PRIVATMEGLEREN
PARK

JACOB AALLS GATE 15 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Arealbekretelse

Attester og tegninger

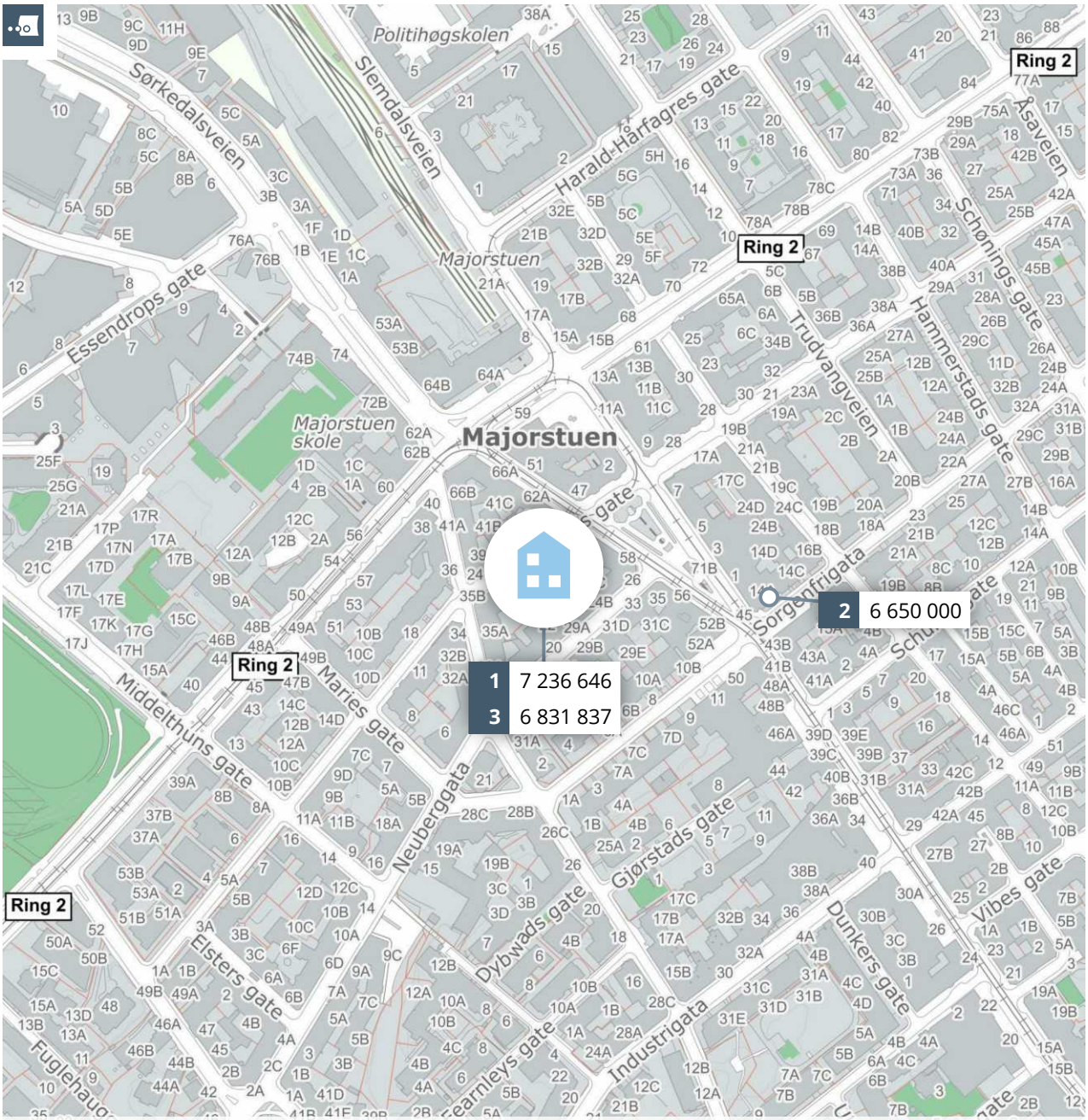
Reguleringskart og bestemmelser

Seksjonering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

JACOB AALLS GATE 15 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 19.06.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jacob Aalls gate 15 A, 0368 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1899

GNR 215 BNR 125 FNR 0 SNR 20 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 4

Verdivurdert til

6 820 000

79 293	6 899 293	130 189
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	53 m²	5 m²	- m²	3 m²	- m²	- m²
Byggeår						1899

Fellesutgifter	3 732
Formue	6 175
Soverom	2
Etasje	4
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jacob Aalls gate 15 A 55 m²	1899	2. etg	1 sov	27.05.2025	6 650 000	**7 155 000**	81 646	7 236 646	**131 575**
2	Sorgenfrigata 12 47 m²	1916	5. etg	1 sov	29.09.2025	6 290 000	**6 650 000**	0	6 650 000	**141 489**
3	Jacob Aalls gate 15 A 52 m²	1899	4. etg	1 sov	06.05.2025	6 400 000	**6 750 000**	81 837	6 831 837	**131 381**

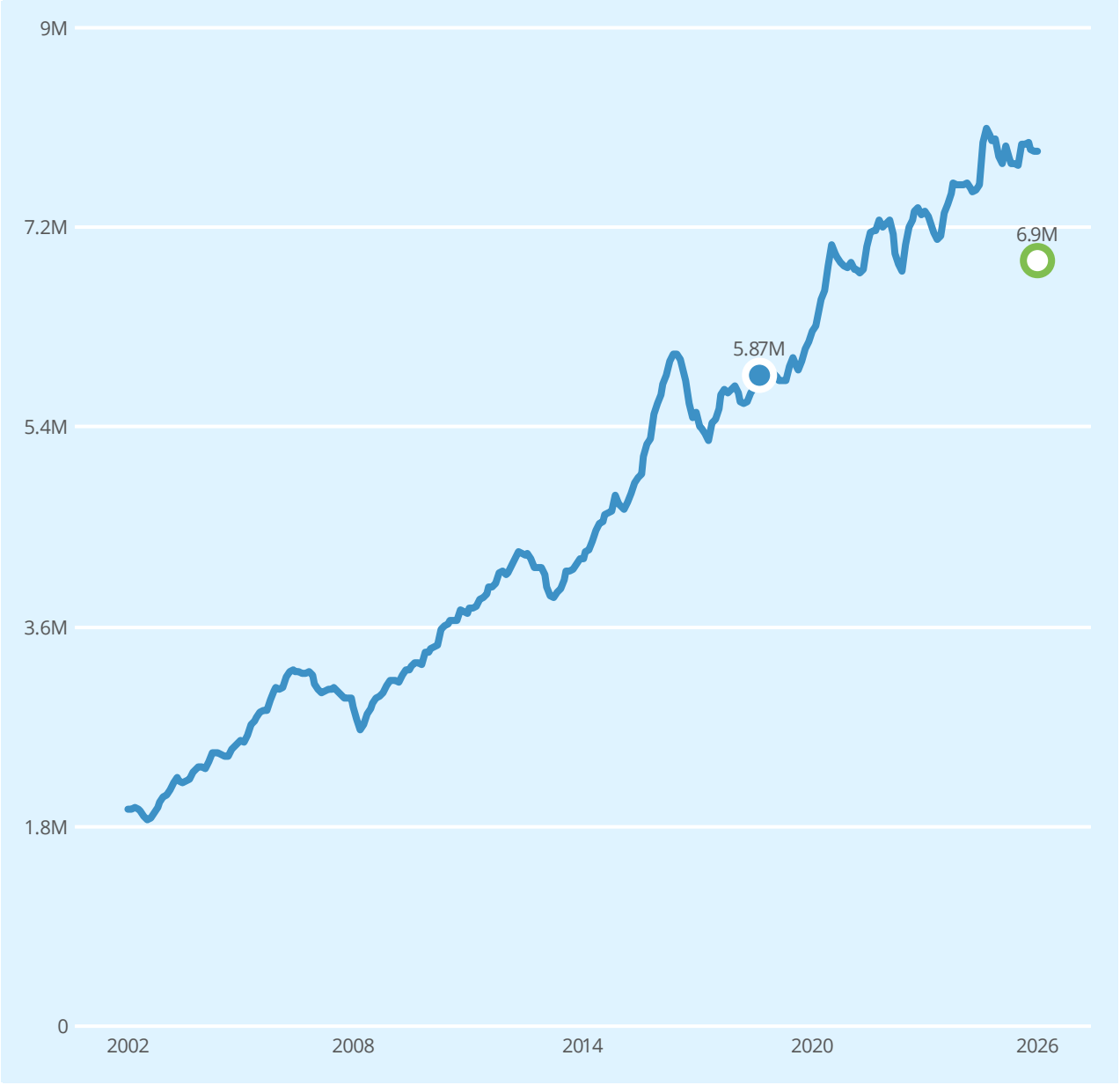
Meget attraktiv 3-roms selveier med en fantastisk fin beliggenhet på Majorstuen. Selveier leilighet med vestvendt balkong. 2 soverom. Bod 5 kvm.
Kort vei til offentlig kommunikasjon og alt av bydelens fasiliteter.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.04.2019	30.04.2019	03.06.2019	4 790 000	5 800 000	73 352	5 873 352	1
21.10.2003		21.10.2003	-	1 000 000	-	1 000 000	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Krevende marked vi er inne i for tiden. Siste salg var resultat av en heftig budrunde.

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

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 4 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

9.6M
9.3M
9 051 000 Prisantydning i snitt
8.7M
8.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
75
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 4 grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

9.3M
9 120 000 Salgspris i snitt
8 996 000 Prisantydning i snitt
8.9M
8.7M

Solgt i snitt i løpet av
59
dager

for 1.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

130 189 Jacob Aalls gate 15 A
Totalpris 6 900 000

126 865 MAJORSTUEN RODE 4 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

122 933 Frogner bydel i snitt siste 6 mnd

Selveierleilighet
Jacob Aalls gate 15 A
0368 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Thor-Runar Johansen
Dato: 17/06/2026

Tvetenveien 32
Oslo 0666
91602014
thor@tktakst.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:215, Bnr: 125
Hjemmelshaver:	Hege Tangstad Myrvang og Erik Myrvang
Seksjonsnummer:	20
Festenummer:	Ikke aktuelt.
Andelsnummer:	Ikke aktuelt.
Byggeår:	1899
Tomt:	631 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Christian Falkenberg v/PrivatMegleren
Befaringsdato:	05.06.2026
Fuktmåler benyttet:	Det ble ikke søkt etter fukt da dette ikke var mulig uten destruktive inngrep.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Felles eiet tomt på 631 kvm.
Sameiet har egen felles bakgård som er utstyrt med sittegruppe. Opparbeidet med plen og div. beplantninger.
Brosteinsbelagt intern adkomst.

OM BYGGEMETODEN:
Bygningen er oppført i mur/betong.
Bygningen har støpt gulv mot grunn. Fundamentert til antatt faste/stabile masser.
Grunnmur og bærende konstruksjoner i tegl/murkonstruksjoner.
Etasjeskiller av trebjelkelag.
Fasader forblendet med pussede flater.
Saltak tekket med antatt takstein. (Taket er ikke besiktiget).

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Gjennomgående 3-roms selveierleilighet godt og sentralt beliggende på Majorstua i bydel Frogner. Boligen ligger i et veletablert boligområde hovedsakelig bestående av blokkbebyggelse.
Det er kort avstand til det meste av nødvendig service- og rekreasjonstilbud. Få min. gangavstand til Bogstadveien med et mangfold av butikker og andre fasiliteter.

Innvendig fremstår boligen som godt vedlikeholdt med lyse og tidsriktige farger samt materialvalg. Boligen ble i 2018 modernisert på samtlige overflater og med nytt bad og kjøkken.
Boligen disponerer egen nordvestvendt balkong målt til ca. 3,4 kvm.

ANNET:
Takhøyde i stuen målt til 2,91m.
Dørtelefon er montert i entré.
God planløsning.

Oppvarming:
Elektrisk oppvarming.
Varmekabel i gulv på bad og flislagt del i entré.
Peisovn i stuen.

Brannteknisk:
Det er et brannslukningsapparat og brannteppe i boligen.
Røykvarsler til felles sentral er montert i tak i entré.

Parkering:
Parkering i gaten etter gjeldende regler for området.

DOKUMENTKONTROLL:
Egenerklæring datert 25.05.2026.
Ekspedisjonsdokument våningshus datert 1899.
Byggesakstegninger datert 1898.
Ferdigattest innredning av loftsleilighet datert 1983.
Ferdigattest innredning av bad datert 1990.
Byggesakstegning vedr. etablering av bad datert 07.03.1988.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Flis på bad og deler av entré (inngangsparti). Øvrige gulv med parkett.
Vegger: Flis på bad. Øvrige vegger av malte flater.
Tak: Helt eller delvis senket og malt gipstak i bad, entré og kjøkken. Øvrige tak av malte flater. Det er stukkatur i stue.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Ordinært boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Boligens planløsning er omgjort ift. siste byggesakstegning datert 07.03.1988.

1. Kjøkken er flyttet ut til stue, tidligere kjøkken er gjort om til soverom.
2. Vegg mellom stue og tidligere kjøkken er flyttet på. Stue/kjøkken er utvidet.

FELLESKOSTNADER:
Innhentes og opplyses av megler.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
4. Etg.	53			3
Loft		5		
SUM BYGNING	53	5		3
SUM BRA	58			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Stue med åpent kjøkken, bad, to soverom og entré.

BRA-e:

Loftsbod målt til ca. 5 kvm.

MERKNADER OM AREAL:

TBA består av balkong målt til ca. 3,4 kvm. (avrundet ned til 3 kvm.).

Boligen er målt opp med lasermåler.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Ikke undersøkt da dette er berammet av sameiets vedlikeholdsplikt.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys.
Det er kun utført visuell kontroll så langt det lar seg gjøre på bygningsdeler som er helt synlige eller delvis skjult.
Det er ikke foretatt kontroll på bygning som vil føre til destruktiv løsning.

ANDRE MERKNADER:

Ingen.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshavere.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Thor-Runar Johansen

Takstmann, elektriker og Eiendomsmegler

17/06/2026

Thor-Runar Johansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Senket og malt gipstak med downlights.
Flislagte vegger i dusjsonen, øvrige vegger av malte flater.

Dusjnisje med skillevegg og svingbar dør i herdet glass. Garnityr på stang med både rainfall- og spylehode, blandebatteri med to vridere for varme- og trykkregulering.
Baderomsinnredning med modulskap med skuffer og toppmontert servant med ett-greps blandebatteri, Vegghengt speil.
Opplegg til vaskemaskin.
Vegghengt klosett.

Merknader: Det ble registrert noe svartsopp i myk fug, av estetisk betydning.



TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med nedsenk i dusjsonen.
Varmekabel i støp som styres via en trinnløs digital regulator.

Merknader: Det ble målt fall på baderomsgulvet, men fall til sluk i dusjsonen er ikke iht. forskrift.
Dette resulterer i noe treg avrenning samt pyttdannelse på overside av fliser.
Badet fungerer med avviket, men er ikke konstruert iht. forskrift. Forholdet gir lokal TG2.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Rennesluk av plast med synlig klemring og slukmansjett/membran

Det er fremvist faktura for membran datert 28.02.2018. Utført av Bærum tak og membran AS.
Det er i tillegg fremvist bildedokumentasjon av dukmembran.

