PRIVATMEGLEREN
PARK

JACOB AALLS GATE 36 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Arealbekreftelse

Attester og tegninger

Balkongprosjekt

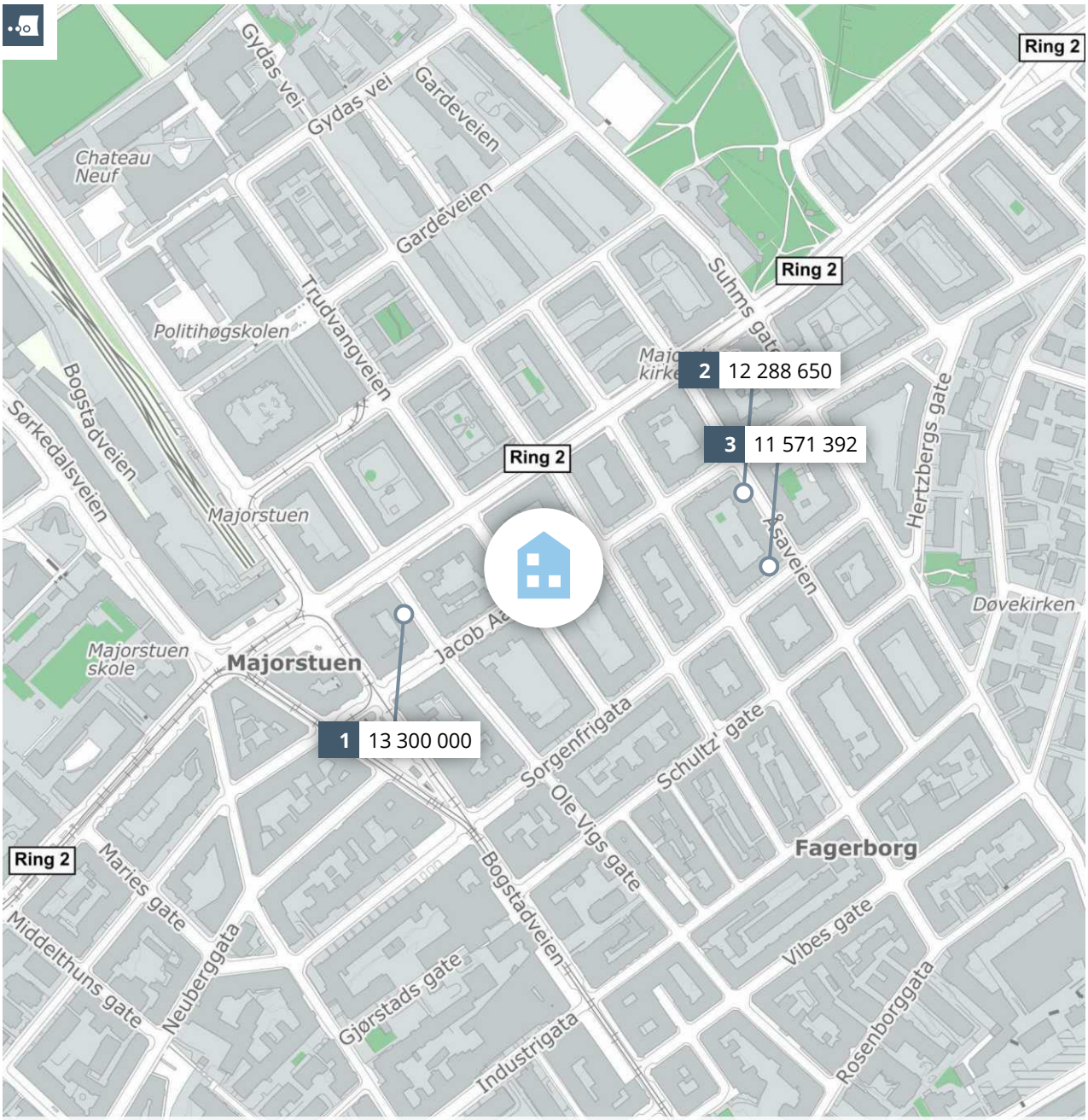
Reguleringskart og bestemmelser

Seksjonering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

JACOB AALLS GATE 36 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 27.10.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jacob Aalls gate 36 A, 0364 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1913

GNR 215 BNR 142 FNR 0 SNR 11 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 7

Verdivurdert til

12 750 000

145 567	12 895 567	143 333
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	90 m²	4 m²	- m²	2 m²	- m²	- m²
Byggeår						1913

Fellesutgifter	6 391
Formue	5 958
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ole Vigs gate 30 97 m² 1915 2. etg 2 sov	02.10.2026	13 700 000	**13 300 000**	0	13 300 000	**137 113**
2	Jacob Aalls gate 47 B 89 m² 1904 3. etg 2 sov	31.08.2026	11 800 000	**12 200 000**	88 650	12 288 650	**138 075**
3	Sorgenfrigata 36 A 83 m² 1905 4. etg 2 sov	28.04.2026	10 750 000	**11 350 000**	221 392	11 571 392	**139 414**

Eiendom: Gnr. 215, bnr. 142, snr. 11 i Oslo kommune
Boligtype: Eierseksjon – leilighet
Byggeår: 1913
Areal: BRA 94 m², hvorav BRA-i 90 m² og BRA-e 4 m²

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og har en attraktiv og sentral beliggenhet på Majorstuen. Området er populært med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, servicetilbud og kollektivtransport. Det er også nærhet til flere parker og rekreasjonsområder.

Boligen inneholder entré/gang, separat toalettrom, to soverom, bad, kjøkken med spiseplass og stue. Fra kjøkkenet er det utgang til en balkong på cirka 2 m². Leiligheten disponerer i tillegg en loftsbod på cirka 4 m².

Leiligheten ble innvendig pusset opp i 2022 og fremstår med lite bruksslitasje. Den kombinerer moderne løsninger med klassiske detaljer, blant annet fiskebensparkett i eik, stukkatur og rosetter. Takhøyden i stuen er målt til cirka 2,96 meter, noe som gir en god romfølelse.

Kjøkkenet har innredning fra Nybo fra 2022, integrerte hvitevarer og spiseplass. Badet ble også etablert i 2022 og har flislagte overflater, varmekabler, dusj, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. I tillegg er det et separat toalettrom fra 2022. Boligen har elektrisk oppvarming og peisinnsats på kjøkkenet. Vinduer mot gaten ble skiftet i 2022.

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er

verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.02.2021		16.04.2021	8 000 000	9 000 000	193 477	9 193 477	2
08.11.2019		08.11.2019	-	4 200 000	-	4 200 000	3
13.04.2010	19.04.2010	05.07.2010	3 750 000	4 100 000	76 098	4 176 098	
08.08.2002		08.08.2002	-	2 235 000	-	2 235 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er totalrenovert og holder en fantastisk standard

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

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 7 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

11.0M
10.7M
10 328 000 Prisantydning i snitt
10.1M
9.8M
9.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
137
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 7 grunnkrets siste 6 mnd

18
leiligheter solgt

10.4M
10.3M
10 237 000 Prisantydning i snitt
10 170 000 Salgspris i snitt
10.1M

Solgt i snitt i løpet av
29
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

143 333 Jacob Aalls gate 36 A
Totalpris 12 900 000

122 433 Frogner bydel i snitt siste 6 mnd

110 523 MAJORSTUEN RODE 7 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Jacob Aalls gate 36 A 0364 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1913
BRA:	94 m^2
BRA-i:	90 m^2
Rapportdato:	26.10.2026 (Gyldig til 26.10.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	13	3	1	1

Thorvald Wahl
Takstmann
Takst G 15

wahl@g15.no
90177776

Jacob Aalls gate 36 A
0364 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Registrerte avvik
Toalettrom - Ventilasjon	- ingen ventilasjon av rommet (TG 3)

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Vinduer og dører	- isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon) (TG 2)
Kjøkken - Avtrekk	
Varmtvannsbereder	- berederen er ikke lekkasjesikret (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	21.10.2026	Rapportdato:	26.10.2026

Hjemmelshavere

Navn:	**Sofie Henriette Sørheim Mørland**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Representant v/befaring: **Utlevert nøkler.**

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

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Profesjonsansvarsforsikring: **Søderberg & Partners**

Egne premisser:

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Jacob Aalls gate 36 A, 0364 Oslo**

Kommunenr: **301**	Gårdsnr: **215**	Bruksnr: **142**	Festenr:
Seksjonsnr: **11**	Andelsnr:	Leilighetsnr:	Byggeår: **1913** - Eiendomsverdi

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

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

Eier opplyser at det tilhører 1 kjellerbod, ikke besiktiget.

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**90**	**90** Entre/gang, toalettrom, 2 soverom, bad, kjøkken med spiseplass og stue.	**0**	**0**	**2**
Loft	**4**	**0**	**4** 1 loftsbod.	**0**	**-**
Totalt m²	**94**	**90**	**4**	**0**	**2**

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

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

Det er registrert avvik mellom dagens bruk av boligen og godkjente byggetegninger, eksempelvis at rom benyttes til annet formål enn det som er omsøkt og godkjent.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.
Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.
Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.2 Vinduer og dører TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2022**

Beskrivelse

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2022 mot gate.
Nyere lyd og brann klassifisert dør til baktrapp.
Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur, bruk av rom og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Uansett alder på vinduer så kan punktering forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Oppsummering **TG-1**

Vinduene mot gate er skiftet til 3-lags isolerglass i 2022, og det er montert nyere lyd- og brannklassifisert dør til baktrapp. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass ved befaringen. Temperatur, bruk av rom og lysforhold kan gjøre punktering vanskelig å oppdage, og uansett alder kan punktering forekomme selv om det ikke ble avdekket. Bygningsdelen vurderes for øvrig å være i god stand.

6.3 Vinduer og dører — TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	1984

Beskrivelse

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 1984 mot indre gårdsrom.
Eldre brann klassifisert entredør.
Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur, bruk av rom og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Uansett alder på vinduer så kan punktering forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Registrerte avvik

- Isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon)

Oppsummering **TG-2**

Leiligheten har vinduer med 3-lags isolerglass fra 1984 mot indre gårdsrom samt en eldre, brannklassifisert entrédør. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass, men på grunn av temperatur, bruk av rom og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage, og punktering kan forekomme uavhengig av alder selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Isolerglassrutene er eldre enn 35 år, noe som gir usikker fremtidig funksjon. På grunn av alderen må det påregnes at rutene kan punktere, og at vinduene vil ha behov for utskifting på sikt.

6.4 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	Balkong
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Beskrivelse

Balkong ut fra kjøkken- 2 kvm.
Rekkverkshøyde- 0,91 meter.

Oppsummering **TG-1**

Boligen har en balkong på cirka 2 kvadratmeter med adkomst fra kjøkkenet. Rekkverkshøyden er målt til 0,91 meter. Det er ikke registrert endringer etter byggeår. Det ble ikke påvist avvik ved befaringen.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2022

Beskrivelse

Nybo kjøkkeninnredning fra 2022, laminat benkeplate, laminat platye over benk, nedfelt kum, integrert komfyr, induksjon platetopp med kullfilter vifte, oppvaskmaskin, vinskap, mikroovn og kjøl/frys.
Komfyrvakt og wateruard montert.

Oppsummering overflater og innredning TG-1

Kjøkkenet har innredning fra Nybo montert i 2022 med laminat benkeplate og tilhørende plate over benk, samt nedfelt kum. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr, induksjonsplatetopp med kullfiltervifte, oppvaskmaskin, vinskap, mikroovn og kjøl/frys. Det er montert komfyrvakt og vannstoppventil (waterguard). Overflater og innredning fremstår uten registrerte avvik.

Avtrekk

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Oppsummering avtrekk TG-2

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med omluft (resirkulering) og kullfilter, og det er foretatt endringer etter byggeår. Ventilator med omluft fører ikke matos og fukt ut av boligen, men filtrerer og resirkulerer luften, noe som gir redusert effekt sammenlignet med avtrekk til det fri. Dersom løsningen ikke oppgraderes til avtrekk ut, må det påregnes behov for jevnlig bytte av kullfilter for å opprettholde funksjonen, samt økt risiko for fuktbelastning og lukt på kjøkkenet.

6.6 Toalettrom

Toalettrom/innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2022**

Beskrivelse

Nytt toalettrom fra 2022 med vegghengt wc og servantskap.
Det er flislagt gulv med varme.
Tapetserte veggflater.
Malt himling.

Oppsummering toalettrom/innredning TG-1

Toalettrommet er fra 2022 og har vegghengt wc og servantskap, flislagt gulv med varme, tapetserte veggflater og malt himling. Det ble ikke registrert avvik på innredning eller overflater.

Ventilasjon

Type ventilering	**Ingen ventilasjon**

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Ingen ventilasjon av rommet

Oppsummering ventilasjon **TG-3**

Toalettrommet har ingen form for ventilasjon, verken mekanisk avtrekk eller naturlig ventilering. Manglende ventilasjon medfører økt risiko for fuktopphopning, kondens og dårlig luftkvalitet i rommet, noe som over tid kan gi muggdannelse og lukt. Tilstanden vurderes til TG 3. Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon av rommet.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.7 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2022**

Beskrivelse

Det er nye avløpsrør av plast av hva som lot seg inspisere.
Hovedsoil i gården og lufting over yttertak er ikke vurdert/besiktiget.

Oppsummering **TG-1**

Avløpsrør er utført i plast ut fra det som lot seg inspisere, og det ble opplyst at nye rør ble montert i 2022. Hovedsoil i gården og lufting over yttertak er ikke vurdert/besiktiget. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaringen.

6.8 Vannledninger TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2022**

Beskrivelse

Nye innvendige vannledninger er av plast fra 2022 (rør i rør system).
Noe kobberrør er benyttet til liten bereder over toaletthimling.
Det er rørskap på bad med stoppkraner.
Stoppekran bak liten luke på toalettrom.

Oppsummering	TG-1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør-system) fra 2022. Noe kobberrør er benyttet til liten bereder over toaletthimling. Det er rørskap med stoppekraner på bad, og hovedstoppekran er lokalisert bak luke på toalettrom og funksjonstestet. Vannledningene fremstår med kort brukstid og uten registrerte avvik.

6.9 Elektrisk

Beskrivelse
Fordelingstavle med automatiske vippebrytere fra 2022.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**

Det anbefales alltid kontroll av det elektriske anlegget når eltilsynsrapport ikke foreligger.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**

Eier har dokumentasjon fra det elektrisk arbeide som ble utført i forbindelse med oppussing i 2022.

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Leiligheten har fordelingstavle med automatiske vippebrytere fra 2022. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene. Det ble ikke registrert manglende samsvarserklæringer, avvik mellom kursfortegnelse og antall kurser, tegn til varmgang eller utette kabelinnføringer, og eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte og at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget av autorisert elektriker når eltilsynsrapport ikke foreligger.

6.10 Varmtvannsbereder — TG-2

Volum (liter)	**187**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2022.**

Beskrivelse

Liten bereder over himling på toalettrom, ukjent størrelse.
Bereder på 187 liter over himling i garderobeskap i entre/gang med adkomst via luke på .
Det er begrenset kontroll muligheter av beredere grunnet vanskelig plassering.

Registrerte avvik

- Berederen er ikke lekkasjesikret

Oppsummering **TG-2**

Boligen har to varmtvannsberedere; en mindre bereder over himling på toalettrom med ukjent størrelse, samt en bereder på 187 liter over himling i garderobeskap i entré/gang med adkomst via luke. Berederne har begrensede kontrollmuligheter grunnet vanskelig plassering. Det er registrert at berederen ikke er lekkasjesikret. Manglende lekkasjesikring innebærer at en eventuell lekkasje ikke vil bli oppdaget eller ledet bort, noe som kan medføre fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

6.11 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.
Denne ventilasjonsløsningen var vanlig på oppføringstidspunktet, men
tilfredsstiller ikke dagens krav og forventninger til luftskifte.

Oppsummering **TG-1**

Leiligheten har naturlig ventilasjon, hvor luftutskiftingen skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Ventilasjonseffekten vil derfor variere gjennom året avhengig av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster. Løsningen var vanlig på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav og forventninger til luftskifte.

6.12 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Nytt bad i 2022.**

Beskrivelse

Bad med flislagt gulv, flislagte veggflater og malt himling med downlights.

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Oppsummering overflater **TG-1**

Våtrommet har flislagte vegger og flislagt gulv. Overflatene fremstår uten registrerte avvik ved befaringen.

Fallforhold

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 35 mm.

