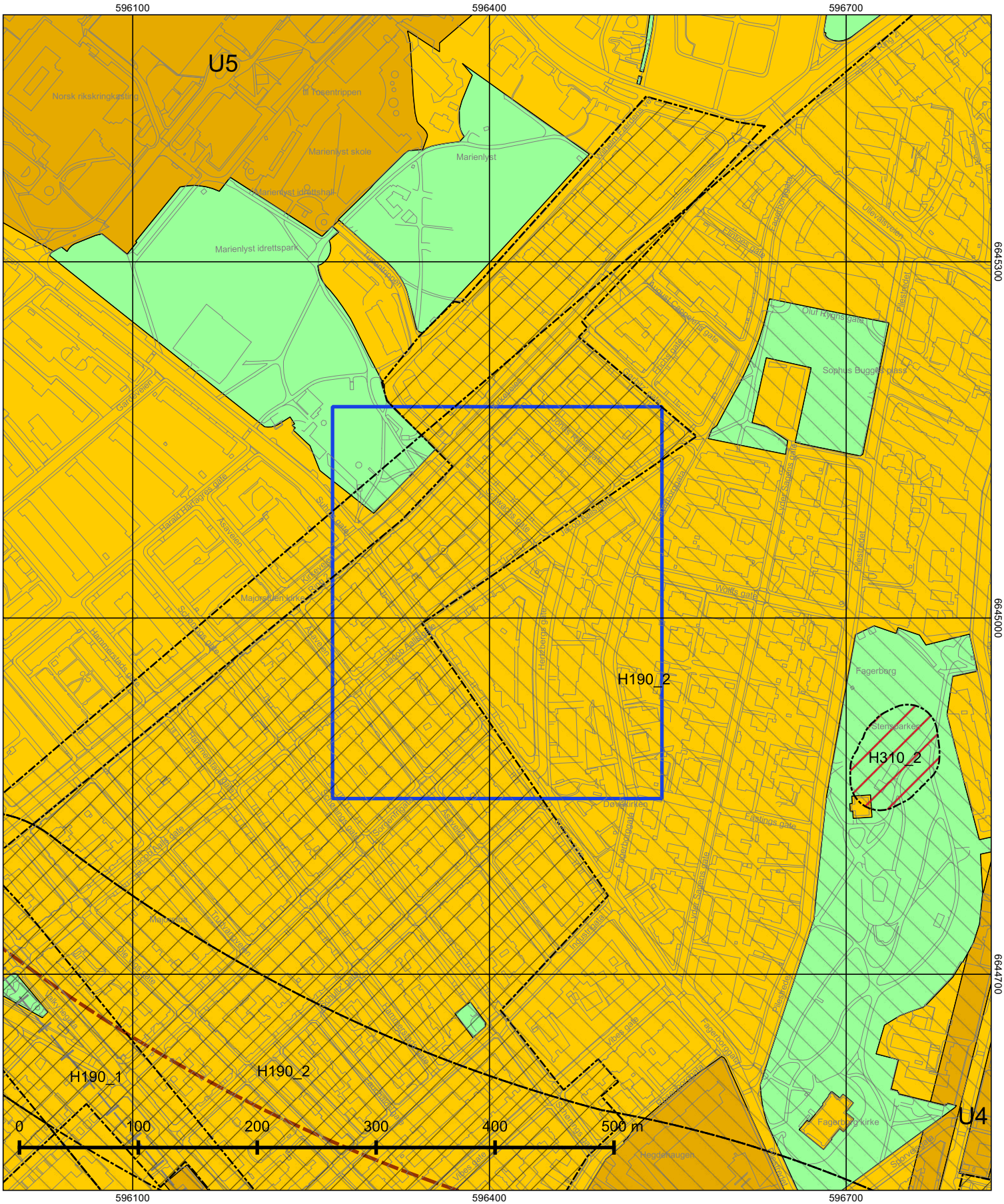
PlottID/Best.nr: 162765/ 86539484
Adresse: Jacob Aalls gate 57
Gnr/Bnr: 216/64
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162765/86539484
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Jacob Aalls gate 57

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 202 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	12 min 1 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	12 min	
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	12 min 1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Marienlyst Linje FB1, 20, 25, 28	2 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	8 min
Vinmonopolet Valkyrien	7 min

SPORT

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

«Kjempekoselig på Fagerborg.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