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



2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2018

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

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

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

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

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

Modulkjøkken, ukjent fabrikat. Installert i 2018.
Integrerte hvitevarer som platetopp m/integrert ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Lys grønne slette folierte fronter på over- og underskap.
Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og med ett-greps blandebatteri.
Ventilator med kullfilter integrert i platetopp.

Det er installert waterguard som lekkasjesikring for vann- og avløp samt tilkoblede apparater.

Merknader: Det ble registrert slagskade på kjølekspasfront, av estetisk betydning.

Det bør monteres komfyrvakt til platetopp/kokesone, krav etter 2010.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Boligens øvrige rom og overflater fremstår som godt vedlikeholdt med lyse og tidsriktige farger samt materialvalg.
Boligen ble i 2018 vesentlig modernisert på samtlige overflater og med nye gulv.

Merknader: Det ble registrert svanker og ujevnheter på gulv samt høydeavvik på gulv målt opptil 2,4 cm.
Det ble registrert større glipper mellom gulvlister og parkett.





4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1988.
Ytterdør av tre. Ikke synlig lyd- eller brannklassifisert. Ukjent alder.

Merknader: Vinduer og balkongdør er utvendig preget av elde og værslitasje, ikke uvanlig alder tatt i betraktning.





5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Boligen disponerer egen balkong målt til ca. 3,4 kvm. med gode sol- og utsynsforhold.
Gulv av støpt betongdekke.
Rekkverk av lakkert smijern med håndløper av malt treverk. Lakkert og malt i juni 2026.

Merknader: Høyde på rekkverk ble målt til 93 cm. Kravet er 100 cm der fallhøyden er mellom 0,5m og 10m. Over 10m skal høyden være 120cm.
Høyde på rekkverk an allikevel være godkjent ut i fra gjeldende krav på etableringstidspunktet, ikke undersøkt av takstmann.



6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2018
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vann- og avløpsrør i boligen fra 2018.

Fordelerskap med stoppekraner er plassert over himling i bad.

Det er fremvist faktura for rørarbeider vedr. bad datert 31.05.2018. Utført av Direkte Rørservice AS.

Merknader: Det foreligger inspeksjonsrapport datert 08.06.2026 fra Lekkasje Teknikk AS.
Takstmann har begrenset med kunnskap på området. Det anbefales kontroll via fagmann.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder fra på antatt 120L plassert i takboks over vaskemaskin på bad.
Produksjonsår antatt fra 2018.

Synlig lekkasjerør med utløp ned langs vegg bak oppvaskmaskin.

Merknader: Ingen merknader.

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2018

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Det er installert flexit ventilasjon i boligen. Aggregat plassert over tak i entré.
Tilluft via åpne vinduer.
Avtrekk via ventiler i tak på bad og i entré.
Ventilator med kullfilter integrert i platetopp.

Merknader: Ingen merknader.





7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Hovedsikring antatt plassert i felles fordelerskap i kjeller. Ikke undersøkt.
Kombinert jordfeil og automatsikringer til kurser.

Merknader: Det er fremvist samsvarserklæring datert 30.05.2018 utført av Visjonel AS. Hva som er utført fremkommer noe dårlig. Takstmann kan således ikke verifisere dokumentasjon for hele anlegget.
Mht. ovenstående anbefales det på generelt grunnlagt utført en el-kontroll.

©mstr.no

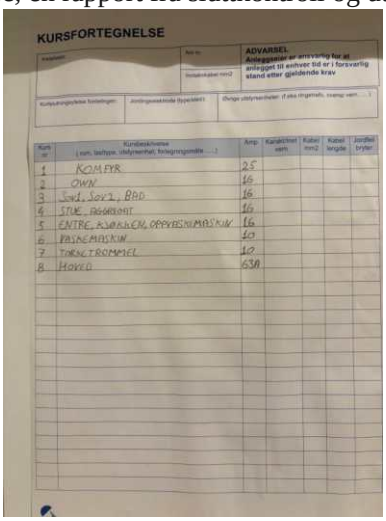
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

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




KURSFORTEGNELSE

ADVARSEL

Kurs nr	Kursbeskrivelse	Amp.	Kanalstørrelse	Kabel mm2	Kabel lengde	Jordfeil bryter
1	KOMFYR	25				
2	OVN	16				
3	Sov1, Sov2, BAD	16				
4	STUE, AGGREGAT	16				
5	ENTRE, KJØKKEN, OPPVASKMASKIN	16				
6	VASKEMASKIN	10				
7	TØRKETROMMEL	10				
8	HOVED	63A				

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Ingen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

3.1 Andre rom

TG2 sette grunnet høydeavvik på gulv over hva standarden tillater (mer enn 1 cm fordelt på en 2 m lengde).

Risiko og konsekvens:
Høydeavvik på gulvet utover det standarden tillater kan påvirke bruksegenskaper, møblerbarhet og komfort. Forholdet kan også indikere bevegelser eller deformasjoner i konstruksjonen, og kan medføre behov for nærmere oppfølging og eventuelle utbedringstiltak.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 settes grunnet alder og slitasje på vinduer balkongdør samt antatt alfer på ytterdør. Vinduer, balkongdør og ytterdør har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Risiko og konsekvens:
Alder og slitasje på vinduer, balkongdør og ytterdør medfører økt risiko for svekkede egenskaper over tid. Dette kan føre til redusert tetthet, luftlekkasjer, fuktinntrenging og varmetap. Bygningsdelene har passert mer enn halvparten av forventet levetid, noe som øker sannsynligheten for vedlikeholdsbehov eller utskifting på sikt.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 settes grunnet høyde på rekkverk ikke iht. gjeldende forskrift.

Risiko og konsekvens:
Rekkverkshøyde som ikke er iht. gjeldende forskrift medfører økt risiko for fall og personskade ved bruk av balkongen.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260289
Addresse	Jacob Aalls gate 15 A		
Postnr.	0368	Sted	OSLO
Selgers navn	Erik Myrvang		
Selgers navn	Hege Tangstad Myrvang		

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?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Ikke

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

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

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

Beskrivelse:

Juni 2026. Forsinket tømming av toalett. Inspeksjon med kamera viste tendens til tett avløp i høyde med etasjeskillet til leiligheten under. Åpnet greit med spyling fra rørlegger. God og normal funksjoin etter dette.

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

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller 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

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

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

Initialer selger:
E M
H T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 09.06.2026

Signert av *Erik Myrvang*

Signert av *Hege Tangstad Myrvang*

Initialer selger:
E M
H T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Jacob Aalls gate 15A, 0368 OSLO**	
Dato for energimerking **25.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-301641**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80521855**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **125**
Seksjonsnummer **20**	Bruksenhetsnummer **H0401**



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 **1899**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **55,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **55,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **227,61 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **227,61 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 195 kWh**

Jacob Aalls gate 15A, 0368 OSLO

Detaljering

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

Jacob Aalls gate 15A, 0368 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 25: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 215, bnr. 125, snr. 20 i Oslo
Adresse: Jacob Aalls gate 15 A, 0368 OSLO
Onr. 6260289

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 3.732,-

Felleskostnader inkluderer KOM. AVG., TRAPPEVASK, FORSIKRINGER, BREDBÅND, VAKTMESTER ETC.

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr

Utestående krav: 0,- pr 1/5 - 2026 RESTANSER OPPLYSES FØR OVERTAGELSE

Forsikret i GJENSIDIGE Polisenr 57489294 Forfall Betalt

Andel felles gjeld kr. 79.293,- pr 1/5-2026
Långiver / lånenr. DNB
Lånets totale saldo 1.982.326,- pr 1/5-2026
Lånetype ANNUITET Antall terminer årlig : 12
Årlig rentesats 9% pr
Dato siste termin 1. MARS 2042

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. pr
Total formue kr. pr

Andre opplysninger

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

—

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

—

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon: –

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

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	5.380,-
Innhenting av opplysninger	Kr	–
Evt. andre gebyrer	Kr	–
Kontonummer for gebyrer:		0540.86.34018

Styreleder i sameiet

Navn:	THOMAS PATEY
Adresse:	JACOB AALLS GATE 15A
Telefon:	90 92 20 52
Fax:	–
E-post:	THOMAS@ALTMULIGHETTA.NO

Send svar til: **christian.falkenberg@privatmegleren.no¤**

Dato og sted: OSLO, 5. JUNI 2026

Forretningsførers stempel/underskrift

Nikis Theophilakis

Sameiet Jacob Aalls' gate 15

E-post: nikis@theophilakis.com **Telefon:** +47 90 85 21 93
Bankkonto: 1506.75.46021 **Org.nr.:** 989 622 927
Postadresse: Sameiet Jacob Aalls' gate 15, % Fabritius Eiendomsforvaltning, Fabritiusalléen 9, 0370 Oslo

Innkalling til ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Jacob Aalls gate 15

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

Onsdag 29. april 2026 klokken 18:00
Vi møtes i bakgården med hver vår stol, og håper på oppholdsvær og hyggelig stemning:)

Dagsorden:

1. Valg av referent og vitner.
2. Godkjenning av innkalling til ordinært årsmøte.
3. Godkjenning av dagsorden.
4. Behandling av årsberetning og årsregnskap for 2025
5. Behandling av forslag fra styret om å øke fellesutgiftene med 10% for å ikke gå i minus. Se vedlagte budsjett.
6. Godkjenning av budsjett for 2026
7. Valg av styremedlemmer
8. Eventuelt.

- Innkommet ønske om behandling av fuktproblematikk i kjelleren. Se vedlagte rapport fra OPAK.

På vegne av styret

Nikis Theophilakis
Forretningsfører
Sameiet Jacob Aalls gate 15

Styrets årsberetning

-For perioden fra 29/4-2025 til 29/4-2026

Styrets medlemmer:

I perioden har styret bestått av Thomas Patey som styreleder med Ingeborg Eikland Hagen og Aksel Bonne Øyri som styremedlemmer.

Forretningsførsel og regnskap var ved Nikis Theophilakis og Jarl Kjelby.

Øvrige funksjoner:

Vaktmesteroppgavene og renhold har vært ved Thomas Patey.

HMS

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

Sameiet har et brannvarslingsanlegg som har fungert feilfritt.

Aktiviteten i gården siden forrige årsmøte:

Den store tildragelsen har vært at gården har fått nytt låssystem. Låsene på alle dørene i fellesområder har blitt byttet med programmerbare nøkler. Ellers har det vært en del forefallende vedlikehold og reparasjoner.

Økonomi

Økonomien i gården er akseptabel, men de kommunale avgiftene og forsikringspremien har gått mye opp. Det er også varslet at rentene skal stige igjen og styret foreslår derfor at fellesutgiftene settes opp.

Sameiet har lån i DnB som nedbetales månedlig.

På vegne av styret

Nikis Theophilakis
Forretningsfører
Sameiet Jacob Aalls gate 15

Regnskap 2025 Jacob Aalls' gate 15

	Regnskap 2024	Regnskap 2025
Resultatregnskap		
4.4.2025		
Frem til 31. desember 2025		
Inntekter		
Innbetalinger	906 940,00	930 953,00
Gjensidigestiftelsen	17 804,00	20 162,00
Renteinntekter	8 846,70	8 348,48
Sum inntekter	933 590,70	959 463,48
Kostnader		
Kommunale avgifter	244 751,52	265 690,14
Forsikringer	181 402,00	214 105,00
Forretningsførsel	56 196,00	57 528,00
Strøm	14 978,32	12 645,42
Regnskap		40 000,00
Vaktmester og trappevask	40 824,00	39 060,00
Styrehonorarer	16 058,00	7 175,00
Vedlikehold	12 591,25	112 090,25
Kabel TV og bredbånd	122 983,51	96 531,25
Diverse driftsutgifter	21 473,45	41 669,00
Bankgebyrer	1 560,00	1 579,00
Renter	158 036,82	148 977,95
Avdrag på lån	56 134,64	61 779,54
Sum kostnader	926 989,51	1 098 830,55
Overskudd/Underskudd	6 601,19	(139 367,07)
BALANSE		
Eiendeler		
Konto DNB	102 904,35	5 188,80
Konto DnB plassering	259 573,28	217 921,76
Utestående fellesutgifter	9 328,00	2 268,00
Sum eiendeler	371 805,63	225 378,56
Avdrag gjeld	**Innbetalt**	**Lånesaldo**
Lånesaldo 1/1 2025		2 061 339,19

Januar	4 710,72	2 056 628,47
Februar	4 704,89	2 051 923,58
Mars	5 991,12	2 045 932,46
April	4 772,57	2 041 159,89
Mai	5 219,39	2 035 940,50
Juni	4 835,80	2 031 104,70
Juli	5 280,96	2 025 823,74
August	4 899,81	2 020 923,93
September	5 062,91	2 015 861,02
Oktober	5 491,52	2 010 369,50
November	5 127,45	2 005 242,05
Desember	5 682,40	1 999 559,65
Sum innbetalte avdrag	61 779,54	
Renter		
Januar	13 007,28	
Februar	13 013,11	
Mars	11 726,88	
April	12 945,43	
Mai	12 498,61	
Juni	12 882,20	
Juli	12 437,04	
August	12 693,31	
September	12 358,09	
Oktober	11 929,48	
November	12 031,92	
Desember	11 454,60	
Sum innbetalte renter	148 977,95	
Utestående fellesutgifter	Betalt for mye	Betalt for lite
Haug	3 393,00	
Hagen	504,00	
Hansen	1 629,00	
Ramic		7 794,00
Ebrahim		4 149,00
Blatch		2 262,00
Sum utestående fellesutgifter	5 526,00	7 794,00
Utestående motregnet	2 268,00	
Innbetalinger		
Januar	65 731,00	
februar	71 230,00	

mars	72 013,00	
april	71 227,00	
mai	68 318,00	
juni	100 251,00	
juli	58 104,00	
august	91 287,00	
september	88 098,00	
oktober	75 917,00	
november	84 817,00	
desember	83 960,00	
Sum innbetalinger	930 953,00	
Vedlikehold		
Lås&Nøkkel	3 135,00	
Altmuliggutta	825,00	
Glassmester Blegen	6 097,25	
Altmuliggutta	2 345,00	
Systemlåser Lås&Nøkkel	97 100,00	
Lås&Nøkkel	2 588,00	
Sum vedlikehold	112 090,25	
Diverse driftsutgifter		
Piggtråd mot kommunal gård	2 270,00	
Juletre mm.	1 780,00	
Kontormateriell	1 513,00	
Hageredskaper	8 550,00	
Altmuliggutta	5 250,00	
Låsesmed	5 500,00	
Blekk	599,00	
Firesafe	16 207,00	
Sum driftsutgifter	41 669,00	
Bankgebyrer/omkostninger		
Januar	123,50	
Februar	140,00	
Mars	129,00	
April	130,50	