Oppsummering fallforhold **TG-1**

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser til 35 mm fra innside terskel til topp slukrist. Fallforholdene vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke registrert avvik.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med dokumentert utførelse**
Type sluk	**Slukrenne / linjesluk**

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Våtrommet har banemembran som tettesjikt med dokumentert utførelse, samt slukrenne/linjesluk plassert ved vegg i dusjsonen. Det er ikke registrert avvik ved tettesjikt eller sluk, og bygningsdelen vurderes å være i normal, god stand.

Sanitærutstyr

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

Beskrivelse

Det er vegghengt wc, «skål»servant med skuffer under og dusj i hjørne med glass dør samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Våtrommet er utstyrt med vegghengt klosett, baderomsinnredning med servant og skuffer, dusj i hjørne med glassdør samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Sanitærutstyret fremstår i normal og funksjonell stand uten registrerte avvik.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Beskrivelse

Vifte montert.

Oppsummering ventilasjon TG-1

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med montert vifte. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen, og ventilasjonsløsningen vurderes som tilfredsstillende.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

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

Det er ikke foretatt hulltaking eller fuktmåling i tilliggende konstruksjoner, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoners utforming. Tilstandsgrad er derfor ikke undersøkt (TGIU), og det foreligger ingen opplysninger om eventuell fuktsituasjon i tilstøtende konstruksjoner.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon? **Dokumentasjon er fremlagt**

Beskrivelse

Eier har dokumentasjon knyttet til våtrommet.

6.13 Innvendige overflater. TG-1

Beskrivelse

Gulv: eik 1 stav parkettgulv lagt i fiskebenmønster og fliser.
Vegg: glatte malte veggflater.
Himling: malte flater, rosett og stukkatur i stue, et soverom og kjøkken.
Takhøyde i stue- 2,96 meter.

Leiligheten er innvendig pusset opp i 2022, lite bruksslitasje.

Oppsummering TG-1

Overflater innvendig består av eik énstavs parkettgulv lagt i fiskebensmønster samt flislagte gulv. Veggflatene er glatte og malte, mens himlinger er malte med rosett og stukkatur i stue, ett soverom og kjøkken. Leiligheten er innvendig pusset opp i 2022 og fremstår med lite bruksslitasje. Det er ikke registrert avvik på overflatene, og tilstanden vurderes som normal i forhold til alder og bruk.

6.14 Oppvarming.

Beskrivelse

Leiligheten har elektrisk oppvarming.
Varme i alle gulv.
Varmekabler på bad.
Innsats peis på kjøkken, glass plate på gulv er montert.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260564
Addresse	Jacob Aalls gate 36 A		
Postnr.	0364	Sted	OSLO
Selgers navn	Sofie H Sørheim Mørland		

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?

04/21

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5,5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Hovedbad: Ble bygget nytt i mai/juni 2022. Nytt rør og sluk, membran, fliser, baderomsinredning. Gjestebad: Toalett flyttet, nye fliser lagt, tapetsering.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Ansvarsrettigheter ved søknad til plan-og bygg vedlagt, og vilke firma som utførte de ulike arbeidene.Kvittering fra Dusan Simic Rørlegger- og Vaktmestertjenester AS for sanitær- og slukkeinstallasjoner eksisterer i papirformat.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny membran ble lagt - Håvard Hansen Membran AS. Kontrollert av Lilleaker Håndtverkssenter AS ifm ansvarsrett til byggesøknad til Plan- og Bygg.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nye sluk lagt (Dusan Simic Rørlegger- og Vaktmestertjenester AS)

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

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

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

Hovedbad: Spotter i tak, varmekabler med termostat i gulv, lys over speil, vifte, elektriske kurser

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering fra Elektrikergruppen AS inkludert spesifikasjon av alt som ble gjort av elektrisk arbeid ifm oppussing i 2022

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nye rør, vann og avløp da kjøkken ble flyttet fra nåværende gjesterom/barnerom i forbindelse med oppussing i 2022 (godkjent av Plan- og Bygg).

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ansvarsrettigheter ved søknad til plan-og bygg vedlagt, og vilke firma som utførte de ulike arbeidene. Arbeid med rør, vann og avløp utført av Dusan Simic Rørlegger- og Vaktmestertjenester AS (kvittering eksisterer i papirformat)

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

Beskrivelse:

Gulv ble rettet i forbindelse med oppussing i 2022. Kjenner ikke til andre materielle skjevheter eller skader/sprekker, men da leilighet/bygård er over 100 år gammen må det forventes noe skjevheter/sprekker.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Balkongdør (ny i 2022) er litt treg.

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

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

Vinduer mot Jacob Aalls gate og balkongdør byttet i juni 2022.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering fra GlassRønning AS for arbeid utført

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

og
ufaglært

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Elektrisk arbeid i forbindelse med oppussing i 2022.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering fra Elektrikergruppen AS inkludert spesifikasjon av alt som ble gjort av elektrisk arbeid ifm oppussing i 2022

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

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

Vifte på bad installert i forbindelse med oppussing i 2022.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering fra Elektriker Gruppen AS

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

Hvilke endringer er gjort?:

Nytt bad bygget og kjøkken flyttet under oppussing i 2022. Endringer søkt om og godkjent av Plan-og Bygningsetaten. Ferdigattest lastet opp i Boligmappa.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sameiet har søkt om å bygge balkong mot bakgård. Søknad er godkjent og byggingsarbeid vil starte i november/desember 2026.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ 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

Beskrivelse:

Ferdigattest fra Plan- og Bygningsetaten etter oppussing (nytt bad og flytting av kjøkken) i 2022.

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

Beskrivelse:

Sameiet har søkt om å bygge balkong mot bakgård. Søknad er godkjent og byggingsarbeid vil starte i november/desember 2026.

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

Beskrivelse:

Boder: 1 ordinær loftsbod og 1 ordinær kjellerbod medfølger leiligheten. I tillegg leier jeg en egen loftsbod (rett over leiligheten) fra Sameiet til 100kr pr mnd, som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

LØper til 31 desember 2026

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 18.10.2026

Signert av *Sofie H Sørheim Mørland*

Initialer selger:
S H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Jacob Aalls gate 36A, 0364 OSLO**	
Dato for energimerking **18.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370777**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81111960**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **142**
Seksjonsnummer **11**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1900**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **90,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **90,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **198,69**

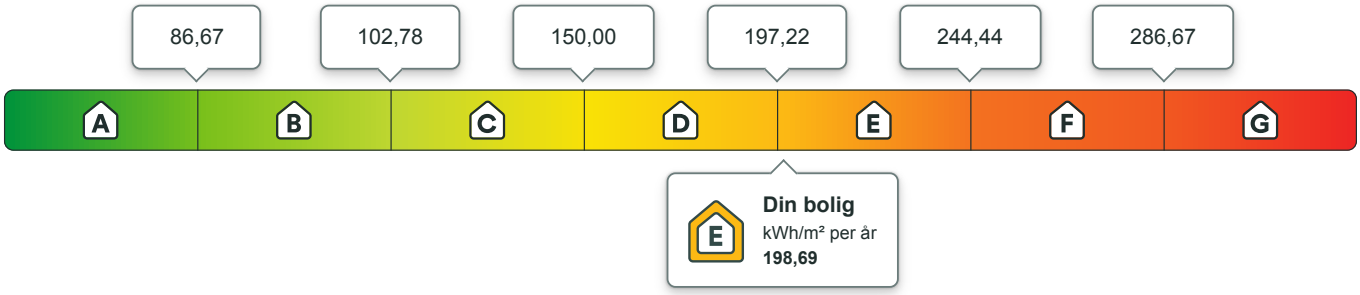
Jacob Aalls gate 36A, 0364 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
17 882,54	**198,69**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Jacob Aalls gate 36A, 0364 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Jacob Aalls gate 36A, 0364 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Deres ref.: meglerbrev Vår ref.: 4468-1-11 Dato: 19.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Jacob Aalls Gate 36
Organisasjonsnr:	987547219
Seksjonseier:	Mørland, Sofie Henriette Sørheim
Medeier:	
Leilighetsnummer:	11
Adresse:	Jacob Aalls Gate 36 A, 0364 OSLO
Seksjonsnummer:	11
Gnr.	215
Bnr.	142

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208123556
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	2 417 534,00
Innfrielsesdato:	30.11.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 390,80,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 154,80	
Internett	236,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 485,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 200,-
Annen formue:	5 958,-
Gjeld:	149 974,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208123556
Restsaldo:	145 566,91
Kapitalkostnader:	850,45

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 145 566,91,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Innkalling til ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte i Boligsameiet Jacob Aalls gate 36 avholdes
Tirsdag den 2. juni 2026 kl 18.00 hos Ann Kathrine Skjørshammer,
Jacob Aalls gate 36 A, 1 etasje

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

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

2 Årsrapport og regnskap for 2025

A) Årsrapport og regnskap for 2025 samt budsjett 2026
B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3 Godtgjørelser

A) Fastsettelse av styrehonorar

4 Innkomne forslag

A) Fra styret - Vedtektsendring – oppheving av punkt 4, 3.ledd
B) Fra styret - Vedtektsendring – nytt punkt 4. 3 ledd- Flyttegebyr
C) Fra styret - Vedtektsendring – nytt punkt 4.4 ledd – Dugnadsgebyr
D) Fra styret - Husordensreglene – oppheve punkt 5 – Klesvask
E) Fra styret - Husordensregler – oppheve punkt 7 – Dugnadsgebyr
F) Fra styret - Husordensregler – ny tekst til punkt 3 – Avfall

5 Valg

A) Valg av styreleder for 1 år
B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Oslo, den 15. mai 2026
I styret for Boligsameiet Jacob Aalls gate 36

Ann Kathrine Skjørshammer /s/ Helen Vad Johansen /s/ Atle Lindstad /s/

Anni Kristin Broch /s/ Sofie Henriette S Mørland /s/

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

Styrets årsrapport for 2025

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ann Kathrine Skjørshammer	Jacob Aalls Gate 36 A
Styremedlem	Anni Kristin Broch	Jacob Aalls Gate 36 B
Styremedlem	Helen Vad Johansen	Jacob Aalls Gate 36 A
Styremedlem til mars	Sofie Henriette S Mørland	Jacob Aalls Gate 36 A
Styremedlem fra mars	Atle Lindstad	Jacob Aalls Gate 36 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post til styrets leder, til ett av styremedlemmene eller til boligsameiets e-post adresse boligsameiet-jacob-aalls-gt36@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Boligsameiet Jacob Aalls Gate 36

Sameiet består av 16 seksjoner.

Boligsameiet Jacob Aalls Gate 36 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987547219, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
215 142

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

Boligsameiet Jacob Aalls Gate 36 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Sameiets har ikke revisor.

STYRETS ARBEID

Styret har avholdt 7 møter etter ordinært sameiermøte 12. mai 2025 og frem mai 2026.

Økonomi
Styret har i det alt vesentlige arbeidet med økonomien i sameiet og hatt fokus på å få sameiets økonomi i balanse på grunn av store prisøkninger. Det er gjennomført en økning av felleskostnadene på 10 % i august 2025. Det er imidlertid ikke nok til å dekke kostnadene og det er varslet en ny økning av felleskostnadene på 15 % fra 1. juli 2026.

Vedlikehold
Styret arbeider kontinuerlig med en langsiktig plan og strategi for vedlikeholdet i sameiet i tillegg til akutte reparasjoner. Dette året er flere av vindusglassene i oppgangene skiftet ut. Det gjenstår å male karmene og listverket.

Oppussingen av oppgangene avventes på grunn av økonomien.

Loftsdørene fra oppgang A og B og de ytre loftsbodene er skiftet ut til brannsikre dører.

Det er innhentet tilbud på branndører til baktrappene. Firesafe fikk tilslaget med kr 26 000 pr dør inklusive utskifting. Noen ekstrakostnader kan påregnes. Arbeidet vil starte opp i juni eller august. Arbeidet vil gjennomføres av sameiet og ikke av den enkelte beboer. Finansieringen vil skje ved innbetaling av kr 26 000 til OBOS etter påkrav.

Dugnader
Det har vært gode dugnader med rydding på loftet og ordinære høst og vårdugnader.

Balkonger i bakgården
Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte den 29. januar 2026 som ga flertall for oppføring av balkonger i bakgården. Sluttresultatet er 5 balkonger og 1 fransk balkong i oppgang A. Prosessen videre med søknad til Plan- og Bygningsetaten og bygging av balkongene ivaretas av Balkongteam AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Styrets mål er å fremlegge et budsjett i balanse mellom inntekter og utgifter.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2026 lagt til grunn en økning på 23,5 % for vann- og avløpsavgift, 6 % for renovasjonsavgift og 4 % i feieravgift.
Siden 2019 har kommunale avgifter økt med ca 100 %.

Fra 2027 vil Oslo kommunes avgifter øke vesentlig på grunn av utskifting av vann- og avløpsledninger.

Energikostnader
Energikostnadene har også hatt en økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2026, men antar at strømstøtten videreføres og at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som for 2025.

Forsikring
Boligsameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og i Norsk Hussopp Forsikring Gjensidige. Det er ingen økning av forsikringspremien for Norsk Hussopp forsikringen fra 2025 til 2026. Derimot har vi som normalt en premieendring som følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar 2026, i tillegg til forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Jacob Aalls Gate 36.

Lån
Boligsameiet Jacob Aalls Gate 36 har ett lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 12 i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025/2026.

Budsjettet er basert på felleskostnader for året 2026. Det er varslet en økning på 15 % fra 1. juli 2026 og styret varsler i budsjettet en økning på 15 % fra 1. oktober 2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, den 15. mai 2026

I styret for Boligsameiet Jacob Aalls gate 36

Ann Kathrine Skjørshammer
Styreleder

Helen Vad Johansen
Styremedlem

Sofie Henriette S Mørland
Styremedlem

Anni Kristin Broch
Styremedlem

Atle Lindstad
Styremedlem/Varamedlem

Innkomne forslag:

A Vedtektsendring – oppheving av punkt 4, 3.ledd

Vedtektenes § 4, 3. ledd lyder som følger:

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

Forslag:

Styret foreslår at vedtektene § 4, 3. ledd oppheves. Begrunnelse: Det er styret som er ansvarlig for sameiets økonomi. Det er slik at det ikke vil være årsmøtet som påvirker den løpende driften.

Forslaget krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

B Vedtektsendring – nytt punkt - Flyttegebyr

Styret foreslås nytt punkt 4, 3.ledd – Flyttegebyr

Forslag:

Seksjonseiere eller leietakere som flytter ut eller inn av seksjonen belastes med et flyttegebyr på kr 5 000. Dette skal dekke sameiets kostnader ved fjerning av uønskede objekter/avfall og utbedring av eventuelle skader på felles areal ved flytting.

Forslaget krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

C Vedtektsendring – nytt punkt – Dugnadsgebyr

Styret foreslår nytt punkt 4, 4. ledd – Dugnadsgebyr

Forslag:

Seksjonseiere som ikke deltar i felles vedlikehold ved dugnad betaler et gebyr på kr 500.

Forslaget krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

D Husordensreglene – oppheve punkt 5 – Klesvask

Styret foreslår å fjerne punkt 5:

5. Klesvask skal ikke henges ute på søndager.

Forslaget krever 50/50 av de avgitte stemmer

E Husordensregler – oppheve punkt 7 – Dugnadsgebyr

Styret foreslår å fjerne punkt 7:

Sameiet ivaretar vedlikehold også ved dugnad. Manglende deltagelse på dugnad belastes seksjonseierne med kr 500,- pr dugnadsdag.

Bakgrunn: Styret foreslår å ta ut Dugnadsgebyr fra Husordensreglene. Dugnadsgebyr er foreslått tatt inn i vedtektene, se punkt C

Forslaget krever 50/50 av de avgitte stemmer.

F Husordensregler – ny tekst til punkt 3 – Avfall

Styret foreslår å endre nåværende tekst i punkt 3 om avfall til ny tekst:

Avfall skal sorteres i tråd med de til enhver tid gjeldende regler fastsatt av Oslo kommune. Avfall som sameiet har beholdere for å samle opp, skal komprimeres, og kan kun legges i felles beholdere i lukkede poster med unntak av papp, som skal flatpakkes. Det er ikke tillatt å kaste annet avfall enn ordinært husholdningsavfall. Alt annet avfall, herunder avfall fra oppussing, inn- og utflytting, spesialavfall m.v. må fraktes bort for egen regning.

Forslaget krever 50/50 av de avgitte stemmer.