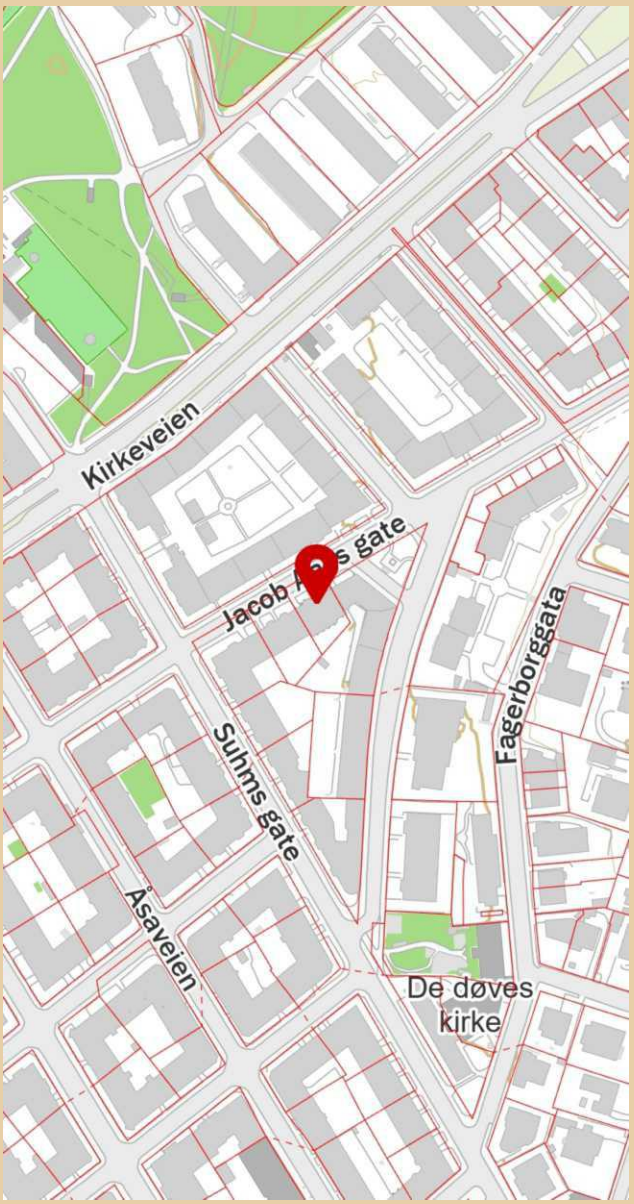
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- 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 57

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 202 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	12 min 1 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	12 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	12 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Marienlyst Linje FB1, 20, 25, 28	2 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	8 min
Vinmonopolet Valkyrien	7 min

SPORT

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

«Kjempekoselig på Fagerborg.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

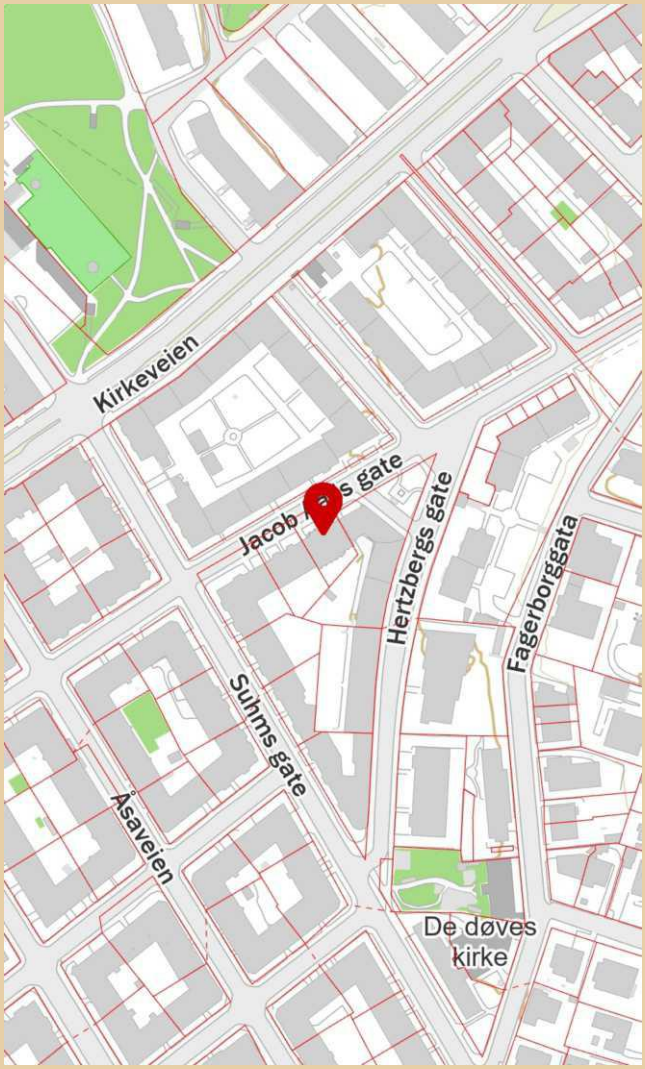
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- 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 57