Mai	136,00	
Juni	131,00	
Juli	129,00	
August	134,50	
September	120,00	
Oktober	129,00	
November	142,00	
Desember	134,50	
Sum bankgebyrer	1 579,00	
Kommunale avgifter		
Mars	67 889,83	
Mai	68 288,85	
August	64 755,73	
Oktober	64 755,73	
Sum kommunale avgifter	265 690,14	
Forsikringer		
Gjensidige januar	17 843,00	
Gjensidige februar	17 842,00	
Gjensidige mars	17 842,00	
Gjensidige april	17 842,00	
Gjensidige mai	17 842,00	
Gjensidige juni	17 842,00	
Gjensidige juli	17 842,00	
Gjensidige august	17 842,00	
Gjensidige september	17 842,00	
Gjensidige oktober	17 842,00	
Gjensidige november	17 842,00	
Gjensidige desember	17 842,00	
Sum forsikringer	214 105,00	
Strøm		
Fortum januar	1 800,11	
Fortum februar	1 835,32	
Fortum mars	1 011,52	
Fortum april	1 160,57	
Fortum mai	830,68	
Fortum juni	710,24	
Fortum juli	907,44	
Fortum august	817,99	
Fortum september	644,94	

Fortum oktober	799,52	
Fortum november	733,67	
Fortum desember	1 393,42	
Sum strøm	12 645,42	
Internett		
Lynet januar	9 975,00	
Lynet februar	9 975,00	
Lynet mars	7 631,25	
Lynet april	7 631,25	
Lynet mai	7 631,25	
Lynet juni	7 631,25	
Lynet juli	7 631,25	
Lynet august	7 631,25	
Lynet september	7 631,25	
Lynet oktober	7 631,25	
Lynet november	7 631,25	
Lynet desember	7 900,00	
Sum internett	96 531,25	
Forretningsførsel		
Januar	4 794,00	
februar	4 794,00	
mars	4 794,00	
april	4 794,00	
mai	4 794,00	
juni	4 794,00	
juli	9 588,00	
august		
september	4 794,00	
oktober	9 588,00	
november	4 794,00	
desember		
Sum Forretningsførsel	57 528,00	
Styrehonorar		
Styremiddag mars		
Styremiddag april	7 175,00	
Sum styrehonorar	7 175,00	

Budsjett 2026 Jacob Aalls' gate 15

	Regnskap		Budsjett
	2025		2026
Inntekter			10% økning
Innbetalinger	930 953		1 025 948
Gjensidigestiftelsen	20 162		10 000
Renteinntekter	8 348		5 000
Sum inntekter	959 463		1 040 948
Kostnader			
Kommunale avgifter	265 690		271 943
Forsikringer	214 105		251 148
Forretningsførsel	57 528		59 244
Strøm	12 645		15 000
Regnskap	40 000		20 000
Vaktmester og trappevask	39 060		42 000
Styrehonorarer	7 175		8 000
Vedlikehold	112 090		30 000
Kabel TV og bredbånd	96 531		94 800
Diverse driftsutgifter	41 669		30 000
Bankgebyrer	1 579		2 000
Renter	148 978		142 000
Avdrag på lån	61 780		70 000
Sum kostnader	1 098 831		1 036 135
Overskudd/Underskudd	- 139 368		4 813

NOTAT

143671 Jacob Aalls gate 15, fasade

Skøyen, 15.05.2025

Notat vedrørende påvist fukt i kjellerbod

I forbindelse med befaringen av mulig vannskade i leilighet i første etasje, ble det utført en visuell kontroll av himling i kjeller under leiligheten for å se om det evt. var noen tegn til at fukt hadde trengt ned i himlingen. Det var det ikke. På forespørsel fra oppdragsgiver (heretter OPG) ble det gjort en tilfeldig undersøkelse av OPG sin bod som ligger diagonalt lengst unna det oppdraget OPAK var her for i utgangspunktet.

Fukt i himling i kjellerbod

Det ble registret fukt i gipsplatehimling i hjørne ut mot yttervegg/utv. bod, ref. bilde 1, 2 og 9 i vedlagt dokument med bilderamme. Her var det ruste skruer og fuktsøket med Protimeter MMS2 indikerer forhøyende fuktverdier i gipsplate. OPG ringte og fikk leder i sameiet til å komme, så han fikk se på det sammen med oss. Etter hans vurdering kommer fukten fra skaden på grunnmur. Han kunne også bekrefte at utførende hadde brukt feil produkter for reparasjonen og at den skulle utbedres på nytt.

Det er også observert at et soilrør og et isolert vannrør som går på andre siden av veggen til stedet hvor det er registrert fukt inne i boden. Disse to rørene går igjennom utv. bod, bilde 12 og 13. Etter OPAKs vurdering er det mulig at skadeårsaken er noe mer sammensatt enn at det bare er fuktinntrengning i grunnmur. Grunnen til det er at skaden på grunnmuren ligger en god del lavere en skadepunktet i taket inne og sannsynligheten for at fukten har trukket seg så langt inn og opp til et punkt i hjørnet er liten.

Tiltak

Etter OPAKs vurdering bør himlingen i boden hvor det er påvist fukt, åpnes for å få avdekket årsaken. Deretter må de rette tiltak settes inn for å utbedre årsaken og følgeskaden av denne. Det bør også sjekkes, hvorfor det tilsynelatende har kommet en frostsprengning midt på veggen, samt at grunnmurplaten får påmontert topplist iht. monteringsanvisningen.

for **OPAK AS**



Tore Øygard
Byggfaglig spesialrådgiver

Distribusjon: Catharina Vogt

☑ Egenkontroll	☑ Sidemannskontroll	☐ Overordnet kontroll
15.05.2025 TØ	15.05.2025 TJ	Dato Initialer

143671 Jacob Aalls gate 15, fasade



Bilde nr. 1

Oversiktsbilde over inngang B i bakgården. Det er åpen dør in til utv. bod.



Bilde nr. 2

Her har det vært gjort forsøk på å reparere skader på pussen.



Bilde nr. 3

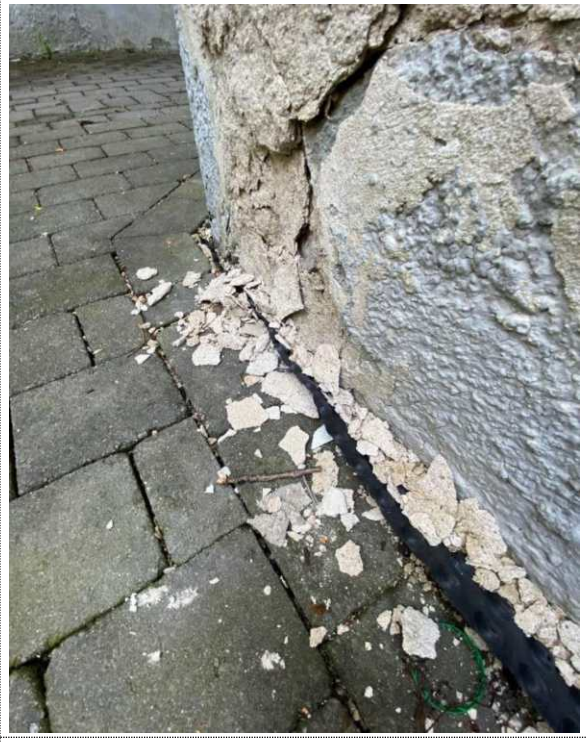
Det vites ikke hva slags produkt som er brukt, men med all sannsynlighet så er det brukt feil produkt.



Bilde nr. 4

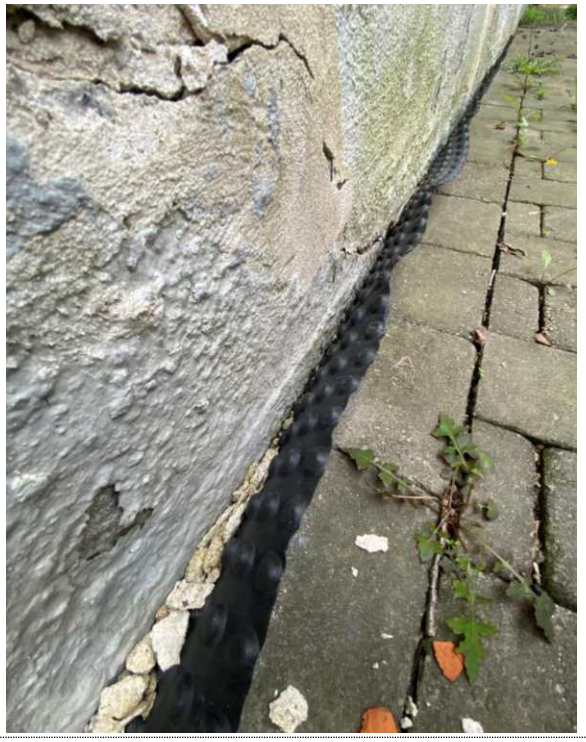
Overflaten flasser av, og det sprekker i flere lag i tillegg til å slippe fra underlaget.

143671 Jacob Aalls gate 15, fasade



Bilde nr. 5

Et ekstra bilde som viser mer flassing og at pussarbeidene snart faller av veggen.



Bilde nr. 6

Grunnmurplaten (knotteplast) har ikke påmontert topplist som forskrevet i monteringsanvisningen. Denne vil lede fukt inn i murveggen.



Bilde nr. 7



Bilde nr. 8

143671 Jacob Aalls gate 15, fasade

Litt høyere opp på veggen over grunnmur er det mest sannsynligvis en frostsprengning.



Bilde nr. 9

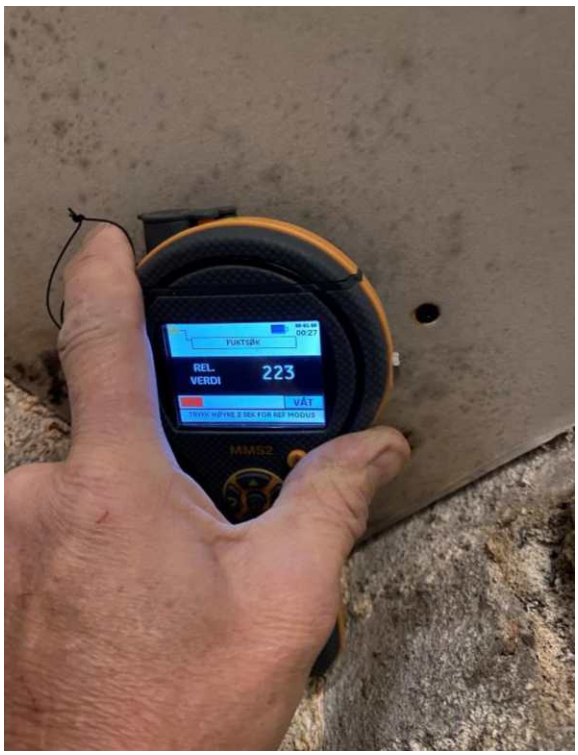
Bilde er tatt i bod mot skadet område. Vindu og ventil sett fra innsiden ref. bilde 2 fra utsiden.

Man kan se teglsteins veggen inne i hullet bak pussen.

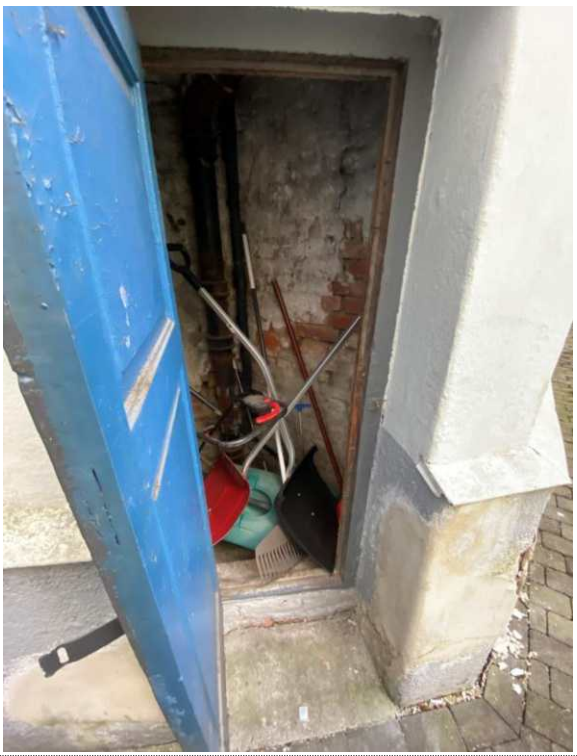


Bilde nr. 10

Opp i hjørne mot utv. bod (bilde 1) er det rustne skruer ca. 50cm i utstrekning fra hjørne. Det er mikrobiologisk vekst på gipsplaten.

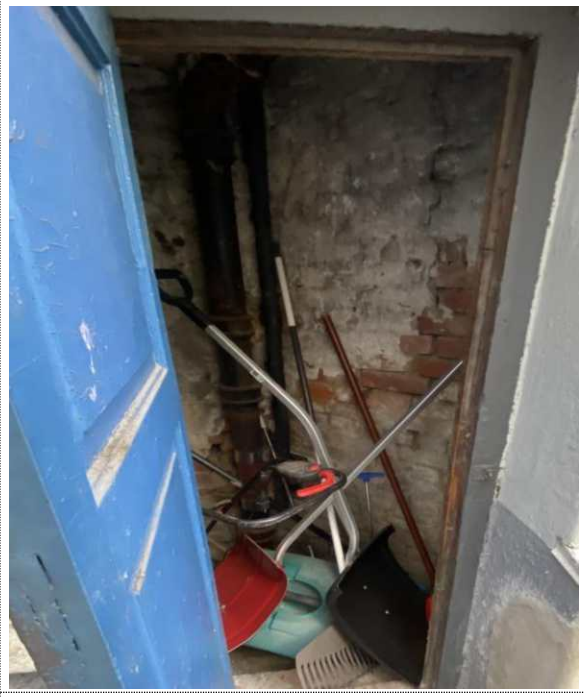


Bilde nr. 11



Bilde nr. 12

143671 Jacob Aalls gate 15, fasade

Det ble foretatt fuktsøk på gipsplaten oppe i hjørnet som indikerer at den er våt.	Oversikt over utv. Bod.
	
Bilde nr.13 I utv. bod går det et soilrør og et isolert vannrør. Dette er rett på baksiden av fuktskaden i bodhimlingen.	

Sameiet Jacob Aalls' gate 15

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

Referat fra ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Jacob Aalls gate 15

Tid og sted: I bakgården onsdag 29. april 2026 klokken 18:00.

Tilstede: Thomas Patey, Aksel Bonne Øyri, Ingeborg Eikland Hagen, Catharina Vogt (på vegne av Alexander Vogt), Jonatan Fekene Lundby (på vegne av Barbro Fekene), Thomas Evjen og Emilia Hendelmo, Eva Blatch, Mathias Torstensen og Mathilde Solstad, Lisbeth Kristoffersen, Halvard Karlsrud Haugse, Benedicte C. Sternefalk Dahl, Eline Cole Arnesen samt forretningsfører Nikis Theophilakis.

Følgende saker ble gjennomgått:

1. Valg av referent og vitner

Nikis ble valgt til referent, Lisbeth Kristoffersen og Eva Blatch ble valgt til vitner.

2. Godkjenning av innkalling til ordinært årsmøte

Innkallingen ble godkjent.

3. Godkjenning av dagsorden.

Dagsorden ble godkjent.

4. Behandling av årsberetning og regnskap

Ingen innsigelser eller spørsmål til årsberetning eller regnskap, annet enn at det ble påpekt en summeringsfeil i kolonnen for utestående fellesutgifter.

5. Behandling av forslag

1. Styrets forslag om å øke innbetalingene med 10% fra 1. juli 2026 ble vedtatt. Catharina Vogt mente økningen var for lav.

6. Godkjenning av budsjett

Budsjettet ble godkjent.