BOLIGSAMEIET JACOB AALLS GT.36
ORG.NR. 987547219, KLIENTNR. 4468

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	1 055 613	1 000 780	1 227 000
Andre inntekter		0	3 500	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 055 613**	**1 004 280**	**1 227 000**
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	3	-6 063	-6 063	-7 000
Styrehonorar	4	-43 000	-43 000	-45 000
Forretningsførerhonorar		-33 351	-32 069	-35 000
Konsulenthonorar		-11 515	-2 000	-3 000
Drift og vedlikehold	5	-110 964	-84 386	-100 000
Forsikringer		-223 990	-211 536	-248 000
Kommunale avgifter	6	-261 779	-240 362	-270 000
Energi/fyring	7	-7 732	-6 892	-8 000
TV-anlegg/bredbånd		-56 828	-47 808	-50 000
Andre driftskostnader	8	-181 259	-132 201	-190 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-936 481**	**-806 316**	**-956 000**
DRIFTSRESULTAT		**119 132**	**197 964**	**271 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	9	28 112	28 731	0
Finanskostnader	10	-186 517	-197 271	-200 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-158 405**	**-168 540**	**-200 000**
ÅRSRESULTAT		**-39 273**	**29 424**	**71 000**
Overføringer:				
Reduksjon udekket tap:		0	29 424	
Udekket tap:		-39 273	0	

BOLIGSAMEIET JACOB AALLS GT.36
ORG.NR. 987547219, KLIENTNR. 4468

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 801	5 437
Forskuddsbetalte kostnader		5 478	9 461
Driftskonto OBOS-banken		11 122	49 137
Sparekonto OBOS-banken		118 386	212 109
SUM OMLØPSMIDLER		**148 787**	**276 145**
SUM EIENDELER		**148 787**	**276 145**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-2 378 847	-2 339 574
SUM EGENKAPITAL		**-2 378 847**	**-2 339 574**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	2 490 724	2 591 407
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 490 724**	**2 591 407**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 226	17 015
Leverandørgjeld		24 686	5 745
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 150 000)		0	0
Påløpte renter		928	1 041
Annen kortsiktig gjeld	13	70	511
SUM KORTSIKTIG GJELD		**36 910**	**24 311**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**148 787**	**276 145**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Boligsameiet Jacob Aalls Gt.36

Ann Kathrine Skjørshammer Sofie Henriette Sørheim Mørland Helen Vad Johansen

Anni Kristin Kristiansen Broch

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	947 469
Internett	45 312
Vedlikeholdsfond	62 832
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 055 613**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 063
SUM PERSONALKOSTNADER	**-6 063**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-43 000
SUM STYREHONORAR	**-43 000**

NOTE 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-64 173
Drift/vedlikehold elektro	-6 664
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 812
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 918
Kostnader dugnader	-398
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-110 964**

NOTE 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-182 524
Feie- og tilsynsgebyr	-3 888
Renovasjonsgebyr	-75 367
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-261 779**

NOTE 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-7 732
SUM ENERGI / FYRING	**-7 732**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-559
Lyspærer og sikringer	-611
Vaktmestertjenester	-130 649
Renhold ved firmaer	-28 057
Snørydding	-17 063
Andre driftskostnader	-253
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kontorkostnader	-1 025
Bank- og kortgebyr	-2 253
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-181 259**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	21 426
Renter av driftskonto i OBOS-banken	96
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 277
Andre renteinntekter	313
SUM FINANSINNTEKTER	**28 112**

NOTE 10
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-182 360
Renter og provisjon kassekreditt	-4 157
SUM FINANSKOSTNADER	**-186 517**

NOTE 11
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE 12
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2023	-2 983 921	
Nedbetalt tidligere	392 514	
Nedbetalt i år	100 683	
		-2 490 724
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 490 724**

NOTE 13
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-70**

REGISTRERINGSBLANKETT
TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Seksjonseierens navn:

Seksjonseierens adresse:

Seksjonsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av seksjon gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på ordinært årsmøte i

Boligselskapets navn: Boligsameiet Jacob Aalls gate 36

Seksjonseierens underskrift og dato:

....

(Eierens underskrift) **(Dato)**

Protokoll fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Jacob Aalls gate 36

Møtedato: 02.06.2026

Tidspunkt: kl 18 00

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

Til stede 7 seksjonseiere samt 4 med fullmakt, totalt 11 stemmeberettigede

Møtet ble åpnet av Ann Kathrine Skjørshammer

1 Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Ann Kathrine Skjørshammer

Vedtak: Godkjent

B Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblanketter og eventuelle fullmakter som bevis for at vedkommende seksjonseier er tilstede.

Vedtak: Godkjent

C Valg av èn til å føre protokoll og minst èn seksjonseier som protokollvitne.

Til å føre protokoll ble valgt Anni Kristin Broch og
som protokollvitne ble Marius Bøhler foreslått valgt.

Vedtak: Godkjent

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten det ordinære årsmøtet ble innkalt på og erklærer møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2 Årsrapport og regnskap for 2025

A Behandling av årsrapport og regnskap for 2025 samt budsjett 2026

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat ble foreslått overført til egenkapital.

Vedtak: Godkjent

3 Godtgjørelse til styret
Styrehonorar til det sittende styre ble foreslått satt til kr 45 000

Vedtak: Godkjent

4 Innkomne forslag

A Fra Styret - Vedtektsendring – oppheving av punkt 4, 3.ledd

Vedtektenes § 4, 3. ledd lyder som følger:

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

Forslag: Styret foreslår at vedtektene § 4, 3. ledd oppheves.

Begrunnelse:

Det er styret som er ansvarlig for sameiets økonomi. Det er slik at det ikke vil være årsmøtet som påvirker den løpende driften.

Forslaget krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Vedtak:

Det ble fremsatt et benkeforslag fra seksjon nr 16 ved fullmektig Sølvi Kristin Sjøholt om ny ordlyd/tekst til § 4. 3 ledd:

«Ekstraordinære oppgraderinger, påbygg, eller endring av eiendommen som påvirker fellesutgiftene kreves 2/3 flertall i et sameiermøte eller ekstraordinært årsmøte før disse gjennomføres».

Det fremsatte muntlig benkeforslaget med ny ordlyd ble enstemmig vedtatt.

B Fra styret – Vedtektsendring – nytt punkt 4. 3 ledd- Flyttegebyr

Styret foreslås nytt punkt 4, 3.ledd – Flyttegebyr

Forslag:

Seksjonseiere eller leietakere som flytter ut eller inn av seksjonen belastes med et flyttegebyr på kr 5 000. Dette skal dekke sameiets kostnader ved fjerning av uønskede objekter/avfall og utbedring av eventuelle skader på felles areal ved flytting.

Aks
MB

Forslaget krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Vedtak:

Det ble fremsatt skriftlig benkeforslag fra seksjon nr 16 ved fullmektig Sølvi Kristin Sjøholt

«Flyttegebyr kreves inn dersom den som flytter setter igjen uønskede objekter/avfall eller påfører sameiet skade.
Gebyret belastes eier og vil være den kostnaden som sameiet har hatt ved fjerning. Eier skal varsles i forkant og få en 14 dagers frist på fjerning av objektet.»

Ved votering fikk styrets forslag 6 stemmer mot 5 stemmer for forslag fremsatt fra seksjon nr 16.

Begge forslagene falt da ingen av forslagene oppnådde 2/3 flertall.

C Fra styret – Vedtektsendring – nytt punkt 4.4 ledd – Dugnadsgebyr

Styret foreslår nytt punkt 4, 4. ledd – Dugnadsgebyr

Forslag:

Seksjonseiere som ikke deltar i felles vedlikehold ved dugnad betaler et gebyr på kr 500.

Forslaget krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Vedtak :

Det ble avgitt 6 stemmer for styrets forslag, forslaget oppnådde ikke 2/3 flertall og falt.

D Fra styret – Husordensregler – oppheve punkt 5 – Klesvask

Styret foreslår å fjerne punkt 5: Klesvask skal ikke henges ute på søndager.

Forslaget krever 50/50 av de avgitte stemmer

Vedtak:

Forsalget ble enstemmig godkjent.

E Fra styret - Husordensregler – oppheve punkt 7 – Dugnadsgebyr

Husordensregler – oppheve punkt 7 – Dugnadsgebyr

Styret foreslår å fjerne punkt 7:

Sameiet ivaretar vedlikehold også ved dugnad. Manglende deltagelse på dugnad belastes seksjonseierne med kr 500,- pr dugnadsdag.

Bakgrunn:

Styret foreslår å ta ut Dugnadsgebyr fra Husordensreglene. Dugnadsgebyr er foreslått tatt inn i vedtektene, se punkt C.

Forslaget krever 50/50 av de avgitte stemmer.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig godkjent og dugnadsgebyr fjernes fra Husordensreglene.

(Dugnadsgebyr tas ikke inn i vedtektene, jf punkt C, da dette forsalget ikke oppnådde 2/3 flertall).

F Fra styret - Husordensregler – ny tekst til punkt 3 – Avfall

Styret foreslår å endre nåværende tekst i punkt 3 om avfall til ny tekst:

Avfall skal sorteres i tråd med de til enhver tid gjeldende regler fastsatt av Oslo kommune. Avfall som sameiet har beholdere for å samle opp, skal komprimeres, og kan kun legges i felles beholdere i lukkede poster med unntak av papp, som skal flatpakkes. Det er ikke tillatt å kaste annet avfall enn ordinært husholdningsavfall. Alt annet avfall, herunder avfall fra oppussing, inn- og utflytting, spesialavfall m.v. må fraktes bort for egen regning.

Forslaget krever 50/50 av de avgitte stemmer.

Vedtak:

Forslag til ny tekst Avfall ble enstemmig godkjent.

5 Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år ble valgt	**Ann Kathrine Skjørshammer**
B Valg av 1 styremedlem for 1 år	**Synne Storetvedt**
C Valg av 1 varamedlem for 1 år	**Mari Thoresen**

Møtet hevet kl 20.10 protokollen signeres av

Møteleder

Protokollfører

Protokollvitne

VEDTEKTER FOR

Boligsameiet Jacob Aalls gate 36

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 02.06.2026 i samsvar med eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 18.04.2021 og 19.05.2022.

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Boligsameiet Jacob Aalls gate 36, (heretter sameiet) har forretningskontor i Jacob Aalls gate36, 0364 Oslo. Sameiet består av 16 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 17.11.1975.

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

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

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

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

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

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

installasjonene.

§ 3

FELLESUTGIFTER

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

Kostnadene for kabelanlegget bestemmes samtidig med fellesutgiftene og skal fordeles likt på hver sameier med 1/16 – en sekstendel.
Fellesutgifter med unntak av kostnadene for kabelanlegget skal dekkes av sameierne og fordeles etter følgende nøkkel:
Seksjon nr. 1:5,5% 2:6,0% 3:6,5% 4:7,75% 5:8,25% 6:8,75% 7:9,25% 8:4,5% 9:5,0% 10:5,5% 11:6,0% 12:5,0% 13:5,5% 14:6,0% 15:6,5% 16:4,0%

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

§ 4

VEDLIKEHOLD

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

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

Ekstraordinære oppgraderinger, påbygg, eller endring av eiendommen som påvirker fellesutgiftene krever 2/3 flertall i et sameiermøte eller ekstraordinært årsmøte før disse gjennomføres.

§ 5

VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøte vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp

seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

§ 6

REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE OG RÅDIGHETSRETT

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

Utleie av enkeltrom kan finne sted såfremt det ikke fører til økede utgifter for sameiet. Pensjonatdrift eller total hybelutleie av eierandelen er ikke tillatt.
For bruken av leiligheten er den enkelte seksjonseier forpliktet til å følge de husordensregler som vedtas for sameiet og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.
Fellesarealer kan fritt benyttes av de enkelte seksjoners husstander innenfor rammen av vanlig hensynsfull bruk. Av sikkerhetsgrunner er utleie av boder ikke tillatt til andre enn de personer som til enhver tid har fast husstand i sameiet.

§ 7

STYRET

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

§ 8

STYRETS KOMPETANSE

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

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

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

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

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

§ 9

OM STYREMØTE

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

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

§ 10

OM ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

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

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

§ 11

INNKALLING TIL ÅRSMØTET

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

§ 12

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

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

§ 13

MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.

- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

§ 14

REVISJON OG REGNSKAP

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

§ 15

FORRETNINGSFØRER

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

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

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

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

§ 16

MISLIGHOLD

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

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

§ 17

FRAVIKELSE

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

§ 18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

§ 19

ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 20

HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRE

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

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

§ 21

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65.
Utgave: Rettet ifølge vedtatt endring på årsmøte 02.06.2026

Ordensregler for oss som bor i Boligsameiet Jacob Aalls gate 36

1. Alle ytterdørene skal holdes låst.
2. Sykler skal stå i bakgården og ikke i trappeoppgangene. Dette gjelder også barnevogner som ikke er i bruk daglig.
3. Avfall skal sorters i tråd med de til enhver tid gjeldende regler fastsatt av Oslo kommune. Avfall som sameiet har beholdere for å samle opp, skal komprimeres, og kan kun legges i felles beholdere i lukkede poster med unntak av papp, som skal flatpakkes. Det er ikke tillatt å kaste annet avfall enn ordinært husholdningsavfall. Alt annet avfall, herunder avfall fra oppussing, inn- og utflytting, spesialavfall m.v. må fraktes bort for egen regning.
4. Søppel, flasker m.m. skal ikke oppbevares i kjøkkentrappen. Kjøkkentrappen er en rømningsvei og skal være fri for gjenstander.
5. Unødig støy skal unngås etter kl. 23.

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

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

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

Revidert i ordinært årsmøte 02.06.2026

Plan- og bygningsetaten

Dato: 02.07.2026
Kunde: Emilie Eckmann
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536072
Deres ref: 63733/ EMILIEEC

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 215, BNR. 142.

Vi viser til bestilling av 02.07.2026 for eiendom gnr. 215, bnr. 142.

GNR. 215 BNR. 142

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.04.1899.

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

855 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

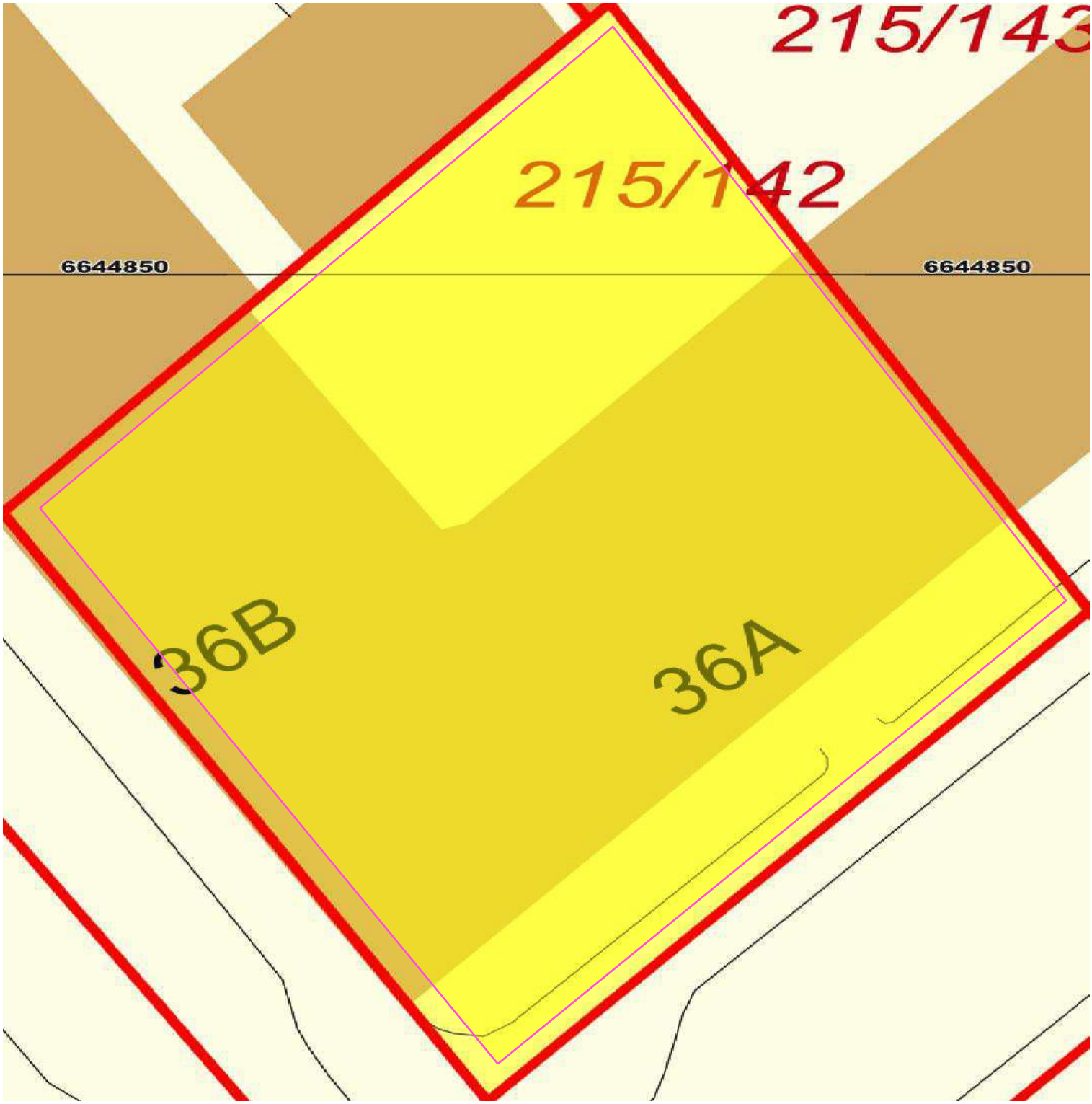
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