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 202 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	12 min 1 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	12 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	2 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

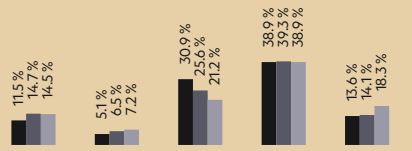
BARNEHAGER

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 91/100

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

- Buss
- Gående
- Trikk

SPORT

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

«Kjempekoselig på Fagerborg.»

— Sitat fra en lokalkjent

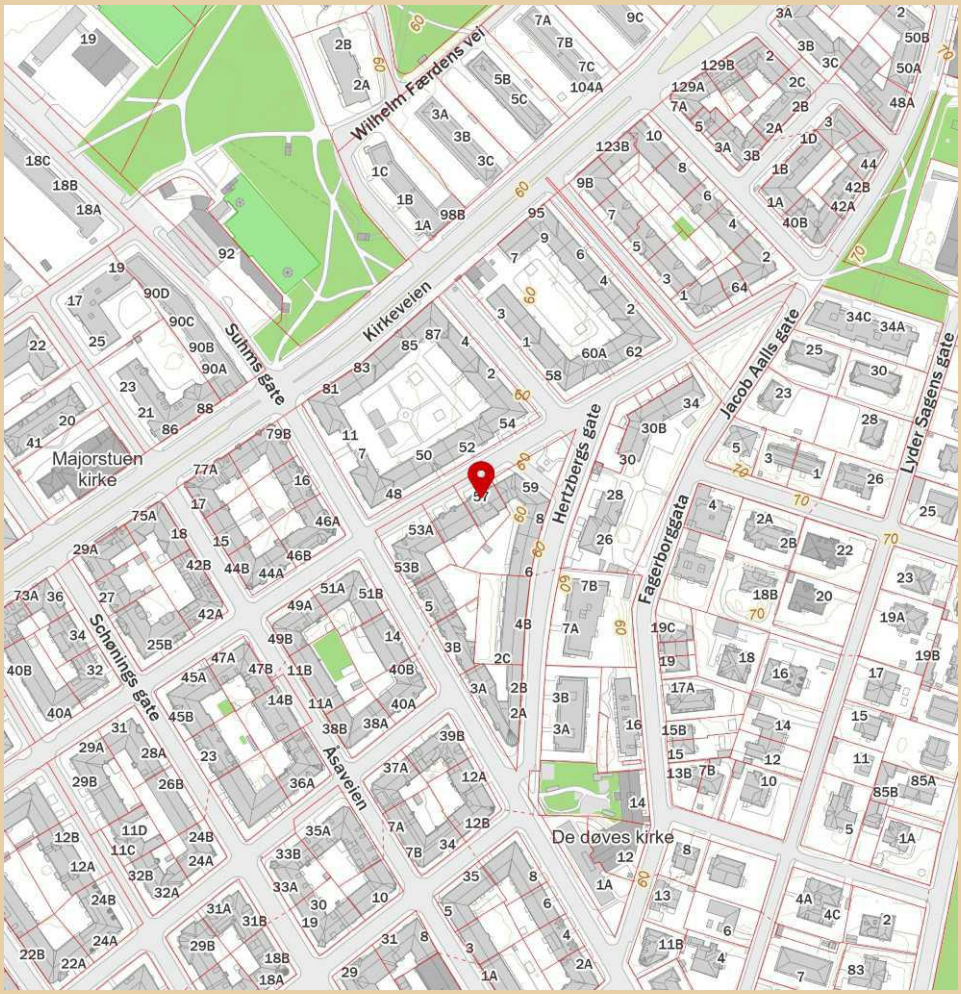
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

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

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 57, 0364 Oslo
Gnr. 216, Bnr. 64, Snr. 5, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260167

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Kennet Hessvik

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 478 11 016

E-post: kennet.hessvik@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