7. Valg av styremedlemmer

Det sittende styre stilte til gjenvalg og fikk solid flertall. Styret består av styreleder Thomas Patey og styremedlemmer Aksel Bonne Øyri og Ingeborg Eikland Hagen. Catharina Vogt appellerte til årsmøtet om at noen måtte melde seg til å overta som styreleder, men det var det ingen som ville.

6. Eventuelt

Catharina Vogt hadde sendt inn en rapport fra OPAK som påpekte fuktutfordringer i Vogt sin bod i kjelleren. Dette er en sak som har vært grundig behandlet før med mange befaringer og korrespondanse mellom forretningsfører, styreleder, Catharina Vogt og forskjellige fagpersoner. Tre forhold har vært nevnt i den prosessen som mulig årsak til problemet nemlig utilstrekkelig takrenne og nedløpsløsning, kondens fra vanninntaksrør og mulig lekkasje fra Vogt sitt bad i etasjen over,

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

eller fra et annet ubestemt sted. Nå er badet renovert siste år og takrenne og nedløp er utbedret. Catharina Vogt mente styret og sameiet måtte bekoste en grundigere undersøkelse av mulig lekkasje oppover i bygget et sted som muligens resulterte i fukt i Vogts bod. Dette noe diffuse forslaget med ukjent kostnadsramme ble avvist av styreleder og resten av forsamlingen. Årsmøtet konkluderte med at vi nå skal se hvilken effekt utførte tiltak vil ha. Diskusjonen varte lenge og antok en viss temperatur. Catharina Vogt ville ha det protokollført at hun var blitt adressert upassende av styreleder, og styreleder mente Catharina Vogt selv gjorde seg skyldig i tilsvarende forseelse. Forretningsfører oppfordret Catharina Vogt til neste gang å komme med konkrete forslag til endring av styret om hun ønsker det, eller konkrete forslag til tiltak med tilhørende budsjett, slik at årsmøtet har noe de kan ta stilling til og stemme over.

Nikis Theophilakis
Referent

Lisbeth Kristoffersen
Vitne

Eva Blatch
Vitne

Sameiet Jacob Aalls gate 15

VEDTEKTER

(med endringer senest av 3. april 2000)

§ 1

Sameiets navn er Sameiet Jacob Aalls gate 15.

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

§ 2

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

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

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

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

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

§ 3

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

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

§ 4

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

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

§ 5

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

§ 6

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

§ 7

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

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

§ 8

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

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

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

§ 9

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

Sameiet Jacob Aalls gate 15

Husordensregler

(endret i sameiermøte 8. juni 2017)

Innledning:

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

Alminnelige ordensregler:

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

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

Bruk av boligen:

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

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

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

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

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

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

Loftene:

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

Kjellerne:

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

Bart lys må ikke brukes i kjeller eller på loft.

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

Trappeoppgangene:

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

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

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

Gårdsplassen:

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

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

Diverse ordensregler:

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

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

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

Lek i kjelleroppganger og andre oppganger er ikke tillatt.

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

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 22.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533469
Deres ref: 9229097

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 215, BNR. 125.

Vi viser til bestilling av 22.05.2026 for eiendom gnr. 215, bnr. 125.

GNR. 215 BNR. 125

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.08.1898.

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

631 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

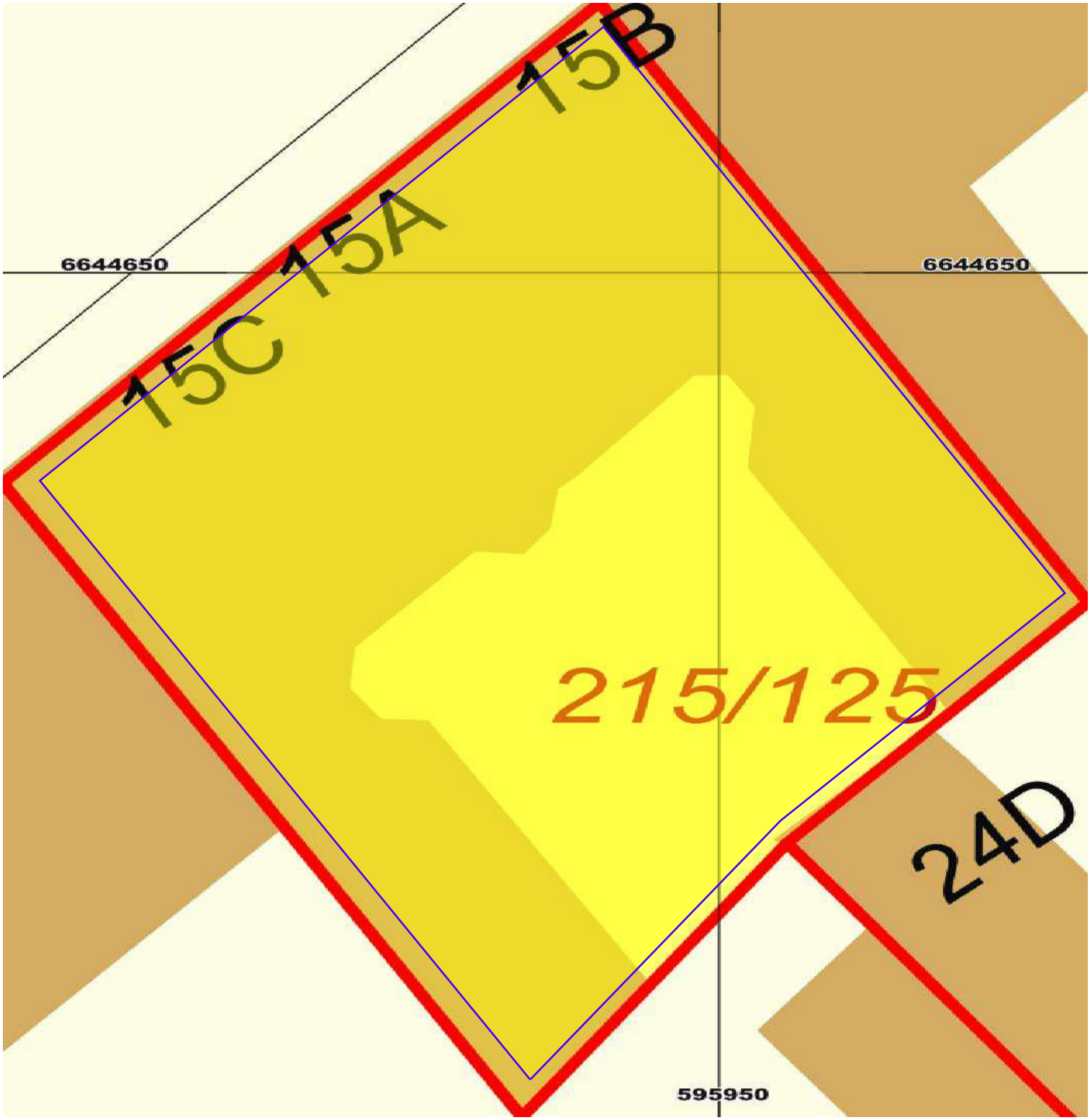
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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

V. D. J. No. 432 91
9. Kreds

3401/98 = 4317 1877

Grundeiers
Begjæring
Erklæring
& Tegninger.

Expeditions-Dokument

angaaende Voldgiftssag

paa Matr.-No. 15 Jakob Aalls Gade

Indleveret 16 Sept 91. Attesteret 28. 9. 91

◆◆◆◆

Oversendes D'Hrr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Kristiania den 16 Sept 91

Chr. Lundh

MAALINGS-VÆSENET 7/9 98 CHRISTIANIA

Sendes af Bemærkn.
Kra. 17/9-98
Hjalmar Voje

TEGNE-VÆSENET 8/9 98

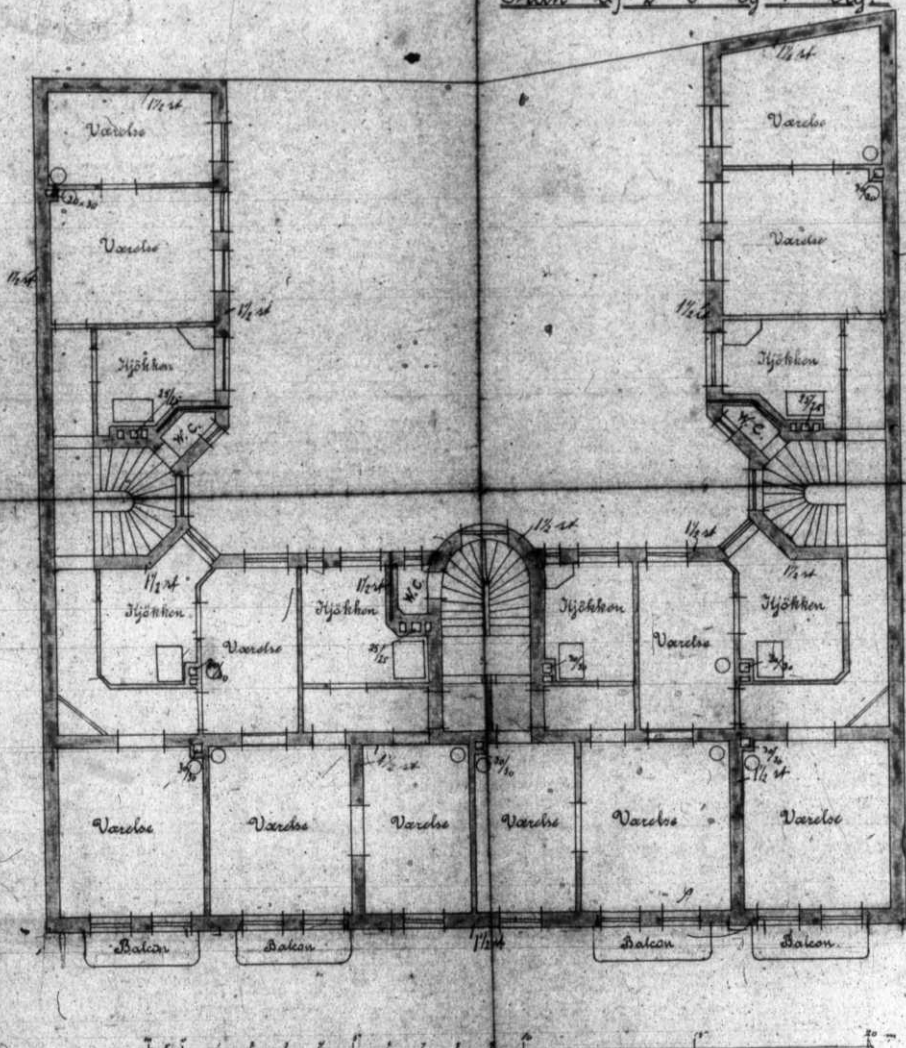
Jævnf. Protokol m. 15.70 m. Tekst
at bemærke
d. 17/9 1891.
Theodor Broch.

Oversendes den anden Sundhedskommission.
d. 16. IX 91.
Chr. Lundh
f. Skibsg.

1/31. 98 2847/98 1620-98 I

№ 15 Jacob Aals gade

Plan af 2den 3die og 4de etg.


Værelse
Værelse
Kjøkken
W.C.
Kjøkken
Kjøkken
Værelse
Kjøkken
Værelse
Værelse
Værelse

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[illegible] • 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning bad i 1. - 4.etg.

Arbeidssted	Matr nr	Jnr
Jacob Aalls gate 15	Gnr.215, bnr.125	88/1168

Byggherre

Kirsten Nordli
Svenstuveien 3

0389 OSLO 3

Ansvarshavende

Byggm. Andreas Andenæs
Labråten 38

1349 RYKKINN

LOS/tfn

Dato 24.7.1991

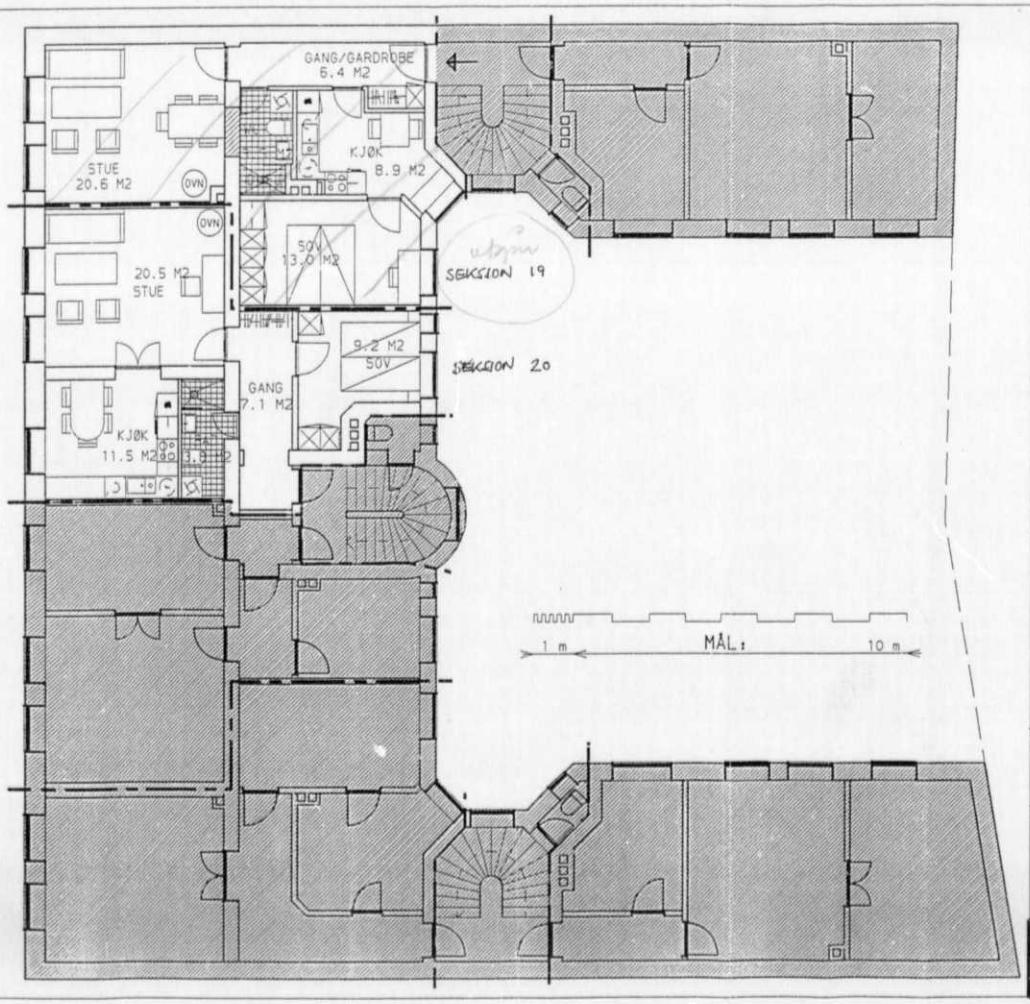
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Leif O. Solheim