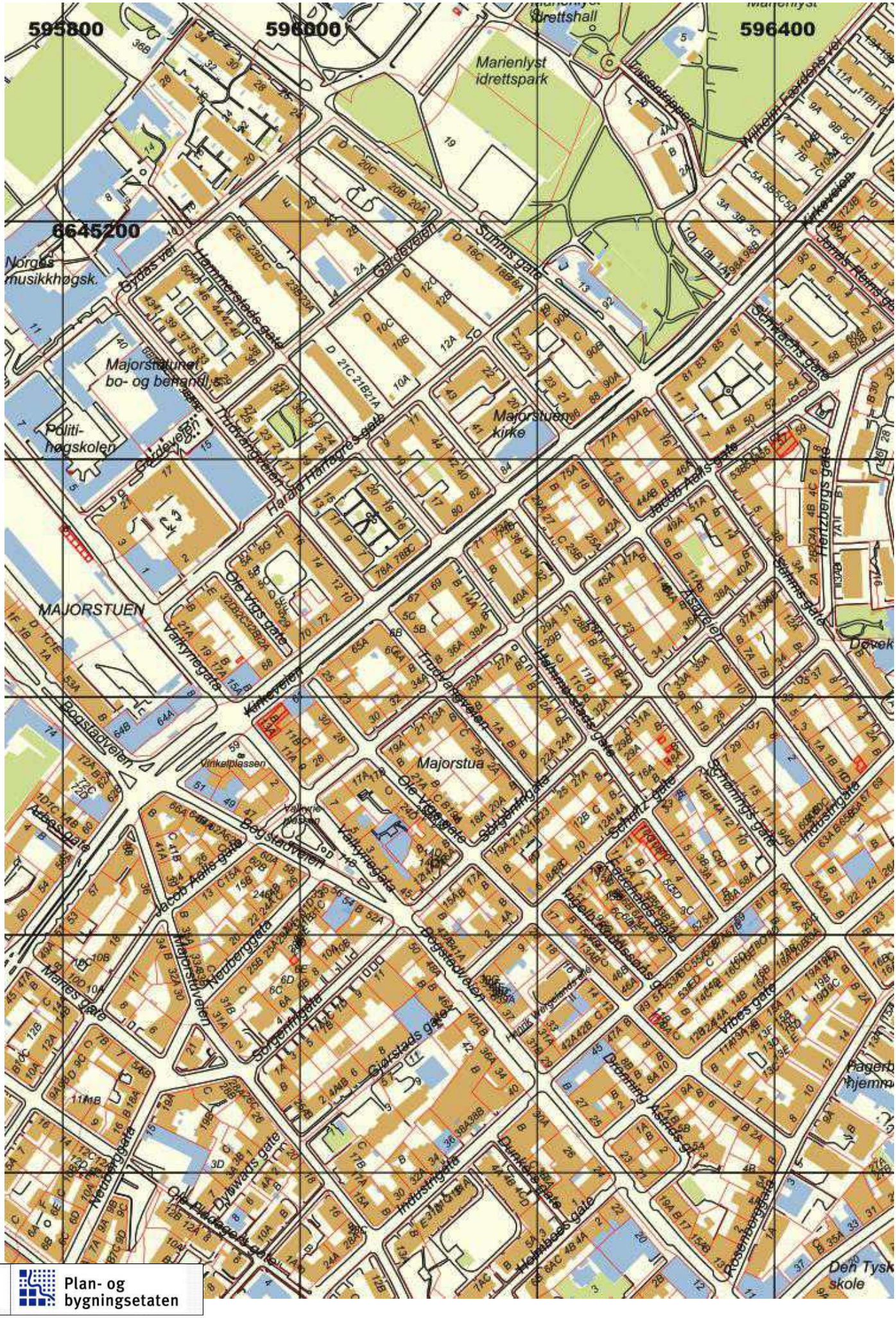
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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



Plan- og bygningsetaten

16

283-911

712
1911

Overmeldinn
6 Novembr

Expeditions-Dokument

angaaende Overmeldinn,

paa Matr.-No. 56 2-ae. Kalbakk

Indleveret 9. juni 1911 Attesteret 7/11-1912

155
1911

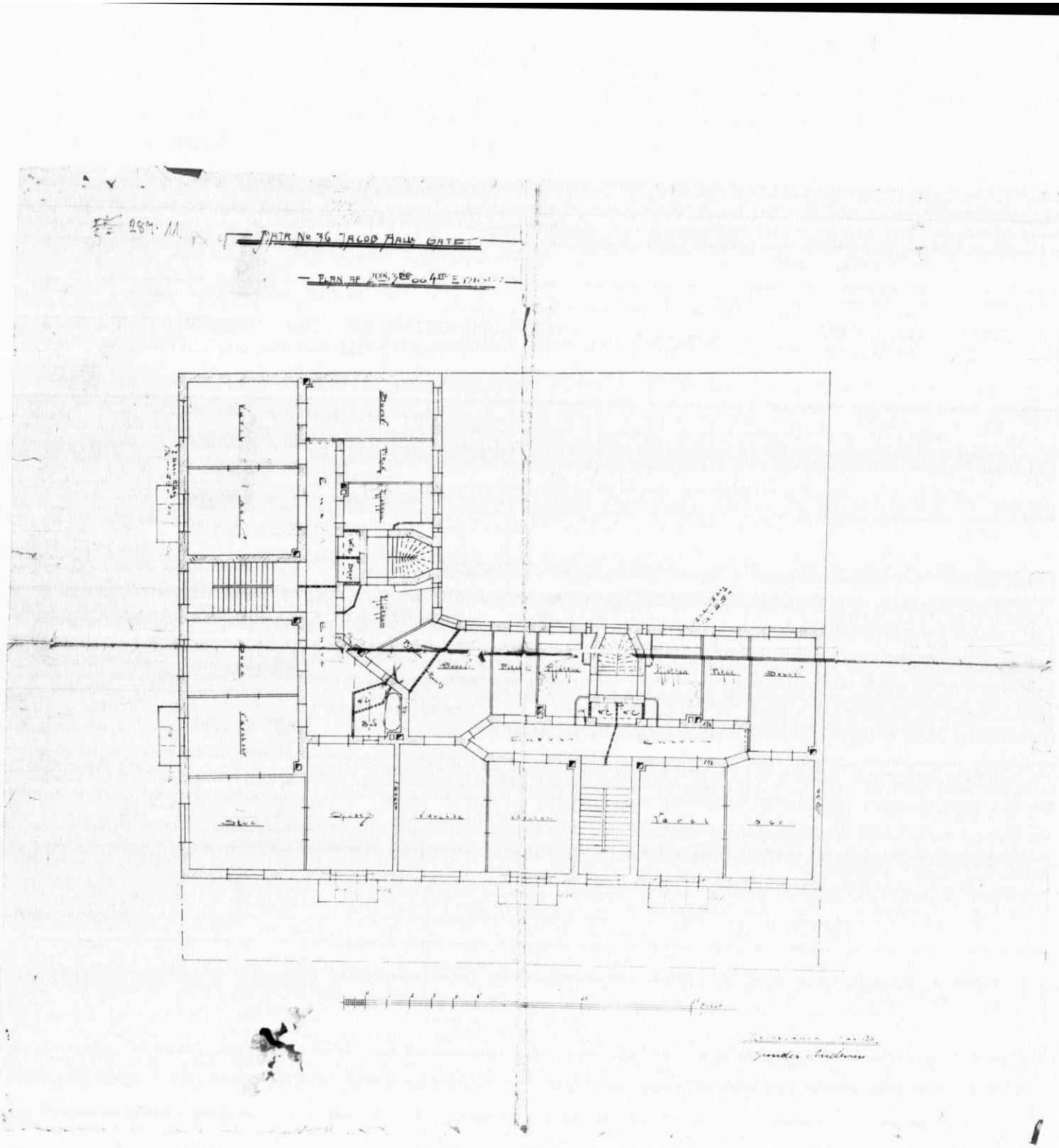
Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse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

Kristiania den 9de juni 1911 2179/1911

C. Hjalmar Hetterwick

OPMAALINGS- OG REGULERINGSCHEFEN KRISTIANIA
635/11

Den paa situationsplanen rode 1.7m brede stribe som skal tillægges grunden er maalt ved kartpeg av 9 mars d.a. men er kartpeg. ikke inntegnet.
Strekene Tvidrangveien mellem Jac. Aalls gt. og afgrænsningen
Naboforholdet fra Tvidrangveien midtlinje bestemmes ved en ret linje fra skjæringspunktet med tvidrangveiens østside beliggende paa coten 51.75 til skjæringspunktet med Jac. Aalls gates østside beliggende paa coten 53.20
fra sidstnævnte punkt skjær Jac. Aalls gt. med 1:47.8 til Hammerstads gates vestside, hvilket punkt ligger paa coten 54.85
Begge gater er 15.7m brede. For Jac. Aalls gate



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art

Innredning av bad i 4. etasje.

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

Byggherre

Familien Urbye
Vestgrensa 22

OSLO-8.

Ansvarshavende

Tömmermester Selmer Halvorsen
Michel Nielsens vei 8

OSLO-8.

Dato 9. september 1968.

HG/KL.

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

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

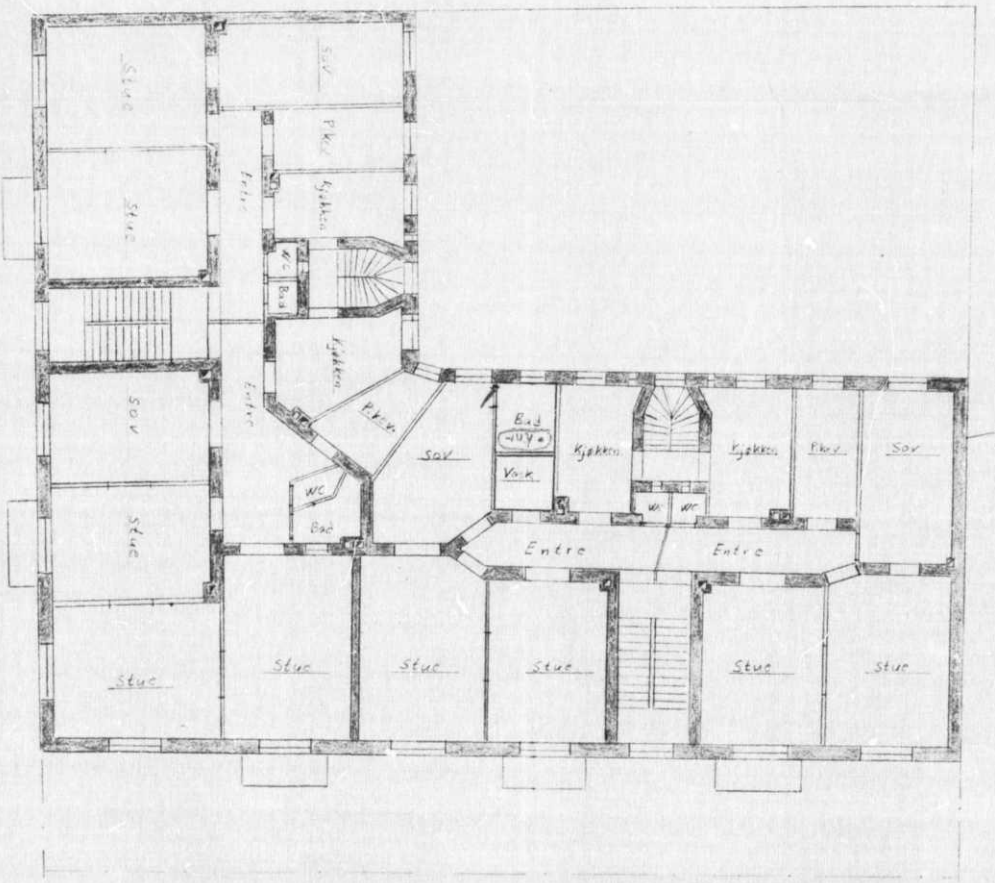
Bygningsinspektør
Hans Greftegreff.

C-15. ANDVORD. (000) 3936/68.

MATR No 36 JACOB AALS GATE

PLAN AF [redacted] 4DE ETAGE

NEDFOTOGRAFERT: 19 X



Salen I Etg

M 1:100

Kristiania Mai 1911

Oslo Februar 1968

Odd Hilbert

1

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ATELIER STOVE AS
Hausmanns gate 6
0186 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 23.09.2022
Hannah Stoveland Blindheim	202209072 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Malin Hestnes Brueland	

Adresse:	JACOB AALLS GATE 36A	Eiendom:	215/142/0/0
Tiltakshaver:	Sofie Henriette Sørheim Mørland	Søker:	ATELIER STOVE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest – Jacob Aalls gate 36 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for renovering av bad og flytte av kjøkken, mottatt 21. september 2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202209072

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 4. etasje	E-01		4/13

Klagefristen er tre uker

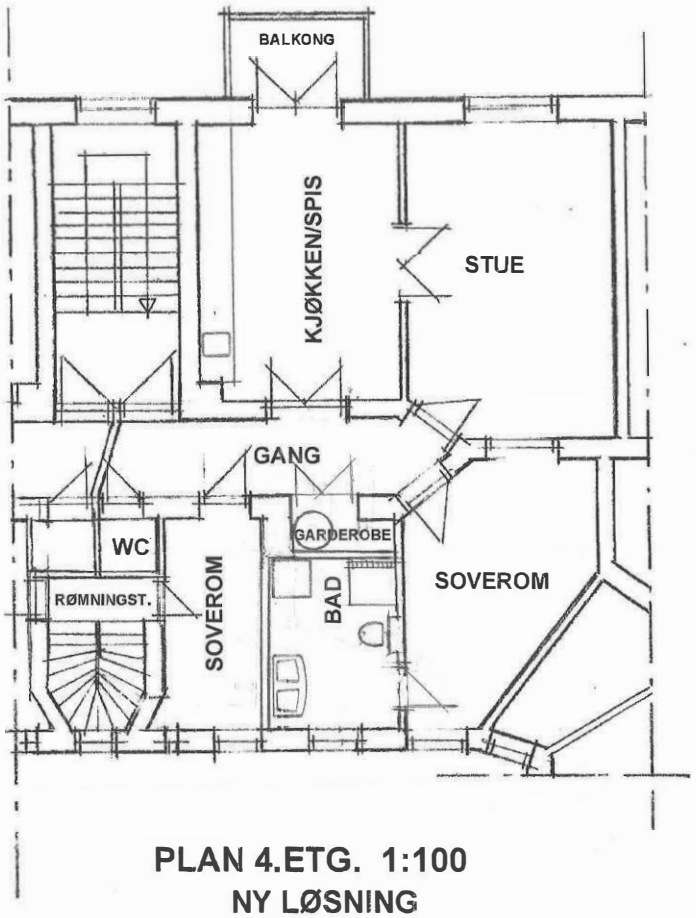
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Malin Hestnes Brueland - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Sofie Henriette Sørheim Mørland, Jacob Aalls gate 36 A, 0364 OSLO

Vedlegg E-01



PLAN 4.ETG. 1:100
NY LØSNING

Tiltakshaver:
SOFIE SØRHEIM MØRLAND
JACOB AALLS GATE 36A,0368 OSLO,OSLO KOMMUNE ,GNR/BNR:215/142/11

MUTIC ARKITEKTER
PARKVEIEN 79,0254 OSLO,Org.nr.987 648 090 Mob.47 96 71 8132,
bracanm @gmail.com

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2026/07285-2	Selma Dizdarevic	25.08.2026

Adresse: Jacob Aalls gate 36A
Eiendom: 215/142
Ansvarlig søker: BALKONGTEAM AS
Tiltakshaver: BOLIGSAMEIET JACOB AALLS GATE 36

Tillatelse til tiltak - Jacob Aalls gate 36

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av balkonger, mottatt 22.06.2026. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §. 21-4.

Vi gir dispensasjon fra avstandsbestemmelsen i pbl. § 29-4.

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter etablering av fem balkonger i 2. til 4 etasje, samt en fransk balkong i 1. etasje på fasade mot bakgård, i Jacob Aalls gate 36.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg, nåværende* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.1977 er i sin helhet opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

Hensynssoner og temakart

Eiendommen er omfattet av hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø, jf. kommuneplanen § 15.

Eiendommen befinner seg i et område med nasjonale kulturminneinteresser. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T5 for kulturminnevern (datert 04.03.2015).

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Vurdering av plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5.

Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets kvaliteter

Tiltakets utforming

De omsøkte balkongene har dybde 1,2 meter og er utformet med spilerekkverk. Balkongene som søkes om er enkle i uttrykk og vil dermed ikke svekke bevaringsverdiene og utrykket til bakgårdens enkle fasader i for stor grad. Vi forutsetter at balkongdører får samme dimensjoner, brystningsfelt, poster som eksisterende vindu, samt at disse utføres i samme farge som eksisterende vinduer. Undersiden av balkongene skal ha en farge som er tilpasset fasaden.

Vi anser at balkongene har tilstrekkelig visuelle kvaliteter i seg selv og mot sine omgivelser og i tilstrekkelig grad ivaretar eksisterende kulturelle verdier jf. § 29-2.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Etaten legger til grunn at tiltaket oppfyller alle relevante tekniske krav jf. pbl. § 21 - 4 første ledd.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Vi viser til ansvarlig søkers dispensasjonsvurdering i søknadens dokumenter.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra avstandsbestemmelse i §29-4

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt
Pbl § 29-4 krever at minste avstand til nabogrense skal være minimum 4 m. Minsteavstand fra balkongene til nabogrense vil bli 3,9 m fra eiendomsgrense mot Jacob Aalls gate 38 A, med gnr/bnr 215/143.

Hensynet bak bestemmelsen er å ivareta brannsikkerhet, og sikre lys og luft mellom bebyggelse. Vedrørende brannvernhensyn viser vi til at tiltaket skal prosjekteres og utføres av ansvarlige foretak, jf. pbl. § 20-3. Det er prosjekterende sitt ansvar å sørge for at brannprosjekteringen tilfredsstiller lov- og forskriftskrav. Vi mener at balkongene på grunn av sin størrelse og utforming ikke vil påvirke forholdene om lys og luft mellom bebyggelsen i vesentlig grad.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene
Fordeler ved å gi dispensasjon er at boligene får et privat uteareal i direkte tilknytning til boarealet. Balkongene vurderes å være plassert på en slik måte at det tar hensyn til bygningens visuelle kvaliteter. Ulempen med å gi dispensasjonen er at tiltaket kan medføre økt innsyn, støy og sjenanse mot uteplasser i bakgården og mot naboer. Etaten anser at dette derimot bør anses som påregnelige ulemper ved å bo i tettbygd kvartalsbebyggelse, og vi vekter derfor dette lite i vår dispensasjonsvurdering.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Produktdokumentasjon og vesentlige mangler

Vi forutsetter at produkter som blir benyttet i byggverket, har nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produktene som faktisk blir benyttet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Dersom det ved kommunalt tilsyn blir avdekket vesentlige mangler ved byggverket, produkter i byggverket eller produktdokumentasjon, må kommunen vurdere om vi kan gi eller om vi må trekke tilbake den midlertidige brukstillatelsen / ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og/eller kart som er godkjent som grunnlag for tillatelsen, er vedlagt.

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Den videre prosessen

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Selma Dizdarevic
saksbehandler
enhet byggesaker indre by vest

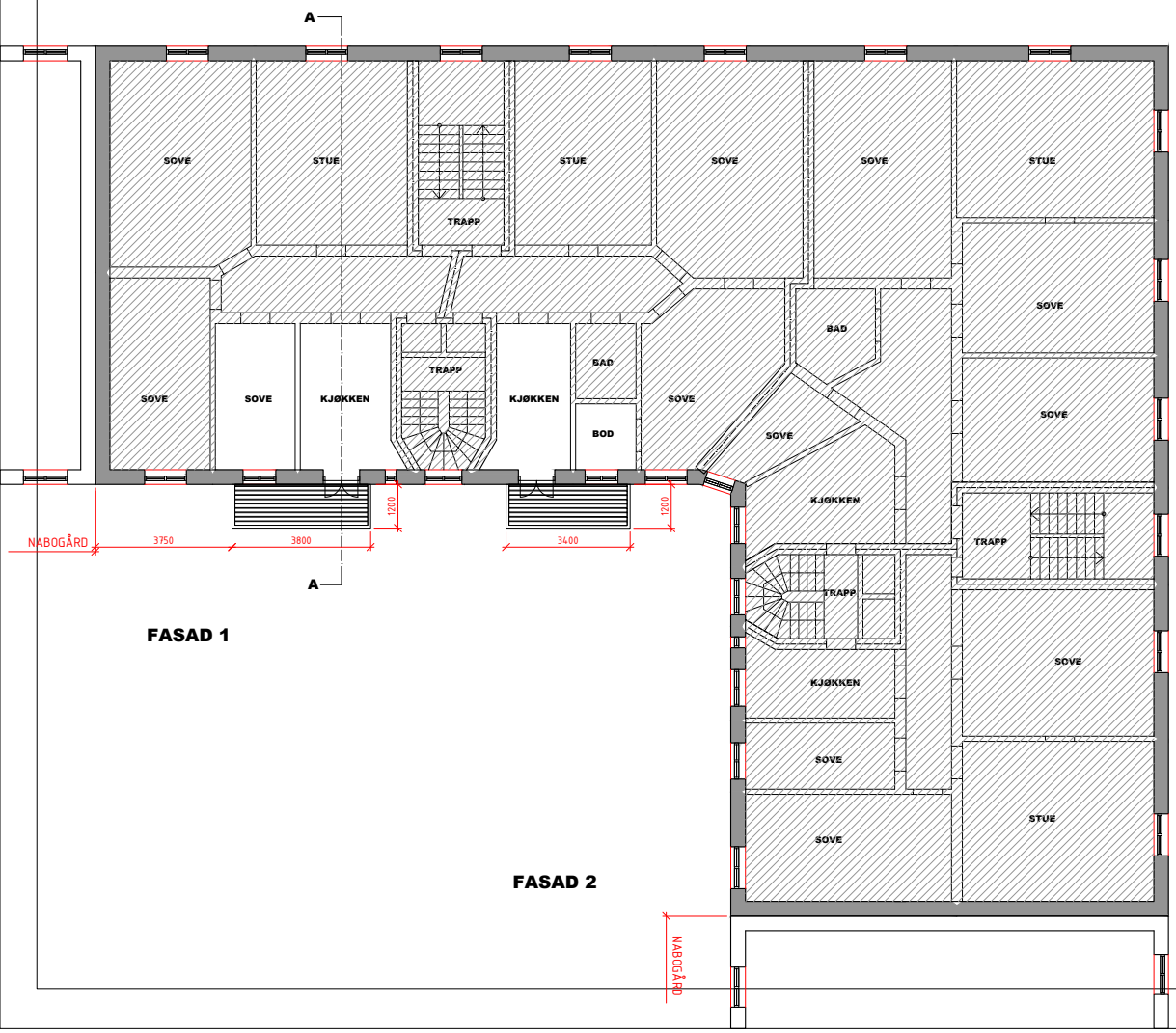
Hildegunn Løvold Ohren
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
Situasjonsplan
Plan 1 etasje
Plan 2 etasje
Plan 3 etasje
Plan 4 etasje
Snitt
Fasade

Mottakere:
BALKONGTEAM AS, Fredrik Granberg

Kopi til:
BOLIGSAMEIET JACOB AALLS GATE 36, Atle Gran Lindstad



SKRAVUR = ROM SOM IKKE PÅVIRKES AV BALKONGENE OG SOM IKKE ER DEL AV SØKNADEN

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	JACOB AALLS GATE 36				
Tegning	NY SITUASJON PLAN ETG 4				
Orginaldato	Tegnet av		Godkjent	Målestokk	Revisjon
18.12.2021	ALF		B-team FG	1:100	
Tegningsnr	Dato/Sign		Dato/Sign		
B-04					
Prosjektnivå		Godkjent for arbeidsrett			
Byggesøknadstegninger					

Balkongsmen as
Postadresse: Postboks 1
0661 Oslo
post@balkongsmen.no
+47 22 20 45 70
NO 977 633 023 MVA
Bankgiro: 5096.05.07644
Bedriftskontakt: Ole Petter Haugen
Mobil: Fredrik Gundhus



Tilbud balkonger

Innhold









1.0 Tilbud

1.1 Om Balkongteam
1.2 Priser

2.0 Produktbeskrivelse

2.1 Balkongens oppheng
2.2 Ramme - bærelag
2.3 Gulv
2.4 Himling
2.5 Rekkverk og tilbehør
2.6 Avløp
2.7 Overflatebehandling
2.8 Beslagsarbeid
2.9 Balkongdør

3.0 Søknad og dokumentasjon

3.1 Byggesøknad
3.2 Helse, Miljø og Sikkerhet
3.3 Forsikringer
3.4 Oppmåling og registrering
3.5 FDV

4.0 Montering

4.1 Oppstartsmøte
4.2 Adkomst og lagring
4.3 Brakke og toalett
4.4 Strøm og vann
4.5 Stillas
4.6 Montering av dør og balkong
4.7 Rør og elektro/brannstiger/markiser
4.8 Rydding og avfall
4.9 Husets forutsetninger

5.0 Leverings- og betalingsvilkår

5.1 Frakt og levering
5.2 Betalingsplan og vilkår
5.3 Indeksregulering
5.4 Garantier og reklamasjonstid
5.5 Tilbudets gyldighet
5.6 Vanlige spørsmål fra våre kunder

6.0 Diverse

6.1 Inspirasjon og omtaler
6.2 Bli litt bedre kjent med oss

1.1 Kort om Balkongteam

Siden oppstarten i 1998 har vi hatt ett mål:
Å levere høy kvalitet på produkter, kommunikasjon og tjenester. Sørge for god fremdrift, komme når vi skal, gjøre jobben skikkelig og til riktig tide – alltid med et positivt og imøtekommende samarbeid.

Med over 8 300 monterte balkonger har vi lang og solid erfaring. Mange av våre montører har vært hos oss siden 2001, noe som gir trygghet og forutsigbarhet for deg som kunde.

Når du kjøper balkong fra oss, tar vi ansvar for hele prosessen – fra tegninger og byggesøknad til ferdig montering.
God dialog gjennom hele prosjektet sikrer et ryddig og vellykket resultat.

Målet vårt er enkelt: Du skal være 100 % fornøyd.

Klima og miljø.

I 2008 ble vi sertifisert som Miljøfyrtårn, noe som har styrket vårt arbeid med klima, miljø og bærekraftige rutiner.
Vi utarbeider årlig en miljørapport som viser nøkkeltall for energi, avfall, CO_2 og andre relevante områder. Alt avfall håndteres i tråd med vår miljøhåndbok for korrekt sortering og levering.

Et trygt og godt arbeidsmiljø er viktig for oss. Mange ansatte har vært hos oss siden 2001, og vi mener at et systematisk miljøarbeid bidrar til stabile og langsiktige arbeidsforhold – både internt og i samarbeid med leverandører.

Balkongteam ønsker å være en positiv bidragsyter til et mer bærekraftig samfunn.
Ta gjerne kontakt hvis du har spørsmål. Vi er også et registrert medlem av Startbank.

Vi står klare for å gi deg den beste service.
Hvis du har noen spørsmål ikke nøl med å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Balkongteam as

Thor Hammer

+47 40 10 60 96

1.2 Priser

Tilbudsansvarlig: Thor Hammer

Tilbudsdato: 12.03.2026

Prosjekt: Jacob Aalls gate 36

Kontaktperson:	**Atle Lindstad**
Tilbudsgrunnlag:	Befaring på stedet.
Antall balkonger:	6 stk. og 1 fransk rekkverk.
Størrelser:	2 stk. balkonger med mål 1,5 x 3,4 m. 1 stk. balkong med mål 1,5 x 3,6 m. 3 stk. balkonger med mål 1,5 x 3,8 m.
Type balkong:	Balkong type 1900 med stålramme. Gulv i trykkimpregnert tre (se side 5)
Rekkverk:	Stålrekkverk med stående spiler, se beskrivelse på side 6.
Antall/type dører:	6 stk.2-rams utadslående. Hvit innside. Utside tilnærmet eks. farge på vinduer. 1 stk.2-rams innadslående. Hvit innside. Utside tilnærmet eks. farge på vinduer. (Fransk rekkverk 1. etasje).
Mannskapsrigg:	Brakke og toalett for våre montører er innberegnet i prisen.
Monterings tid:	Vi beregner 6 uker for monteringen eksklusive montering og demontering stillas.

Balkongentreprise i henhold til vedlagt spesifikasjon :	862 473
Tegninger, nabovarsel, byggesøknad, ansvarsretter og ferdigattest	40 000
Totalt :	**902 473**
Mva (25%)	225 618
Totalt inklusive mva : NOK	**1 128 091**
Pris pr. stk.	173 400
Pris Fransk rekkverk 1 etasje.	**87 691**

Gebyrer fra kommunen:
Kommunens søknadsgebyrer kommer i tillegg og faktureres direkte til sameiet/borettslaget.

Tilbudets mengde og plasseringer
Dersom antall, størrelse, utførelse og plasseringer endres fra tilbudt mengde så vi må vi beregne prisen på nytt.

2.0 Produktbeskrivelse

2.1 Balkongens oppheng

Vi åpner veggen ved balkongens gavler og monterer gavlbjelkene. Deretter støper vi igjen hullene med ekspanderende betong, slik at balkongen blir en fritt hengende konstruksjon der veggens egen vekt fungerer som motvekt – en metode brukt siden 1890-tallet.

Løsningen krever ingen inngrep på innsiden av veggen og gir et rent uttrykk uten synlige eller klatringsbare strekkstag.

2.2 Ramme og bærelag

Ramme og bærelag i front, bakkant og gavler er utført i stål, noe som gir en slank og estetisk konstruksjon.
En balkong på 1,5 x 3,0 meter veier kun ca. 350 kg.

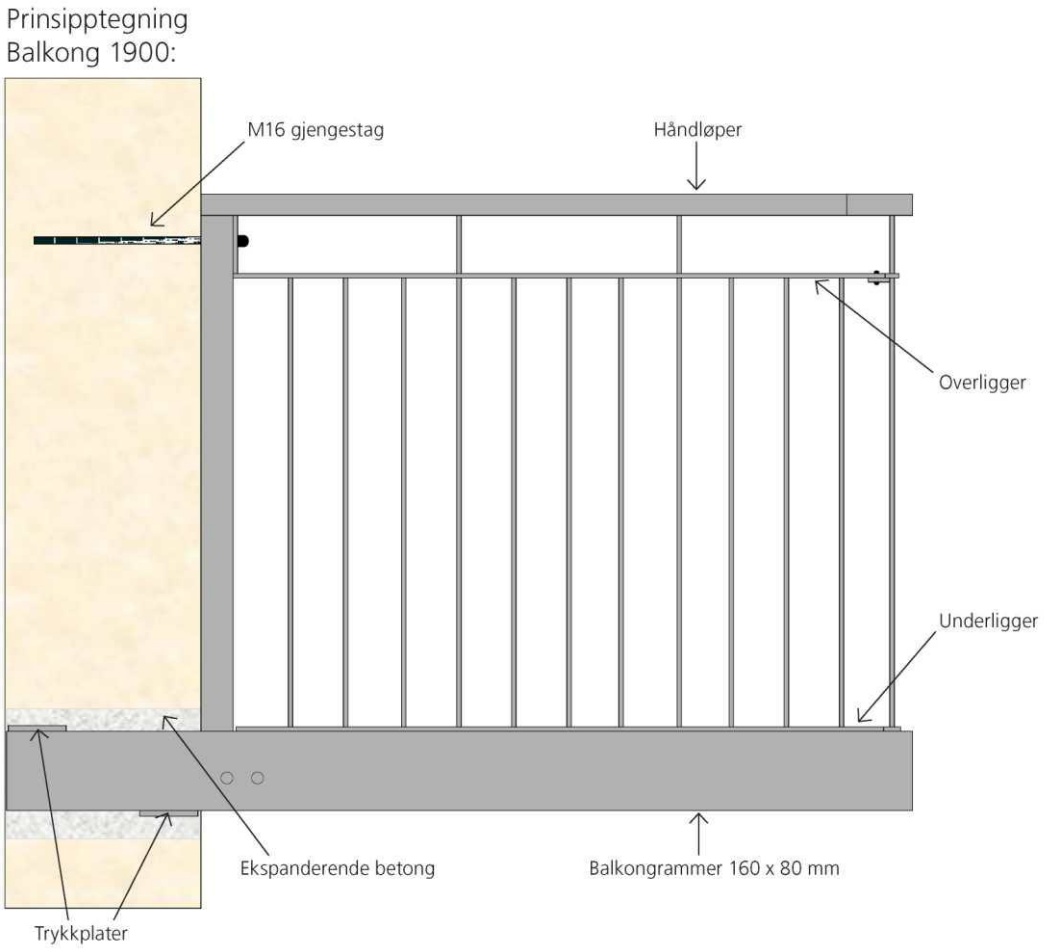
2.3 Gulv

Vi monterer trykkimpregnerte gulvbord i dimensjon 120 × 28 mm, i hele lengder uten skjøter, skrudd til stålunderlag. Under gulvet legges vannplater som leder vannet bort på riktig måte.