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

[illegible] ANSVARS



MOTTATT
8. MAR 1988
Oslo Byantikvarkontor

16

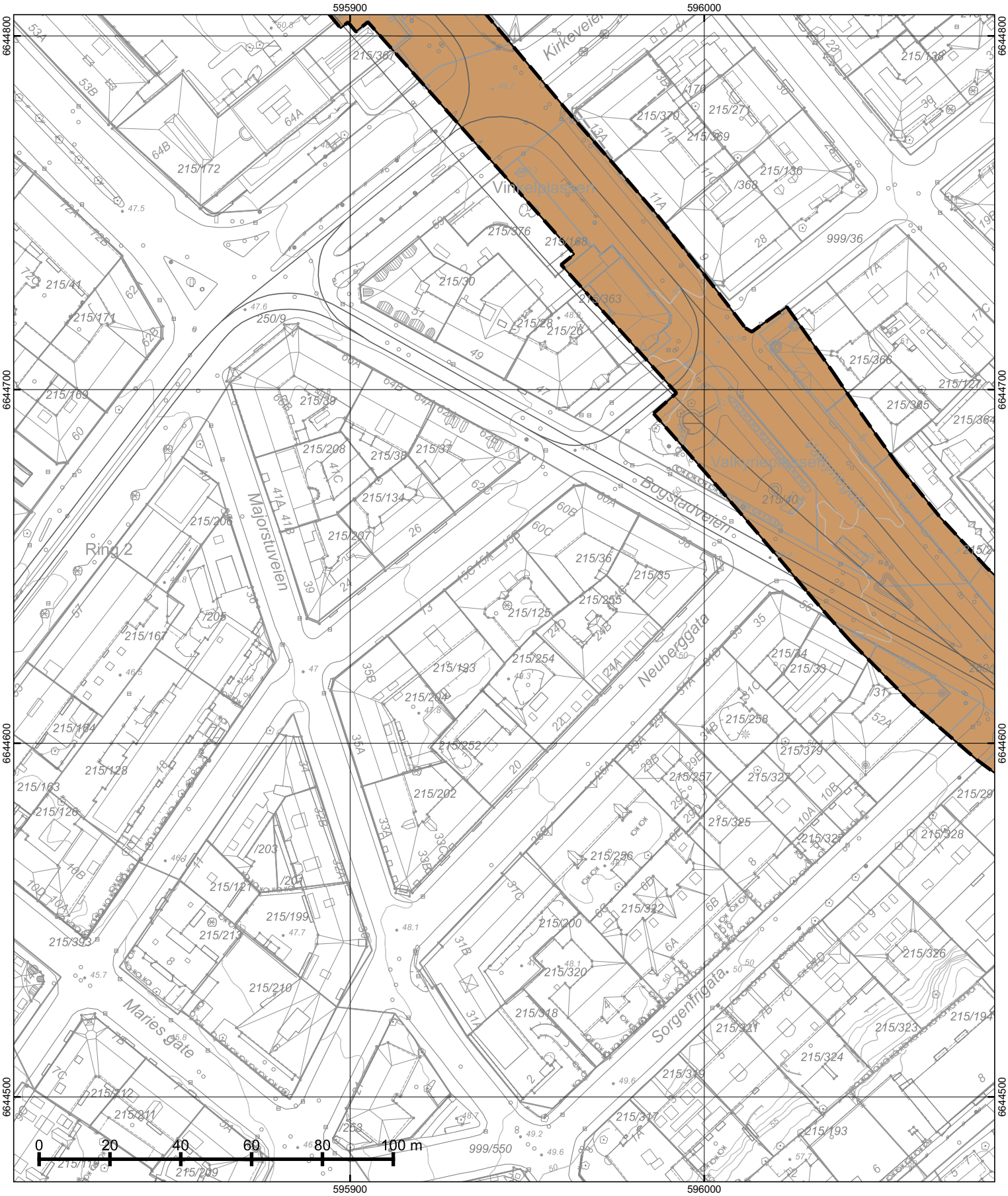
16

JAC. AALLS GT. 15

4. ETG.
SEKSJON 19+20
NY INNREDN.

MÅL: 1:100
DATO: 07/03/88
TGN.NR: 87014-4-02

LEXOW ARKITEKTER AS
P.B. 101 SKØYEN - 0212 OSLO 2 ★ tlf. (02) 52 49 48, fax. (02) 50 33 30



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

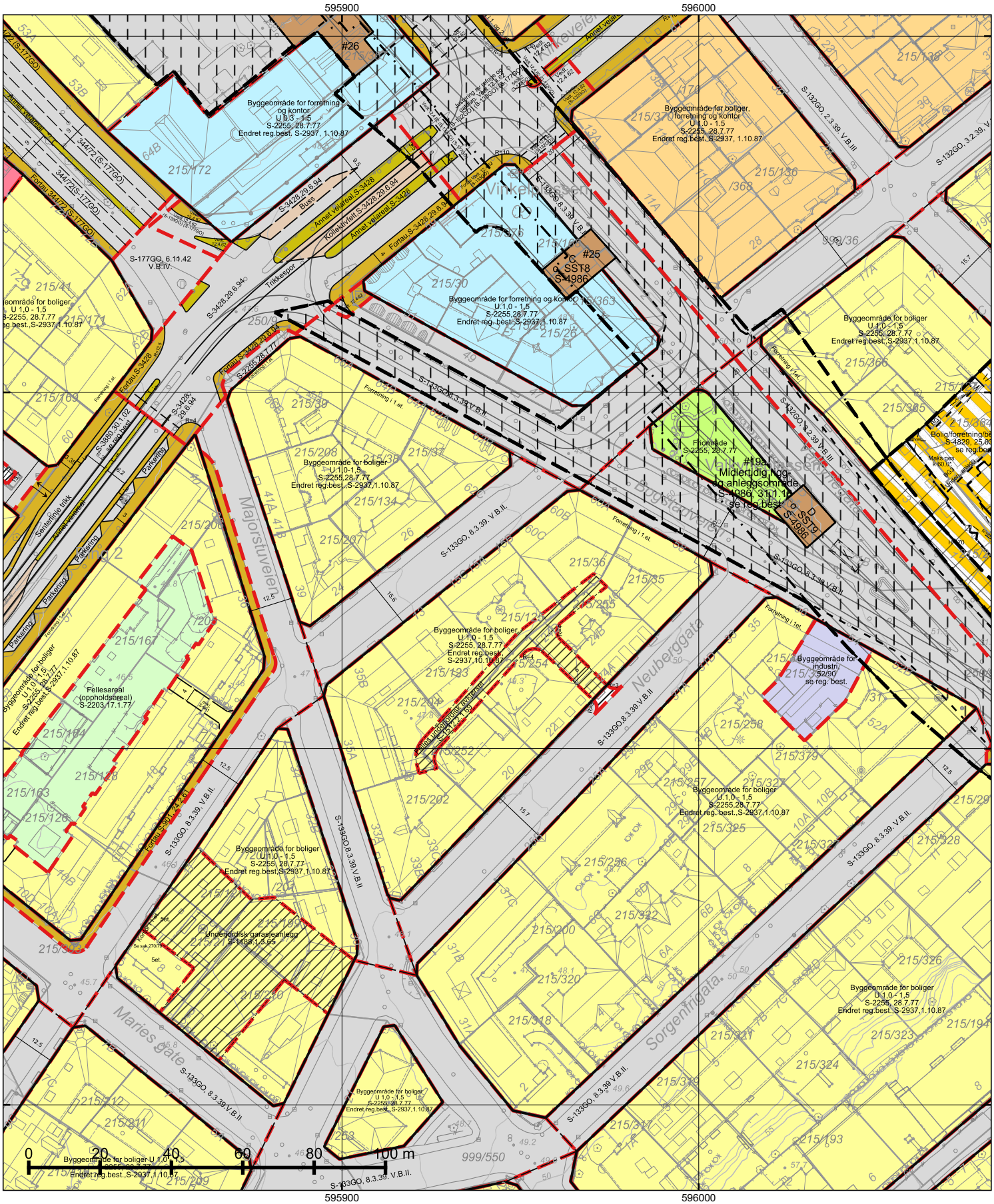
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 158362/ 86533469
Deres ref.:
Adresse: Jacob Aalls gate 15
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/125

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.05.2026

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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 158362/ 86533469

Deres ref.:

Adresse: Jacob Aalls gate 15

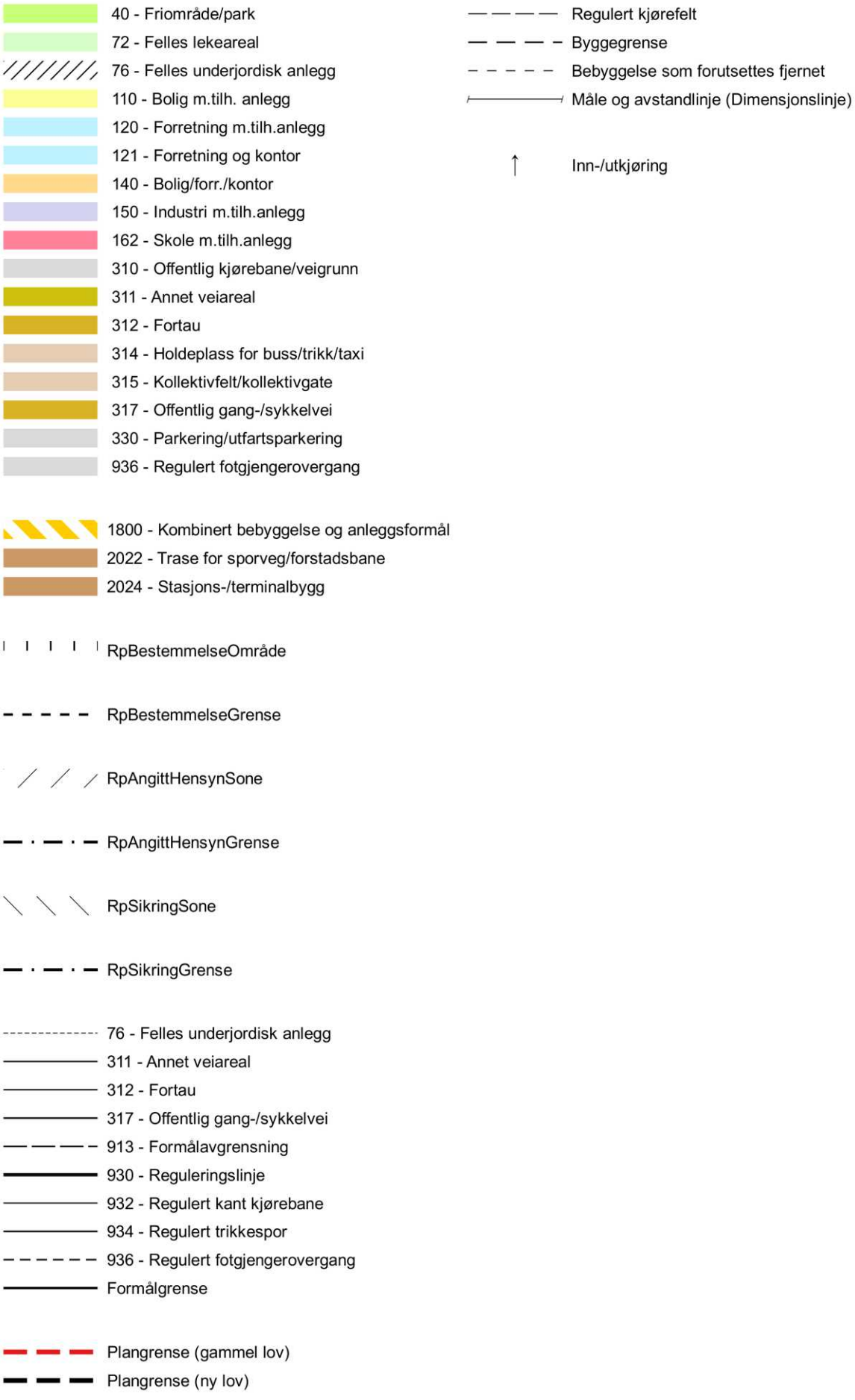
Kommentar:

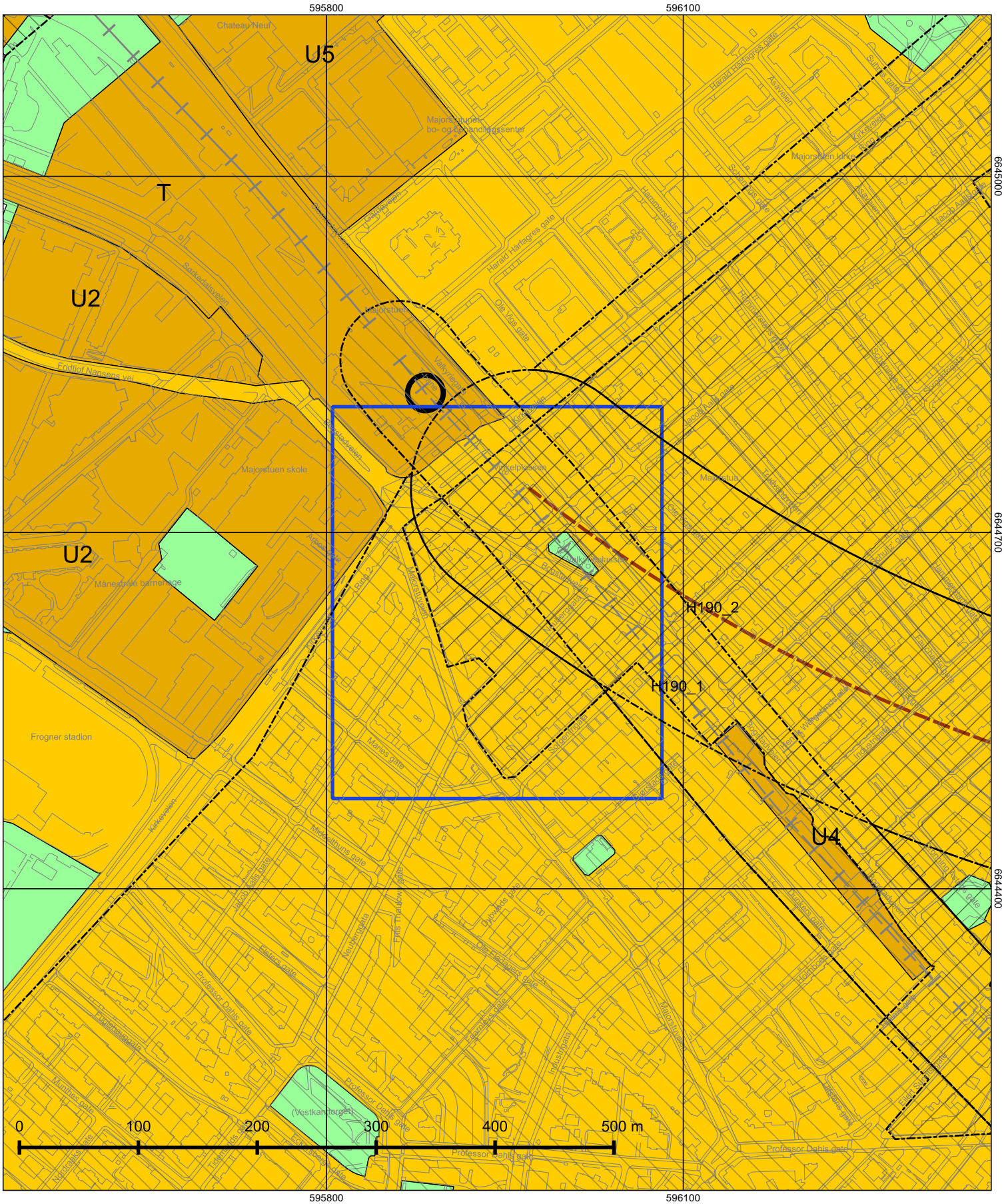
Gnr/Bnr: 215/125

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158362/86533469
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

DAGBOKFØRT

29.SEP.81 009691

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Dok. kr. 260,-

215-125

Oppdelingsendring
og
skjøte

Jacob Aallsgate 15, gnr. 215 bnr. 125, Oslo ble ved oppdelingsbegjæring av 29. april 1976 delt opp i 23 seksjoner. I forbindelse med innredning av en leilighet på loftet, begjæres delingen endret slik:

Seksjons-nr.	Bolig nr.	Etg.	Antall beboel-sesrom	Br. areal m2	Kjeller-bod nr.	Lofts-bod nr.	Sameier brøk.	Tidligere
1	1	1	2	68	14	1	4/100	
2	2	1	2	75	13	2	4/100	
3	3	1	2	92	16	17	5/100	
4	4	1	3	99	23,18	9	5/100	
5	5	1	2	69	20	10	4/100	
6	6	2	2	68	12	3	4/100	
7	7	2	2	75	2	4	4/100	
8	8	2	2	76	27	18	4/100	(5/100)
9	9	2	2	71	5	19	4/100	(5/100)
10	10	2	2	80	8	11	4/100	
11	11	2	2	69	24,9	12	4/100	
12	12	3	2	68	26	5	4/100	
13	13	3	2	75	6	6	4/100	
14	14	3	2	76	15	20	4/100	(5/100)
15	15	3	2	71	4	21	4/100	(5/100)
16	16	3	2	80	25	13	4/100	
17	17	3	2	69	21	14	4/100	
18	18	4	2	68	11	7	4/100	
19	19	4	2	75	10	8	4/100	
20	20	4	2	76	3	22	4/100	(5/100)
21	21	4	2	71	7	23	4/100	(5/100)
22	22	4	2	80	1	15	4/100	
23	23	4	2	69	22	16	4/100	
24	24	5	3	127	17	24	6/100	(ny)
				1.847			100 /100	

Plantegning over loftet efter fullstendig ombygning vedlegges med den nye seksjon 24 innrammet og loftsbodene riktig numerert. Forøvrig gjelder bestemmelsene i oppdelingsbegjæringen tgl. 26.3.1976.