.

2.4 Himling

Balkonghimlingen leveres i overflatebehandlede stålplater. Hvit er standard, men andre standardfarger kan velges.



2.5 Rekkverk og tilbehør

Balkongen leveres med et tradisjonelt åpent spilerekkverk i stål, høyde 1 meter. For balkonger over 10 meters høyde økes rekkverkshøyden til 1,2 meter i henhold til forskriftene. Dersom du ønsker en annen type rekkverk, tilbyr vi flere alternative løsninger – se våre referanser for eksempler. Vi kan også levere blomsterkasser tilpasset vårt standardrekkverk

2.6 Avløp/nedløp

Våre balkonger leveres med standard avløp i forkant som utkast, da kommunen og Byantikvaren normalt ikke tillater nye nedløp på fasaden. Unntak kan gis der vann kan skape problemer, for eksempel over porter. Dersom eksisterende nedløp med varmekabler eller kummer må flyttes, tilkommer kostnader for elektriker og blikkenslager. Eventuelle nye nedløp leveres i standard farger.

2.7 Overflatebehandling

Alt stål i balkongen er varmforzinket etter SS-ISO 1461:1999 for langvarig og vedlikeholdsfri rustbeskyttelse. Synlig stål pulverlakkeres i sort eller ønsket RAL-farge for ekstra levetid. Balkongen leveres i korrosjonsklasse C4.

2.8 Beslagsarbeid

Mellom balkong og vegg monterer vi et beslag som trekkes ca. 1 desimeter opp, slisses inn i veggen og fuges for å hindre fuktinntrenging, Terskelbeslaget ved balkongdøren sammenføyes med veggbeslaget og understøpes for stabilitet. Beslagene leveres som standard i sort plastisolbelagt stål, med mulighet for andre standardfarger

2.9 Balkongdør

Balkongdøren er av type Norgesdøren, testet og godkjent av Norges Byggforskningsinstitutt og Norsk Dør- og Vinduskontroll. Dørene leveres med herdet glass innvendig for økt sikkerhet. Utsiden lakkeres i farge tilnærmet likt eksisterende vinduer, mens innsiden males hvit.

Døren leveres med minimum 2 meters ganghøyde, og overvinduer tilpasses eksisterende åpninger. For T-post-løsninger kan overvinduet bli noe lavere. Krysspostdører med losholthøyde over 2 meter tilpasses slik at losholten harmonerer med eksisterende vinduer, samtidig som funksjonen med åpningsbare overvinduer beholdes.

Hvis losholten er under to meter, leveres døren i full høyde med gjennomgående sprosse og uten åpningsbare overvinduer. Ett dørblad har håndtak og dørbrems, mens det andre åpnes med haker og låses i karmens topp og bunn. Innadslående dører leveres uten utvendig håndtak og dørbrems. Ved behov kan vi vurdere alternative løsninger og fabrikat.

Det innvendige trinnet leveres i lakkert eikeparkett. Dørterskelen har PVC-overdekning for best mulig funksjon, og høyden tilpasses hver leilighet. Utforinger og listverk leveres i hvitlakkert MDF (NCS 0502-Y) eller ubehandlet tre med synlige spikerslag. Eventuelle puss- og malerarbeider utenfor listverket er ikke inkludert, for eksempel ved gamle blomsterbrett som stikker lenger ut enn dagens listverk.

3.0 Søknad og dokumentasjon

3.1 Byggesøknad

Vi søker om byggetillatelse for én Gnr./Bnr. Pris kommer frem på side 3. Kommunale gebyrer kommer i tillegg og faktureres direkte fra kommunen til sameiet/borettslaget.

Vi utarbeider tegninger, nabovarsel og komplett byggesøknad. Eventuelle møter med kommunen håndteres av oss. Etter ferdigstillelse sørger vi for ferdigattest. Med sentral godkjenning og over 28 års erfaring har vi solide rutiner, og våre balkonger er utviklet for å oppfylle strenge estetiske krav.

I noen tilfeller krever kommunen egen brann- eller lysprosjektering med uavhengig kontroll. Dette må utføres av ekstern fagkompetanse og er ikke inkludert i tilbudet. Dersom det er uklarheter om eiendomsgrenser, må et eksternt firma foreta oppmåling av riktige koordinater. Dette er heller ikke inkludert.

Dersom byggetillatelsen ikke blir innvilget, påløper kun kostnader knyttet til søknaden, inkludert vår søknadsprosess og kommunale gebyrer. Blir byggesøknaden godkjent, gjennomføres prosjektet som planlagt

Tegninger utarbeidet av oss skal kun brukes i dette prosjektet. All annen bruk, helt eller delvis, krever skriftlig samtykke fra Balkongteam.

3.2 Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

Vi utarbeider en komplett HMS-plan og sender forhåndsmelding til Arbeidstilsynet ved behov. Dette ansvaret ligger normalt hos dere, men overtas av oss i byggeperioden.

3.3 Forsikringer

Vi har nødvendige bygg-, ansvars- og personalforsikringer, inkludert dekning mot tredjepartsskader. Gjensidige har vært vårt forsikringsselskap siden 1998. Gyldig forsikringsbevis vedlegges ved eventuell kontrakt

3.4 Oppmåling og informasjon i byggeperioden.

For å tilpasse den nye døren gjennomfører vi en oppmåling i leiligheten din. Du får varsel én uke i forkant.
Under oppmålingen kan du stille eventuelle spørsmål. For å gi god oversikt over byggeprosessen har vi også utarbeidet en informasjonspakke.

Før prosjektstart sender vi ut en beboerinfo med all nødvendig informasjon om prosjektet og hva du må forberede. Her finner du også hvilke montører som utfører arbeidet samt kontaktinformasjon til prosjektleder. Har du spørsmål, er det bare å ringe – vi svarer gjerne.

Når døren skal monteres, får du en melding med foreslått dag og tid. Meldingen henges på døren som en trekant merket "Viktig melding". Bekreft tidspunktet – eller avtal et nytt. Du trenger ikke være hjemme; vi trenger kun tillatelse til å gå inn

Når døren er montert, får du meldingen «Montert dør». Sjekk at arbeidet er utført som forventet, og gi beskjed til montørene dersom noe må utbedres. Deretter mottar du meldingen «Nesten ferdig», som informerer om at du kan ta i bruk balkongen – men vent med å sette ut møbler til stillaset er demontert

Det er kun noen få ting du må forholde deg til i byggeperioden: være hjemme ved oppmåling, forberede leiligheten til montering (se beboerinfo), bekrefte monteringstidspunkt med montørene og kontrollere at du er fornøyd med utført arbeid

3.5 FDV Dokumentasjon til forvaltning, drift og vedlikehold

Sameiet mottar FDV-dokumentasjon når balkongene er ferdige

4.0 Montering

4.1 Oppstartsmøte

Vår prosjektleder holder et oppstartsmøte med deg eller gårdens representant før montering, hvor vi gjennomgår alle praktiske detaljer og sikrer at alt er klart.

4.2 Adkomst og lagring

Vi trenger noe plass til materialer, som avklares i møtet

4.3 Brakke og toalett

Hvis det er mulig så sperrer vi av gaten utenfor bygningen for å gi plass til materiallevering og spisebrakke.

4.4 Strøm og vann

Vi trenger 16A 1-fas for våre arbeider. Mangler dette, sørger vår elektriker for installasjon. Vi trenger også tilgang til en kaldtvannskran for montering og rengjøring av området

4.5 Stillas

Montering av balkong og dør skal utføres sikkert for både montører og beboere. Tung teglstein fires ned og nytt materiell heises opp på en trygg måte. Vi bruker stillas med elektriske vinsjer og dekker ve behov det med netting for å hindre at gjenstander faller ned – selv små steiner kan bli farlige.

Stillas gir samtidig et tak som beskytter materialer og arbeidsklær mot fukt – viktig for montørenes arbeidsmiljø i all slags vær. Har du behov for å få heist varer opp eller ned, hjelper montasjegutta gjerne.

Vi monterer kun stillas der det skal bygges balkong og holder monteringstiden så kort som mulig.

4.6 Montering

Montering av dør og balkong er inkludert. Se punkt 3.4 for informasjon om varsling.

4.7 Rør - Elektro - Brannstiger - Markiser

På veggen der døren skal monteres kan det finnes el-, data- eller rørføringer. Disse må fjernes før montering og er ikke inkludert, men vi avklarer behovet ved oppmåling. Ved behov kan vi formidle elektriker eller rørlegger. Brannstiger og markiser på fasaden fjerner vi uten kostnad, men remontering må utføres av godkjent firma og er ikke inkludert.

4.8 Rydding og avfall

Eventuelle normale skader på beplantning og mark etter våre arbeider er ikke inkludert. Vi rydder fortløpende, og alt avfall håndteres i tråd med vår miljøhåndbok. Vindu som kan inneholde PCB eller klorparafiner stables og hentes for korrekt destruksjon. Området rundt monteringsstedet rengjøres med vann, men fasadespyling inngår ikke. Eventuell asbest må håndteres særskilt og er ikke inkludert i prisen.

4.9 Husets forutsetninger

Ytterveggene skal være av massivt tegl med minimum 38 cm tykkelse. Det forutsettes at eksisterende inn- og utvendig murpuss er av normal kvalitet.

5.0 Leverings- og betalingsvilkår

5.1 Frakt/levering

All transport av materialer til prosjektet er inkludert i tilbudet.

5.2 Kontrakt, betalingsplan og vilkår

Kontrakten oppretter vi slik at du kun hefter for din del av prosjektet og nedenfor ser du betalingsplanen.

Faktura 1: Din del av byggesøknaden faktureres når vi har sendt søknaden til kommunen.
Faktura 2: 25 % av resterende kontraktssum faktureres når døren er levert byggeplass.
Faktura 3: 25 % av resterende kontraktssum faktureres når døren er montert.
Faktura 4: 25 % av resterende kontraktssum faktureres når balkongen er levert byggeplass.
Faktura 5: Sluttfaktura, de siste 25 % av resterende kontraktssum faktureres når balkongen er montert.

Kontrakten baseres på Norsk Standard NS 3501 eller NS 3502, avhengig av prosjektets størrelse.
Arbeidet utføres i henhold til TEK-17 og Lov om håndverkertjenester.

5.3 Indeksregulering

Statistisk Sentralbyrås entrepriseindeks 3Aa for boligblokk med tilbudets dato som basismåned.

5.4 Garantier og reklamasjonstid

Garanti og reklamasjon i henhold til kontrakt.

5.5 Tilbudets gyldighet

Tilbudet gjelder i 60 dager fra tilbudsdato.

5.6 Noen vanlige spørsmål fra våre kunder

Må jeg være hjemme når døren skal monteres?

Nei du trenger ikke å være hjemme. Våre montører tar kontakt med deg før vi kommer.

Er det ikke risiko for innbrudd når dere bruker stillas?

Vi har i løpet av 28 år ikke hatt et eneste tilfelle av at dette har skjedd. Alle nye dører blir låst av oss og det er kun vi som har nøkkel til den døren. Så vårt svar på det er: Nei det er ikke noen fare for det.

Hvorfor bruker dere ikke sky-lift?

Dette testet vi i starten, men det viste seg å være uforsvarlig for både montører og beboere. For å jobbe i tråd med forskriftene finnes det ingen sikre alternativer til stillas. Skulle en dør åpnes utenom byggetiden, fungerer stillaset som ekstra sikring – og i tilfelle brann gir det også en trygg rømningsvei.

Blir det ikke mørkt når dere bygger stillas?

Stillas settes kun opp ved seksjonene som får balkonger, og kan derfor ikke sammenlignes med fasadearbeid hvor stillas står lenge eller er innkapslet.

Hvor lang tid bruker dere inne i leiligheten ved montering dør.

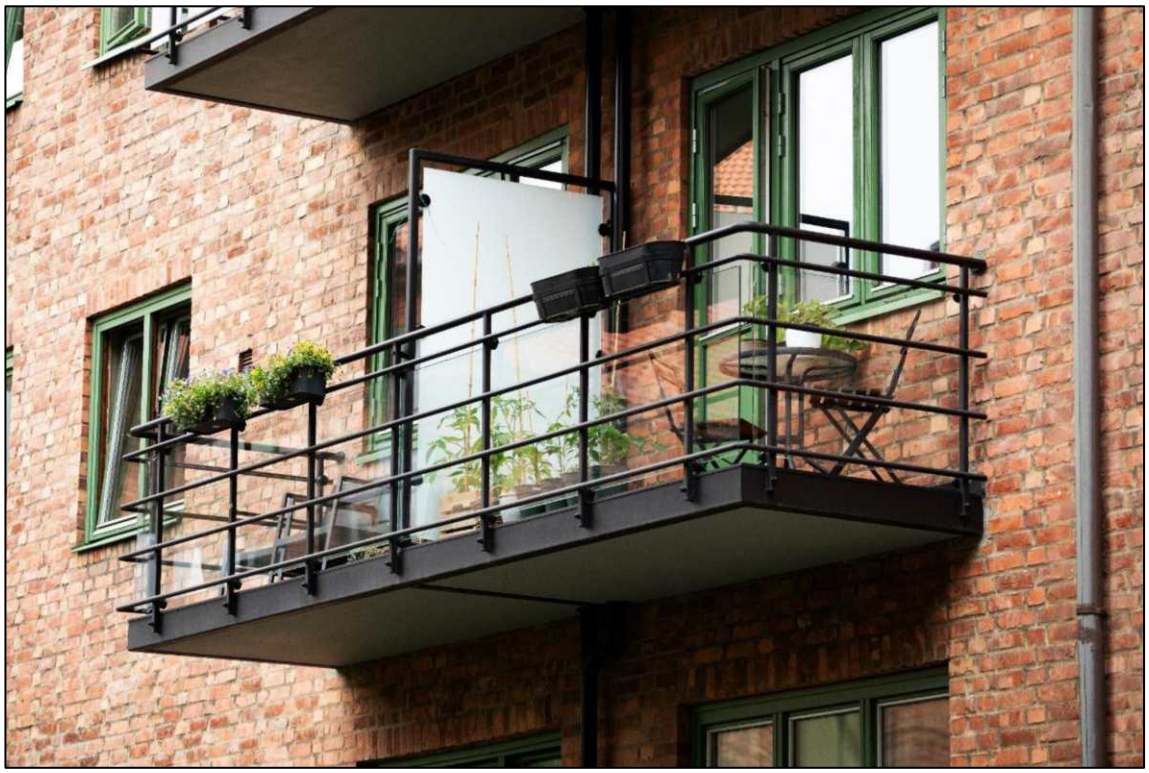
Vi bruker omtrent en halv dag på montering av døren, og ytterligere en halv dag på listverk og ferdigstilling. Totalt tar arbeidet omtrent to halve dager.

6.0 Diverse

6.1 Referanseprosjekt



Vårt standard rekkverk



Rekkverk med glass med liggende profiler



Vika borettslag Oslo. Standard rekkverk med innlagte ornamenter og våre egne blomsterkasser.



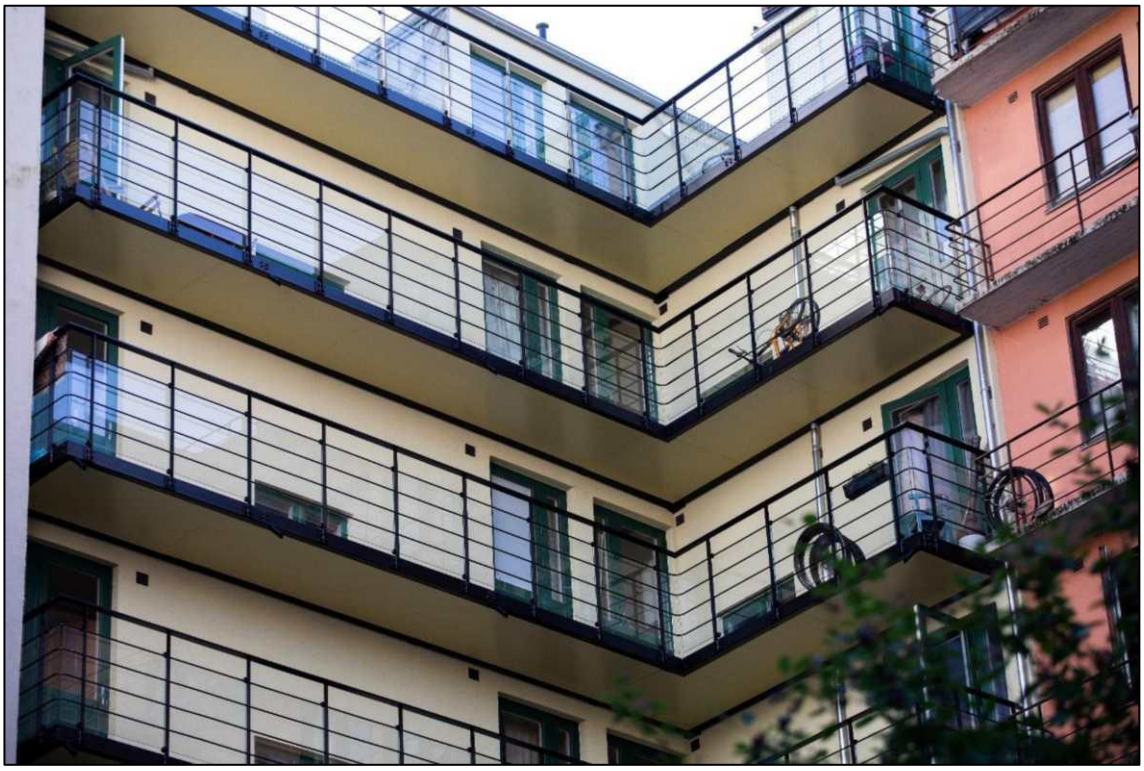
Balkonger med rømningsvei



Balkonger i ytre hjørne



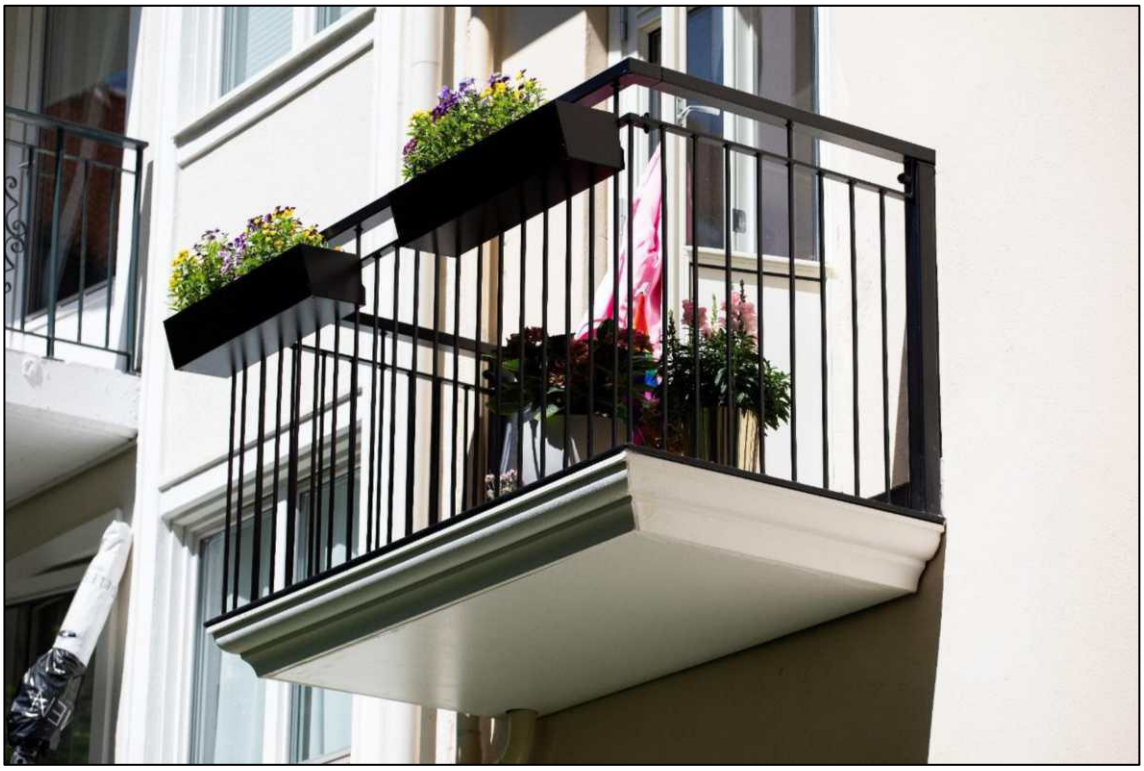
En rosa drøm med utsmykket rekkverk.



Brannbalkonger i hjørne



Nye balkonger med rekkverk av stål utført i originalutførelse. Sideskjermer i frostet glass.



Spesialbalkong der kunden ønsket en annerledes balkongramme.



Borettslaget Professorløkka. 159 balkonger av nyere type



Her ønsket kommunen et utrykk i betong. Vi ordnet det, men av andre materialer pga. vekt.



Sånn kan det se ut når det er ferdig. En ny hverdagsluksus på plass 😊

Noen eksempler på hverdagsluksus



Inviter venner på middag, like koselig som en piknik, men du har alt du trenger på innsiden.



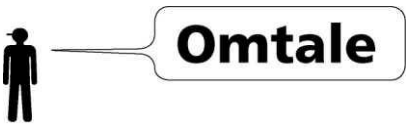
Med en balkong har du alltid plass til en liten egen urtehage.



Litt frisk luft, et par gode brødskiver og te med honning er en perfekt måte å starte på dagen på.



Mormors klesvask lukter ekstra friskt og godt når de kan tørke på balkongen.



Dette er noen av omtalene som kunder har skrevet om oss på gule sider. Vil du se flere omtaler, gå inn på www.gulesider.no eller google og søk Balkongteam.

★★★★★

Proffe til fingerspissene

Etter vurdering av 3 balkongaktører for å montere balkonger i vårt borettslag, valgte vi Balkongteam selv om de var dyrere enn de andre. Vi skjønte at med dette teamet ville prosjektet bli gjennomført til riktig tid og kvalitet, og med minst tidsbruk (i forhold til oppfølging) for vår del, noe som var viktig. Og vi tok ikke feil. Fra start til slutt var våre kontaktpersoner tilgjengelige når vi trengte det og de gav oss god informasjon underveis. De utførte alt til riktig tid og balkongene nytes nå av fornøyde beboere. Signatur: B. V. Kittelsen

★★★★★

De beste

Vi er et sameiet med en gård fra 1890-tallet som har mye erfaring med håndtverkere etterhvert som vi har rehabilitert gården som hadde stort vedlikeholdsetterslep. Og med blandede erfaringer.. Av de firmaene vi har brukt opp gjennomårene er Balkong Team desidert det mest profesjonelle. Jeg har ennå tilgode å møte en så gjennomført planlagt god prosess som den Balkong Team gjorde. I detaljer og i helhet. Balkong Team gjør jobben slik du tror den skal gjøres, men aldri skjer i virkeligheten. Styreleder IB

★★★★★

Fantastiske Balkongteam!

I Schweigaardsgate 69 valgte vi Balkongteam som leverandør av vår balkongløsning. Fra dag en til ferdig balkong leverte Balkongteam varene i aldeles toppklasse! Jeg anbefaler denne leverandøren på det varmeste. Richard Gulbrandsen, 91 31 25 77

★★★★★

Balkongteam

Et av de mest seriøse firmaer undertegned har vært borti, alt til punkt og prikke, kvalitets-sikring på øverste nivå. Produktet er forøvrig førsteklasses. Lars-Harald Riiber

Balkonger fra Balkongteam

Vi har nå fått 11 balkonger i Hermann Fossgt 22 på St Hanshaugen. Balkongteam har gjort et meget profesjonelt godt arbeide.Vi har hatt endel frem og tilbake ang antall balkonger, men det har Balkongteam håndtert meget profesjonelt. Jeg anbefaler Balkongteam på det sterkeste. Styreleder i Hermann Fossgt 22. Kåre Sponberg

★★★★★

Kudos

Balkongteam satte opp balkongene i Københavngata 17 i Oslo. Resultatet ble strålende! I tillegg vil jeg påpeke at de hadde en meget høflig og serviceinnstilt væremåte underveis (typisk svensker). Eks: Det viste seg å være noe galtmed balkongdøren min. Balkongteam svarte på mailen samme dag og uken etter var min nye balkongdør på plass. Kudos! Thomas Peel



Balkongteam AS

Vi har oppfattet Balkongteam as som et meget seriøst firma som er lette å samarbeide med og som aldri løper fra sitt garantiansvar.Jobben som ble utført var proffesjonell og flott. Firmaet kan anbefales på det varmeste. Marit Kvernstrøm



Godt fornøyd med Balkongteam

Nå 2 år etter er vi fortsatt meget godt fornøyd med balkongene fra Balkongteam. Prosessen ble håndtert på en ryddig måte både mot oss som kunde og overfor Plan og Bygg. Mvh Styreleder Thomas Heftyes gate 60 AS



Best på balkong!

Utrolig kjappe, ryddige gutter. Hadde ikke engang støv på kjøkkenet når de hadde gjort hull i veggen. Flotte balkonger ble de også og snart sitter de på hvert eneste hus i nabolaget. Kan virkelig rekommenderes :-)



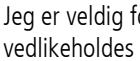
Veldig profesjonelt firma

Vi fikk balkonger ifjor, og er superfornøyd med Balkongteam. De er veldig profesjonelle, og service-innstilt. De holder det de lover. De kan trygt anbefales! Heidi.



Bra!

At Balkongteam tillater seg frekkheten å sende ut e-mail til tidligere kunder og be om en omtale viser bare hvor stor tro og tillit de har til verdien de leverer sine kunder. Arbeidet ble gjort som planlagt, vi fikk god informasjon underveis og de gjorde sitt for at arbeidet skulle påvirke meg i minst mulig grad (annet enn resultatet, naturligvis). Jeg er veldig fornøyd med arbeidet de gjorde, og vi fikk også god informasjon om hvordan balkongene skulle vedlikeholdes for å bevare den best mulig. Anbefales! Nils Magnus



Styreleder
Alle trinn: anbud, planlegging og gjennomføring ble forbilledlig gjennomført og balkongene er flotte. Småfeil på balkongdør som ble oppdaget i etterkant ble fikset greit og enkelt. Prikken over i-en må bli den svært gode informasjonen til alle beboere om alle forhold vedrørende prosjektet. Utmerket! T Larsen

Bli litt mere kjent med oss 😊



Ola Rask: Salg/utvikling/miljø/personal og eier Ansatt siden 1998
Jeg jobber for at produktene våre og selskapet hele tiden utvikles i tråd med kundenes behov. Jeg startet Balkongteam sammen med Fredrik i 1998, men har jobbet med balkonger siden 80-tallet.

Der andre velger standardløsninger, ser vi etter muligheter for å tilpasse balkongene best mulig – estetisk, teknisk og økonomisk – til ditt prosjekt.
Målet er enkelt: Alle kunder skal være fornøyde. Vi skal starte i tide, levere godt håndverk og bli ferdige som avtalt. Tilbakemeldingene vi får tyder på at vi lykkes godt med dette. Jeg håper vi får anledning til å hjelpe deg med balkong.



Fredrik Granberg: Byggesøk/innkjøp/adm. og eier. Ansatt siden 1998
Jeg startet Balkongteam sammen med Ola i 1998, men har jobbet med balkonger siden 90-tallet. Jeg har ansvar for byggesøknader, logistikk, økonomi og administrasjon.

Fremdrift er viktig for meg. Vi forsøker alltid å forutse utfordringer for å unngå unødvendige kostnader for både oss og kundene. Godt planlagte og komplette tilbud gir en forutsigbar prosess – slik jeg liker det.
Gi gjerne beskjed hvis du ønsker en enda strammere, mer formell eller mer personlig variant.



Thor Hammer: Salg Ansatt siden 2012
Jeg startet i Balkongteam i 2012 og har siden arbeidet med salg av balkonger på samme måte som Ola, men er mere rettet mot balkonger til de gamle bygårdene i sentrum som er min spesialitet.

Det å kunne kombinere kundenes ønskemål med min erfaring etter tusentalls balkonger er en hyggelig prosess. Det er mange spørsmål og jeg svarer mere enn gjerne på dem.



Ómar Sunal Prosjektleder/reklamasjoner Ansatt siden 2018
Ómar kom til Balkongteam etter et langt og godt samarbeid. Han er dyktig, rolig og treningsglad, og holder full kontroll på alt i byggeprosessen – fra oppstartsmøter til montering, stillas og lifter.

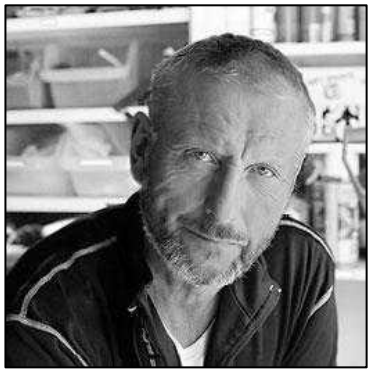
Spør ham om det som skjer underveis, så sørger han for klare svar og god fremdrift.



Robert Solberg: Prosjektkoordinator Ansatt siden 2015
Jeg er ansatt siden 2015 i Balkongteam. Er utdannet byggmester og prosjektkoordinator på våre prosjekt.

Jeg liker utfordringen i store prosjekt der det er mange detaljer og holde orden på. Til sammen med Ómar og de andre gutta så ser vi til at ting skjer i tide og på den riktige måten slik at vi får vellykkede prosjekt.

Orden på byggeplassen og sikker gjennomførelse for alle skal være en vane. For meg skal hvert prosjekt være en referanse for neste prosjekt.



Terje Drengsrud: Prosjektassistent Ansatt siden 2013
2013 ble jeg ansatt i Balkongteam og arbeider nå deltid som prosjektassistent til de som trenger hjelp. Er vel litt av en altmuligmann som ordner, henter, fikser og leverer de ting som trengs på de forskjellige byggene, jeg liker å være i farta.

I tilfelle vi får noen reklamasjoner så ordner jeg med det til sammen med gutta. Det å fikse en eventuell reklamasjon så fort som mulig er viktig synes vi. Har vi gjort feil så har vi, da får vi bare rette på det.



Stefan Johansson: Montør Ansatt siden 2001
Stefan er en dreven montør som har vært med oss lenge, siden 2001. Han jobber oftest med Sven Erik og har firmaets bredeste smil. Når noen snakker om kunsten å trylle så møter vi her en som faktisk kan det, både privat og på jobb.



Sven Erik Eriksson: Montør ansatt siden 2001.
Sven Erik er en av de gamle traverne i Balkongteam. Han har erfaring av balkonger siden 80 tallet. Sven Erik jobber oftest på team med Stefan og du finner dem på et stillas noen steder i Oslo.



Jimmy Rehn: Montør Ansatt siden 2010
Som far så sønn. Jimmy fulgte i sin fars fotspor og kom til oss i 2010. Jimmy begynte først som vikar, men ble værende. En dyktig kar og praktiker som vi setter stor pris likt alle andre.



Christer Rydén: Montør Ansatt siden 2015
Christer ble en av teamet til Jimmy i 2015. Arbeidsom, nøyaktig og tålmodig som få. Det er kjekt for en kar som også liker å ta seg en fisketur.



Erkki Millaskangas: Montør Ansatt siden 2001
En kunnskapsrik og dreven montør som har vært med oss siden 2001. Erkki er blid og pratsom. Spør han gjerne om en god historie hvis du har et par timer til overs 😊



Magnus Bergmark: Montør Ansatt siden 2021
Magnus er en type som liker at det skjer noe rundt han. Han har litt problemer med å sitte stille. Det tenker vi passer perfekt når han skal klatre i stillaser og montere balkonger. En veldig positiv type som ikke ser noen problemer.