Videre skjøtes seksjon 24 til f.nr. 260954 [redacted] Anne-Gro Nordli for kr. 15.000, som er avgjort på omforenet måte. Eiendommen tjener ikke til bolig for de av oss som er gift eller våre ektefeller. Heller ikke er vårt eller noen av våre ektefellers ervervsvirke til de av oss som er gift, knyttet til eiendommen.

Oslo, den 10. juli 1981.

Rett kopi attesteres:

Som eier av seksjonene 1-6, 8-12, 14-22 og 88/100 av seksjon 24.

Kirsten Nordli

Kirsten Nordli
f.nr. 170330 [redacted]

Kr. advokat

Som eier av seksjon 7 og 4/100 av seksjon 24

Anne Gro Nordli

Anne-Gro Nordli
f.nr. 260954 [redacted]

Som eier av seksjon 13 og 4/100 av seksjon 24

Bente Torunn Nordli Mossige

Bente Torunn Nordli Mossige
f.nr. 240453 [redacted]

Som eier av seksjon 23 og 4/100 av seksjon 24

Signe Dalheim

Signe Dalheim
f.nr. 071133 [redacted]

Det attesteres at ovennevnte underskrifter er skjedd i mitt nærvær og at underskriverne er over 18 år.

D.u.s.

---

h.r. advokat

Rett kopi attesteres:

h.r. advokat

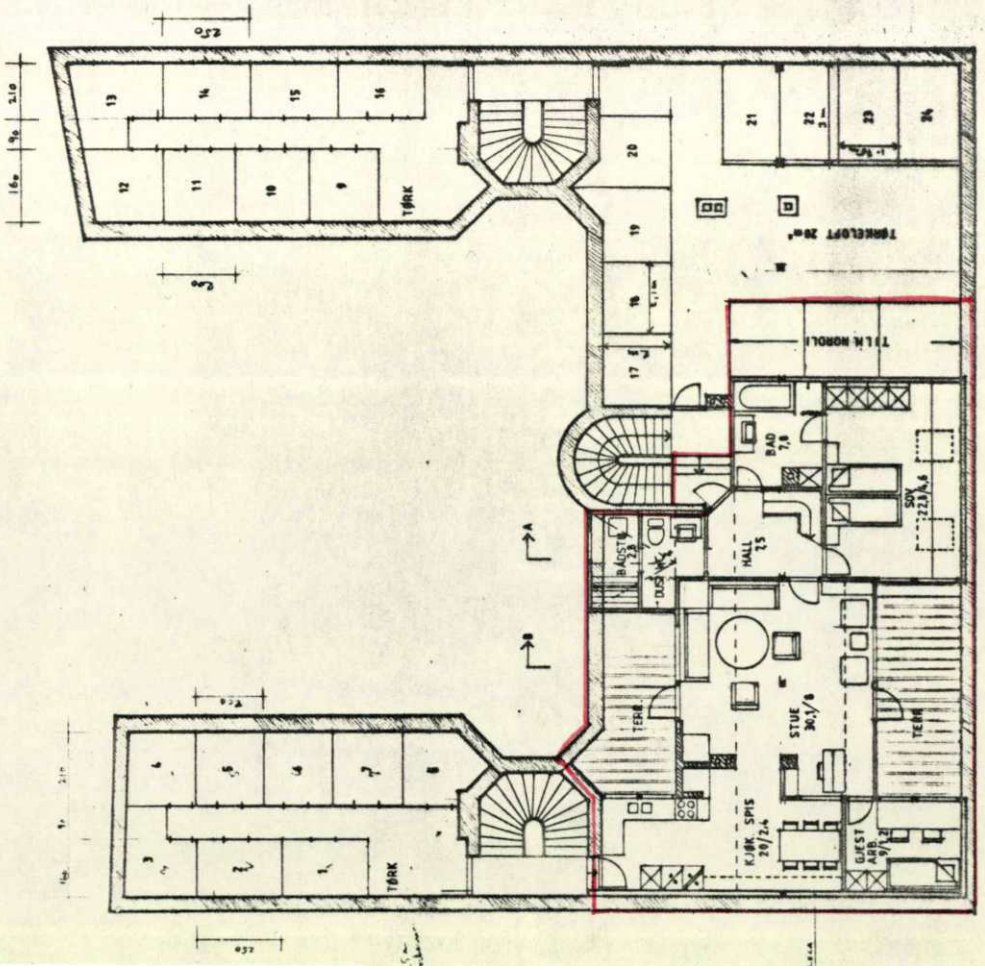
DAGBOKFØRT

29.SEP.81 009691

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

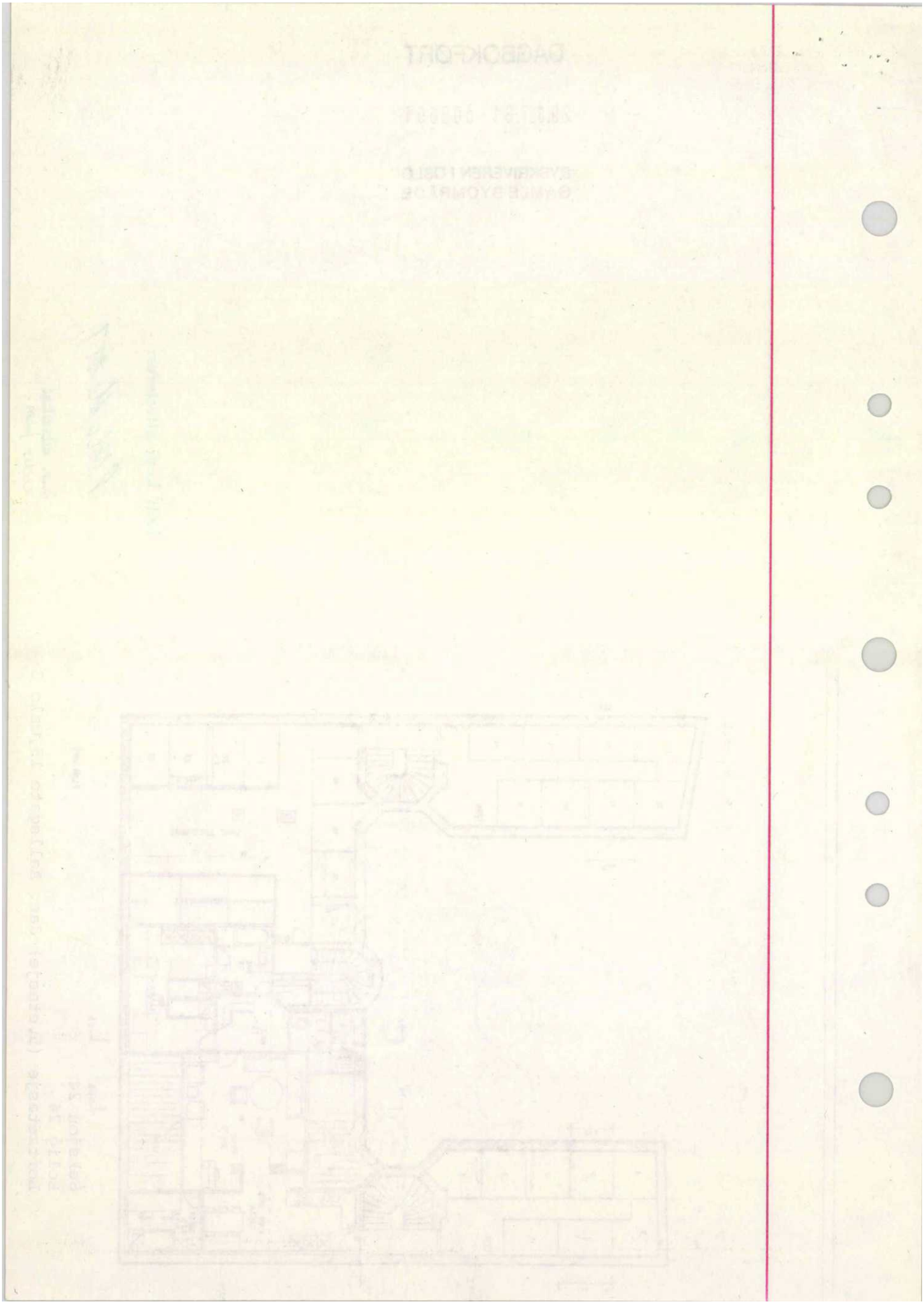
Rett kopi attesteres:

~~hr. advokat~~
adv. hm.



PLAN LOFT

Seksjon 24
Bolig 24
Loftsetasje (5.etasje) Jac. Aallsgate 15,Oslo 3



nr. 10386 / 19 76
avskrift 26/5

V

O p p d e l i n g s b e g j æ r i n g

til

byskriveren i Oslo. Gnr. 2 1 5 Bnr. 1 2 5 -

Eiendommen Jacob Aallsgt. 15 i Oslo begjæres herved delt i 23 seksjoner i henhold til nedenstående fordelingsliste og vedlagte plantegninger.

Kjøperne av de enkelte seksjoner skal eie en ideell andel av eiendommen som svarer til sameiebrøken. De skal ha eksklusiv bruksrett til vedkommende bolig og de ytre rom som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

Godkjent 19.10.76 Dm

Fra sameievedtekter datert 19.mai 1976 nevnes følgende bestemmelser:

Sameierne fraskriver seg forkjøps-, innløsnings- og opplosningsrett som de etter norsk rett måtte ha.

Bortleie av boligseksjonene kan for fremtiden kun finne sted når det opprettes tidsbestemte leiekontrakter med maksimal lengde på fire år. Overdragelse og bortleie må godkjennes av gårdsbestyreren, som ikke kan nekte uten saklig grunn.

Det forbeholdes sameiet panterett for kr. 5.000,- i hver seksjon som sikkerhet for seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet. Panteretten er prioritert etter 75% av første tinglyste overdragelsessum. Sameiet forplikter seg til å vike prioritet for pengeheftelser inntil 80% av lånetakst etter Forsikringsrådets regler til enhver tid.

Sameierne er forpliktet til hvert 10.år, første gang pr. 1/6.1986 å medvirke til regulering og tinglysning av panteforbeholdet i samsvar med den offentlige konsumprisindeks, idet utgangspunkt for beregningen er avlesningen pr. 15/3.1976.

Ved gjentatt eller vesentlig mislighold kan en seksjonseier tilpliktes å fraflytte seksjonen, eventuelt å selge den.

I tilfelle nybygg etter brann eller sanering skal hver seksjonseier få bruksrett til den del av arealet i nybygget, som nærmest tilsvarer det han nå disponerer og bære en forholdsmessig del av nybyggsomkostningene.

Spesifikasjonen for seksjonene er følgende:

Rett kopi attesteres:

R. Rendalen
sivil-adv. flm.

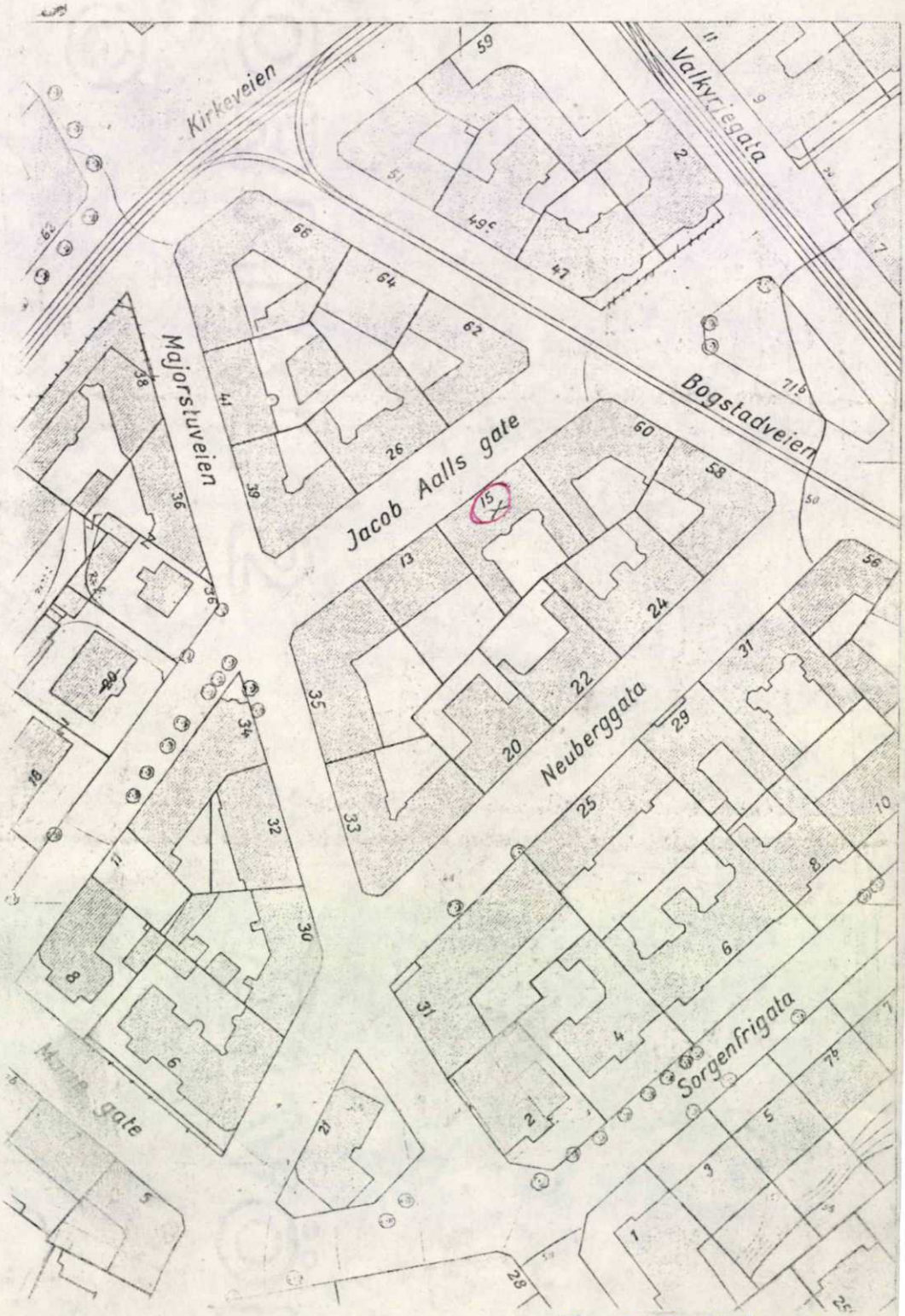
Seksjons-nr.	Bolig nr.	Etg.	Antall beboel-sesrom	Br. areal m²	Kjeller-bod nr.	Lofts-bod nr.	WC nr.	Sameier-brøk.
1	1	1	2	68	14	11		4/100
2	2	1	2	75	13	16		4/100
3	3	1	2	92	16, 17	15	1	5/100
4	4	1	3	99	23, 18	19		5/100
5	5	1	2	69	20	23		4/100
6	6	2	2	68	12	12		4/100
7	7	2	2	75	2	13		4/100
8	8	2	2	76	27	7		5/100
9	9	2	2	71	5	18		5/100
10	10	2	2	80	8	3		4/100
11	11	2	2	69	24, 9	9		4/100
12	12	3	2	68	26	10		4/100
13	13	3	2	75	6	1		4/100
14	14	3	2	76	15	17		5/100
15	15	3	2	71	4	4		5/100
16	16	3	2	80	25	22		4/100
17	17	3	2	69	21	20		4/100
18	18	4	2	68	11	2		4/100
19	19	4	2	75	10	14		4/100
20	20	4	2	76	3	5		5/100
21	21	4	2	71	7	8		5/100
22	22	4	2	80	1	6		4/100
23	23	4	2	69	22	21		4/100
				1720				100/100

Vedlagt følger situasjonsplan og plantegninger over etasjene.

Oslo, den 29. april 1976.

.....
Kirsten Nordli
170330 - [redacted]

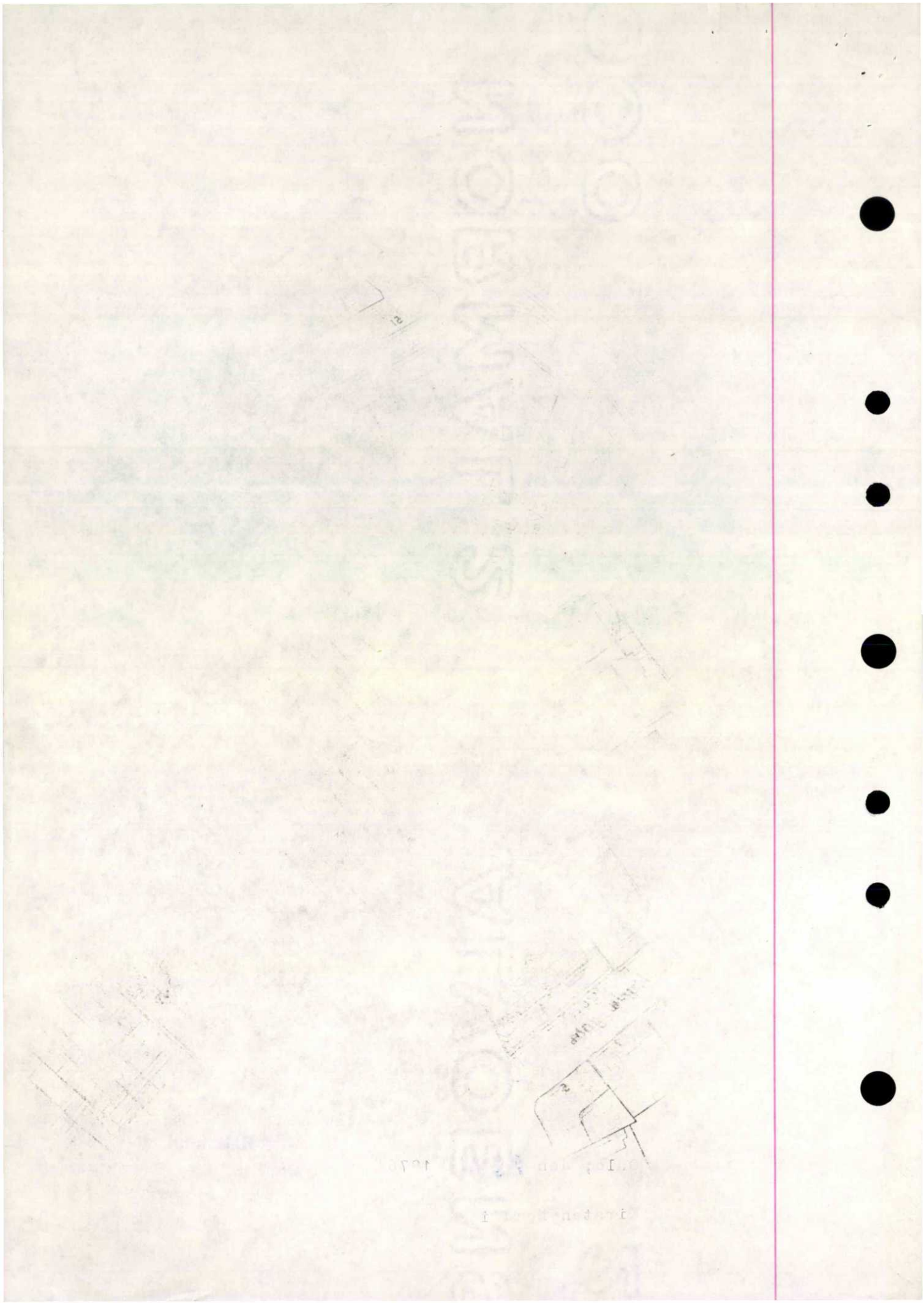
Rett kopi attesteres:
R. Pedersen
aut. adv. fm

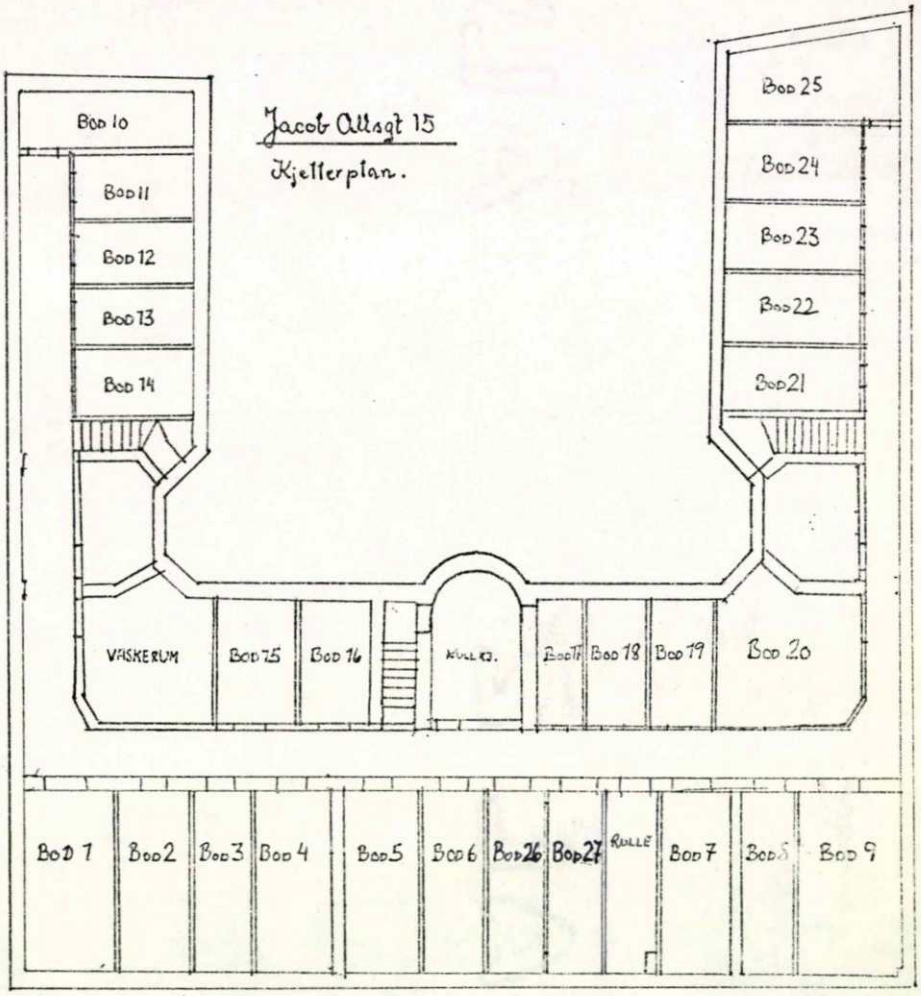


Oslo, den 29 APR. 1976

Kirsten Nordli

Rett kopi attestert



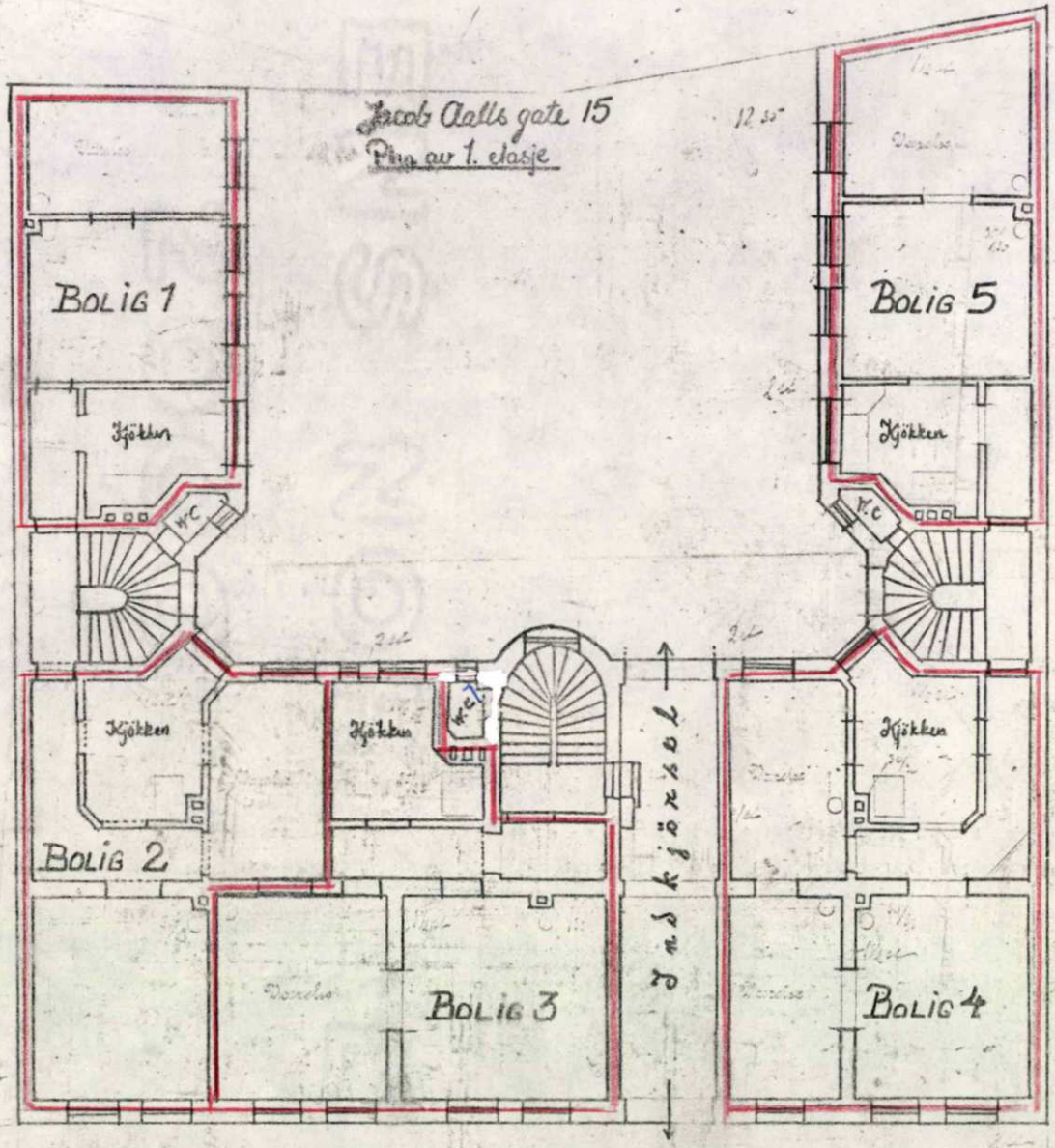


29 APR.

Oslo, den 1976

Kirsten Nordli

Rett kopi attesteres
aut. adv. fm.



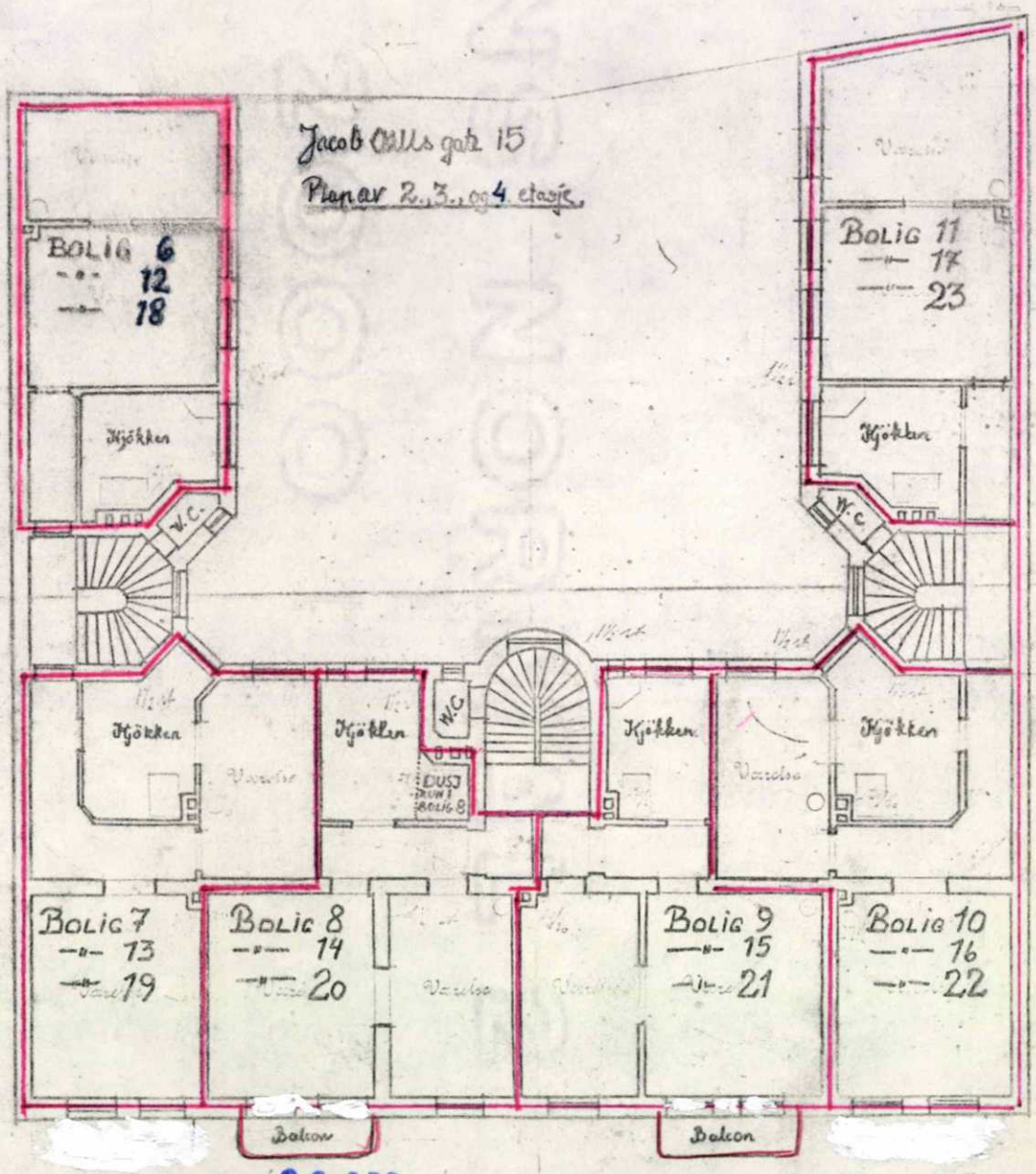
29 APR.

Oslo, den 1976

Kirsten Nordli

Rett kopi attesteres!

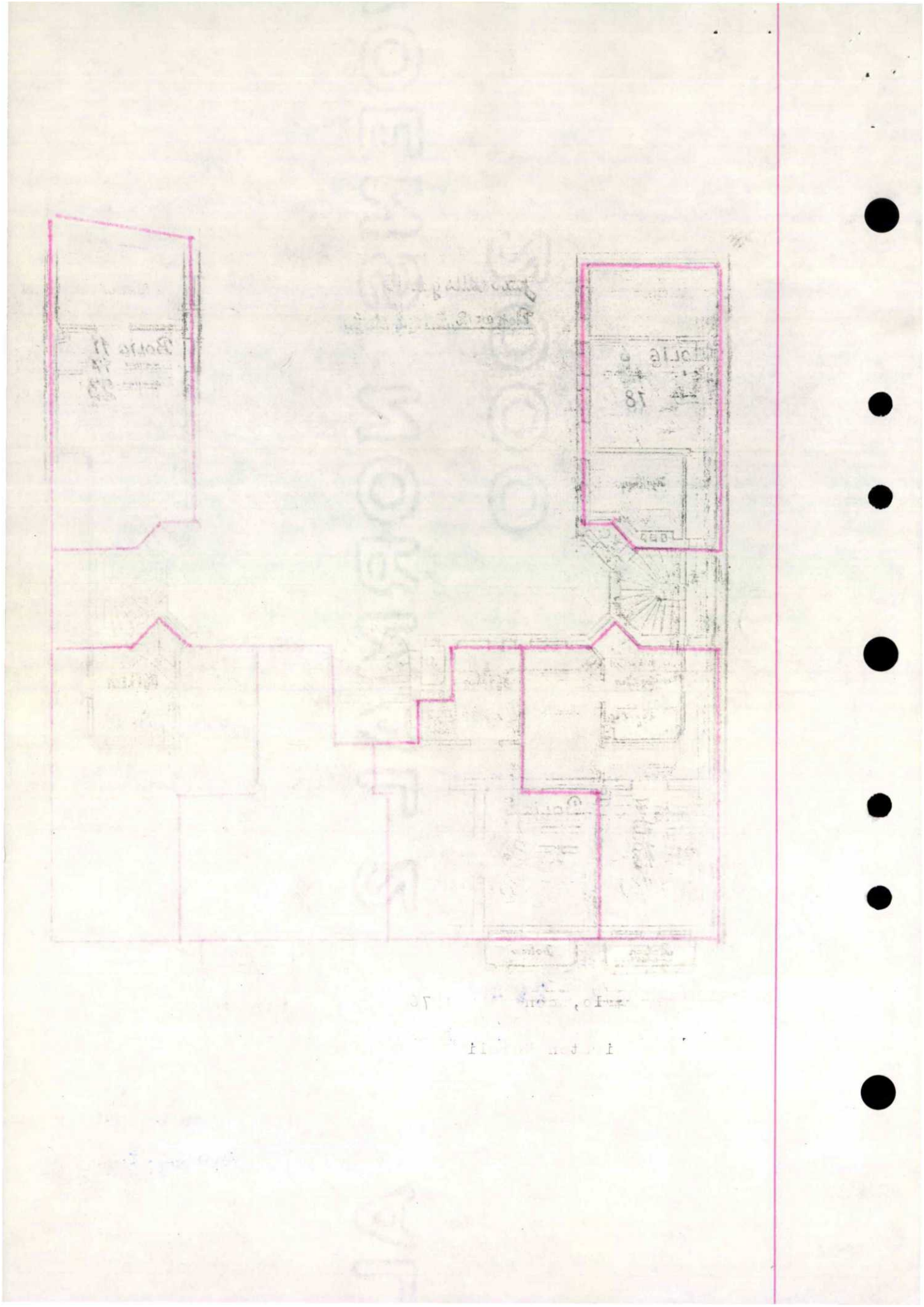
R. Nordli
aut. adv. fm.

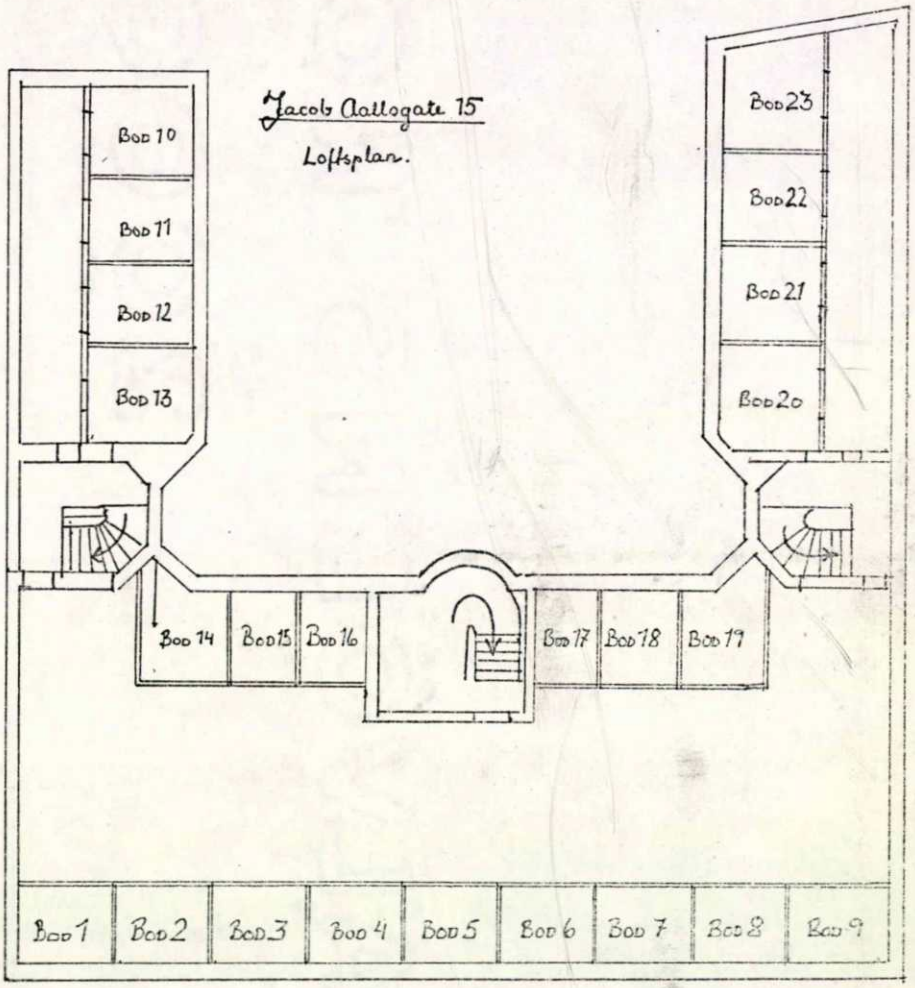


Oslo, den 29 APR. 1976

Kirsten Nordli

Rett kopi attestert
D. Rundhl
aut. adk. fm.





Oslo, den 29 APR 1976

Kirsten Nordli

Rett kopi attesteres
R. Nordahl
aut. adv. fm.

Jacob Aalls gate 15A

Nabolaget Valkyrie plass - vurdert av 158 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	5 min 0.4 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	13 min 1.1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	14 min 1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	14 min 1.1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	15 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Majorstuen Linje 2B	0 min 0 km
Majorstuen i Bogstadveien Linje 11, 12, 19	1 min 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.4 km

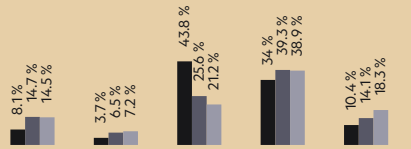
BARNEHAGER

Julius barnehage (1-5 år) 48 barn	5 min 0.4 km
Frogner barnehage (1-5 år) 66 barn	6 min 0.5 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 35 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Meny Bogstadveien	2 min
Kiwi Sorgenfrigata	3 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Valkyrie plass	2 020	1 198
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 56/100

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

- Tog/t-bane
- Trikk
- Egen bil

SPORT

Majorstua skole	4 min
Frognerparken Tennisanlegg	7 min
Artesia Trening	1 min
Synergy	2 min

«Nabolaget mitt er bra for folk som liker seg i sentrum uten å føle seg kvelt av byen. Bra for familier og enslige over 30 år.»

— Sitat fra en lokalkjent

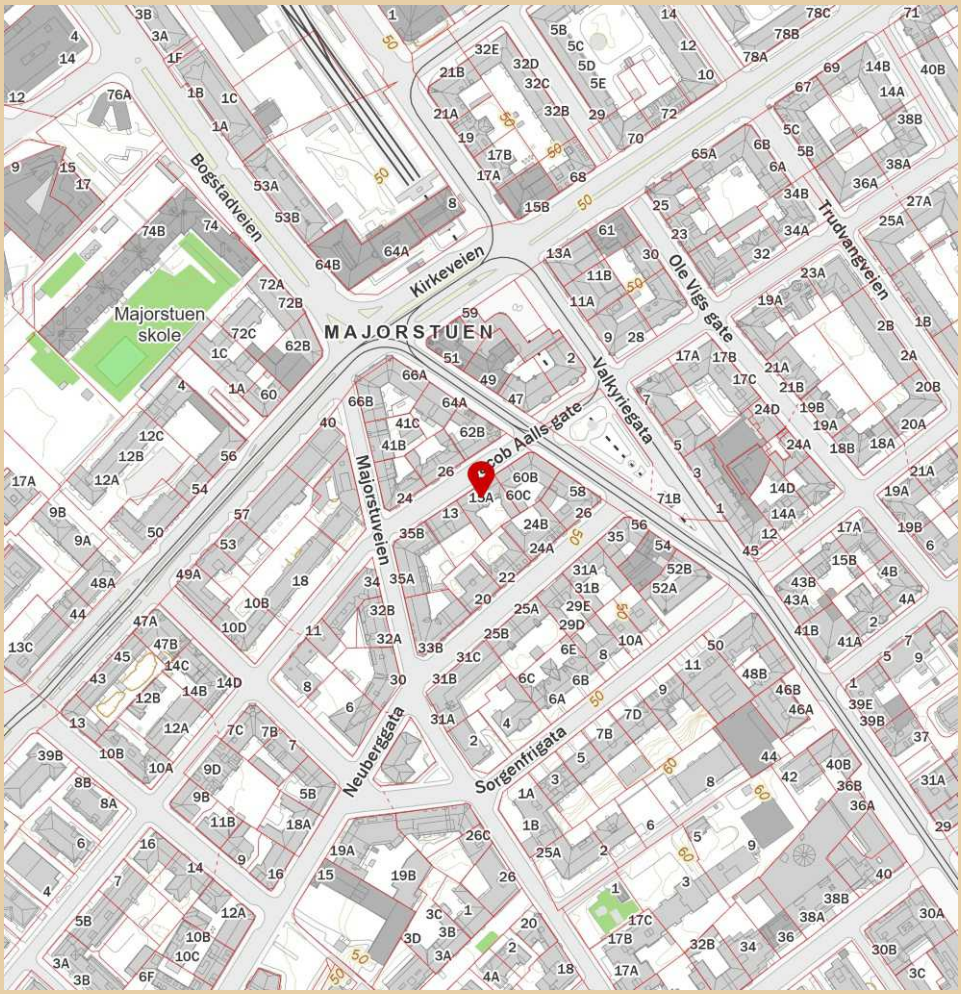
Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Jacob Aalls gate 15A

Nabolaget Valkyrie plass - vurdert av 158 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	5 min 0.4 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	13 min 1.1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	14 min 1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	14 min 1.1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	15 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Majorstuen Linje 2B	0 min 0 km
Majorstuen i Bogstadveien Linje 11, 12, 19	1 min 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.4 km

BARNEHAGER

Julius barnehage (1-5 år) 48 barn	5 min 0.4 km
Frogner barnehage (1-5 år) 66 barn	6 min 0.5 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 35 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Meny Bogstadveien	2 min
Kiwi Sorgenfrigata	3 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	3 min
Apotek 1 Sfinxen	2 min
Vinmonopolet Valkyrien	3 min

SPORT

Majorstua skole	4 min
Frognerparken Tennisanlegg	7 min
Artesia Trening	1 min
Synergy	2 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Egen bil



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 15A

Nabolaget Valkyrie plass - vurdert av 158 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	5 min 0.4 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	13 min 1.1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	14 min 1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	14 min 1.1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	15 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Majorstuen Linje 2B	0 min 0 km
Majorstuen i Bogstadveien Linje 11, 12, 19	1 min 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.4 km

BARNEHAGER

Julius barnehage (1-5 år) 48 barn	5 min 0.4 km
Frogner barnehage (1-5 år) 66 barn	6 min 0.5 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 35 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Meny Bogstadveien	2 min
Kiwi Sorgenfrigata	3 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	3 min
Apotek 1 Sfinxen	2 min
Vinmonopolet Valkyrien	3 min

SPORT

Majorstua skole	4 min
Frognerparken Tennisanlegg	7 min
Artesia Trening	1 min
Synergy	2 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Egen bil



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 15 A, 0368 Oslo
Gnr. 215, Bnr. 125, Snr. 20, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260289

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Christian Falkenberg

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 911 13 665

E-post: christian.falkenberg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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