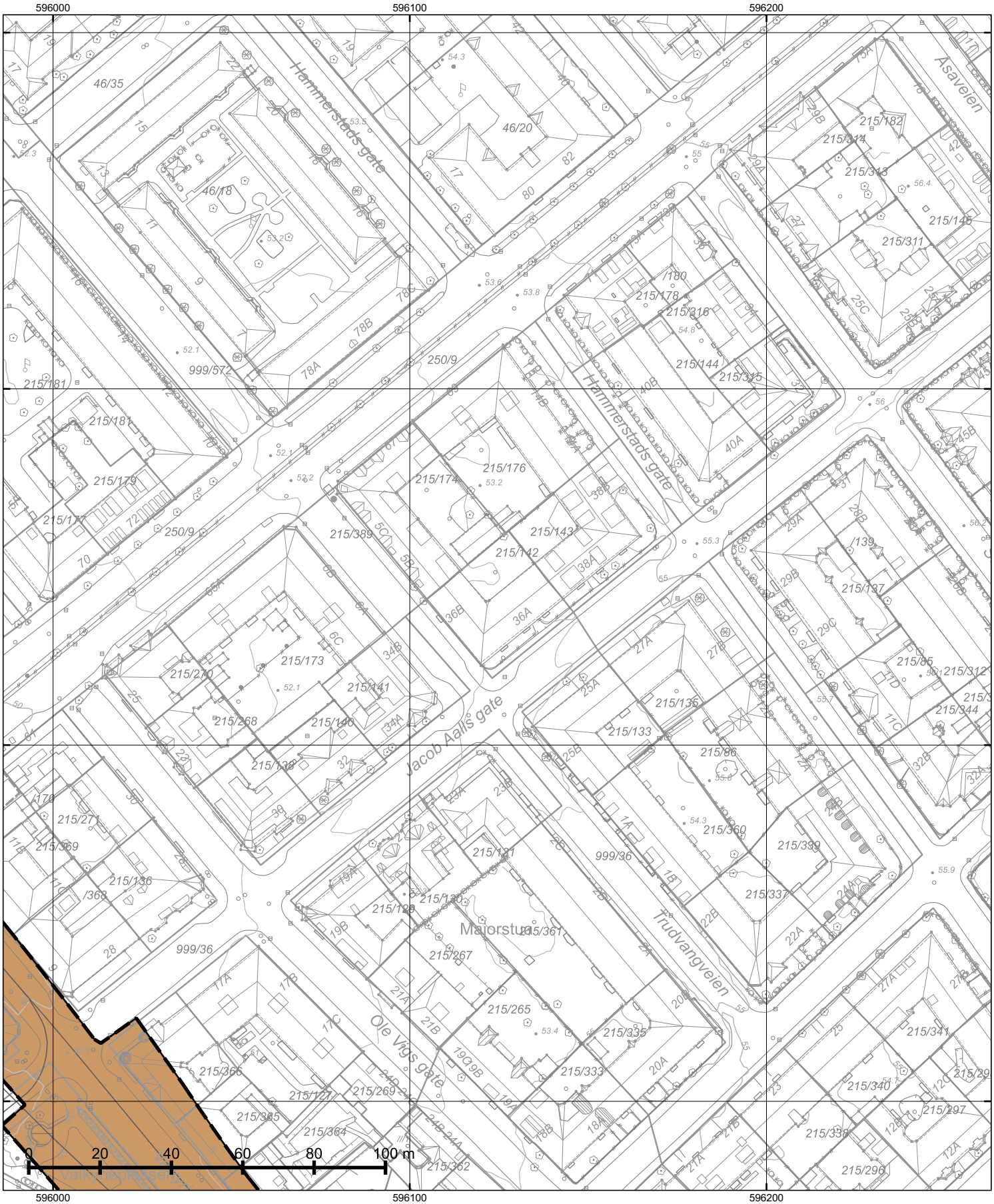
Vi står alle klare for å gi den den beste service! 😊 Bare ring hvis du lurer på noe.



FASAD 1

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	JACOB AALLS GATE 36			
Tegning	NY SITUASJON - FASADER			
Orginaldato 18.12.2021	Tegnet av ALF Dato/Sign	Godkjent B-team FG Dato/Sign	Målestokk 1:100	Revisjon
Tegningsnr B-05				
Prosjektnivå Byggesøknadstegninger		Godkjent for ansvarsrett		



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

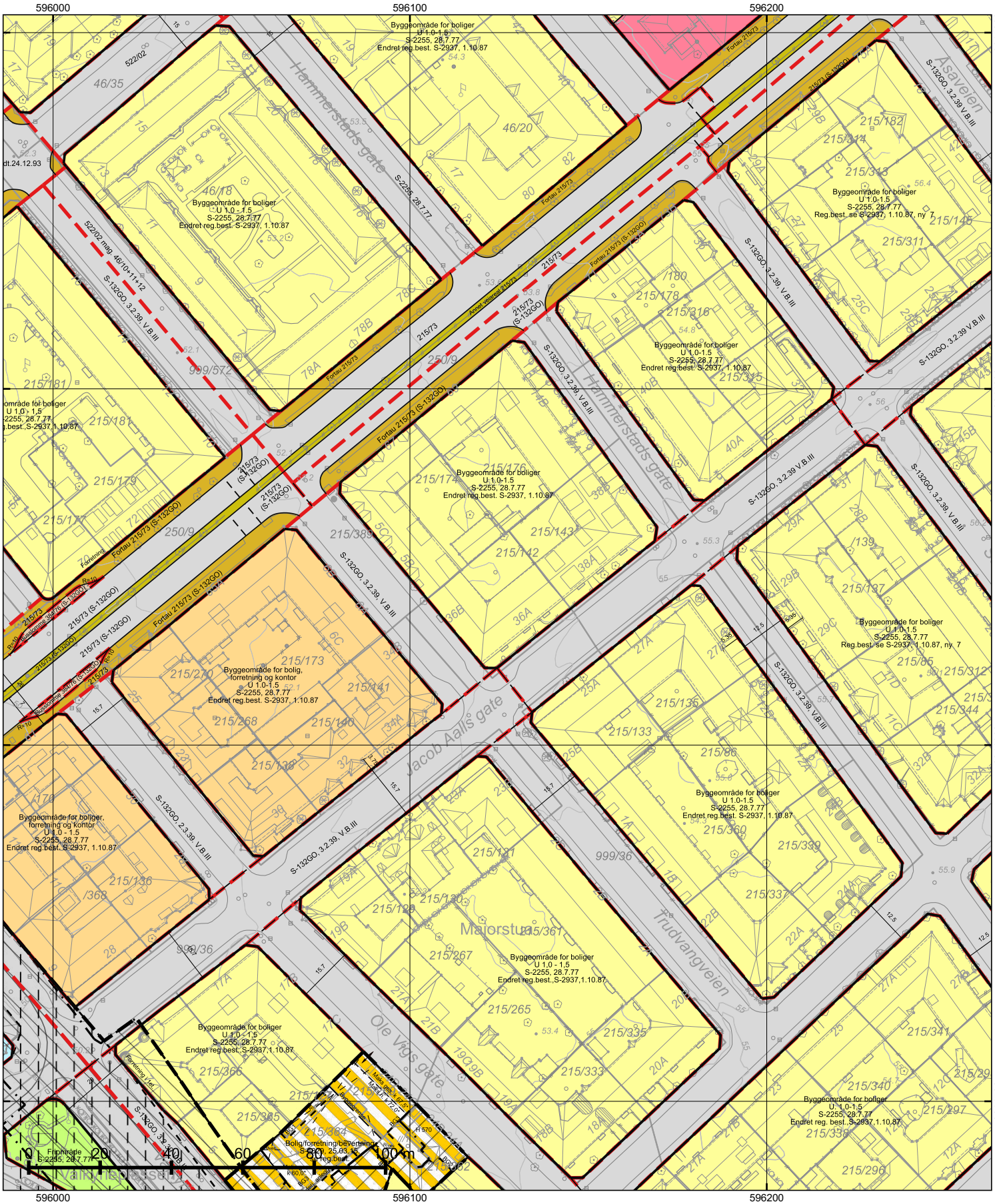
Reguleringskart

– 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: 160148/ 86536072
Deres ref.:
Adresse: Jacob Aalls gate 36
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/142

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

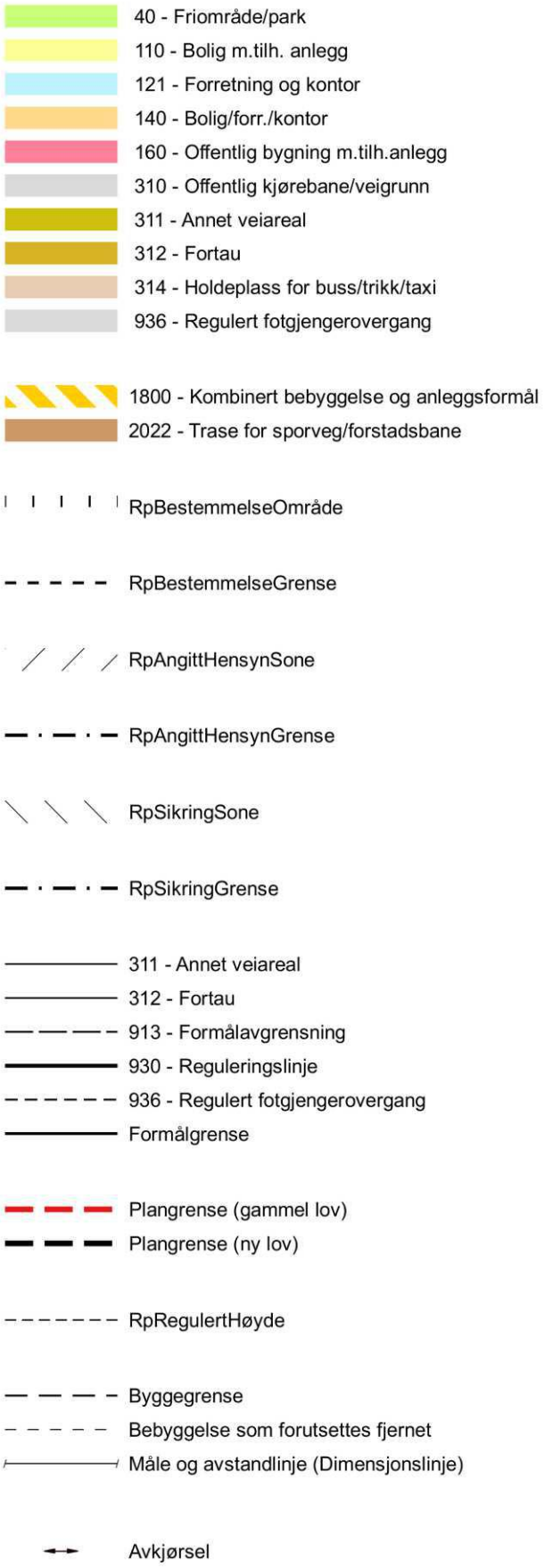
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

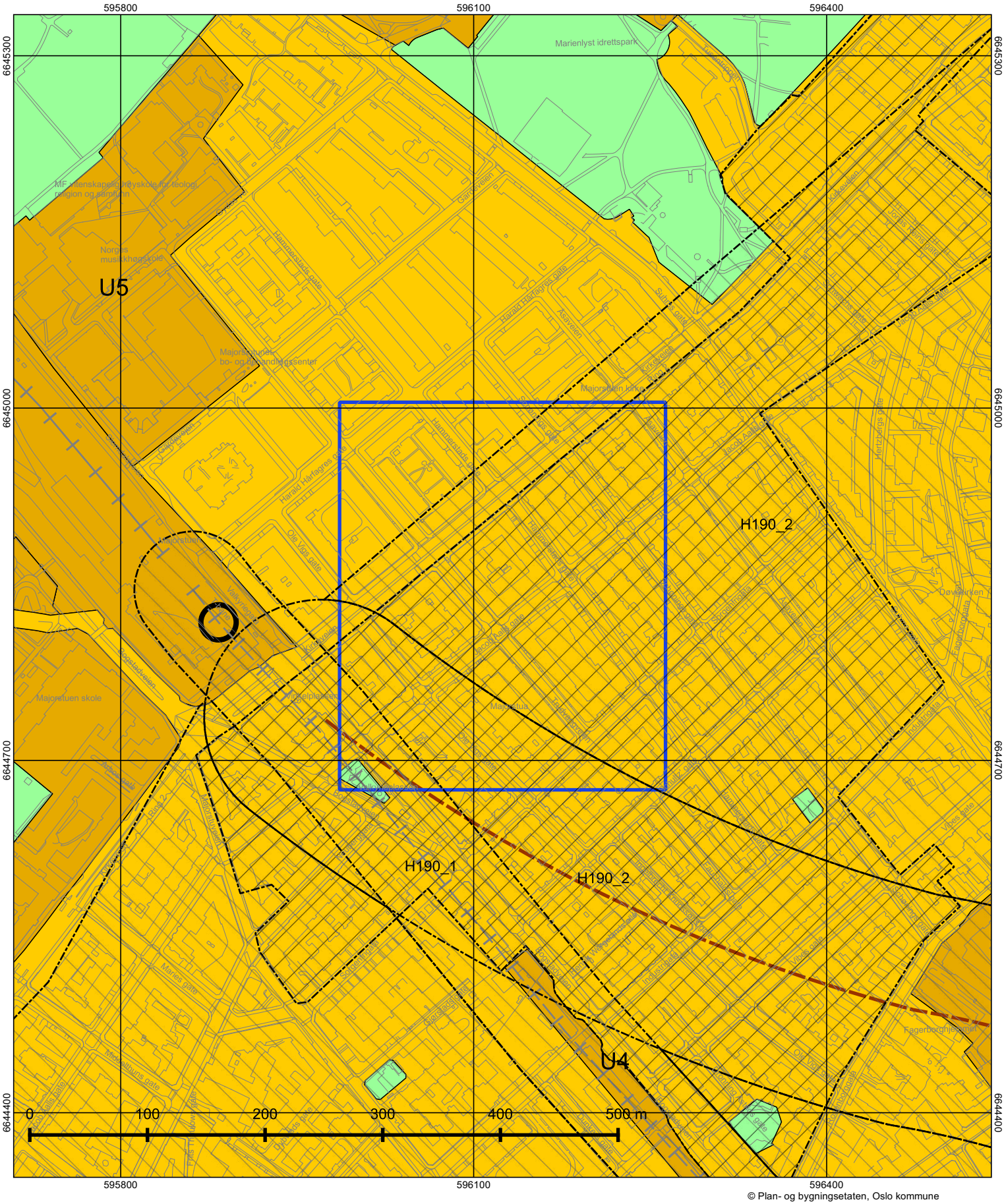
PlottID/Best.nr: 160148/ 86536072
Deres ref.:
Adresse: Jacob Aalls gate 36
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/142

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160148/86536072
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.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/523557/105
Attesteringstidspunkt 2026-07-02 11:20

Begjæring sp. 23557/1975 B
til
Oslo Byskriverembete

Gnr. 2 1 5 Bnr. 1 4 2

om oppdeling av eiendommen Jacob Aalls gate 36, Oslo i eierseksjoner.

1. På eiendommen er det idag oppført en bygning i fire etasjer med 16 leiligheter.

2. Vi begjærer den på tomten stående bygning med grunn delt opp i 16 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebröken. Til hver seksjon hörer eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og andre rom m.v. som efter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

3. Sameiet forbeholdes panterett for kr. 5.000,- i hver seksjon til sikkerhet for sameiernes forpliktelser av enhver art som utspringer av sameiet. Denne panterett skal ha prioritet uten opptrinnsrett efter 85% av den förste tinglyste erhvervssum. Sameiet plikter dog å vike prioritet til efter 85% av offentlig verditakst til enhver tid.

4. Ved vesentlig misligholdelse ~~av husordensregler og/eller vedtekter~~ fra den som nytter leiligheten kan sameiet bl.a. pålegge vedkommende å fraflytte.

5. Fordelingsliste:

Seksjon nr.	Leil. nr.	Oppgang	Etasje nr.	Areal m²	Kjeller-bod	Lofts-bod	Fordeling av ideelle eierandeler i prosenter
1	1	B	2 v	80	1	1	5,6/100
2	2	B	3 v	80	2	2	5,6/100
3	3	B	4 v	80	3	3	5,6/100
4	4	B	1 h	120	4	4	8,4/100
5	5	B	2 h	120	5	5	8,4/100
6	6	B	3 h	120	6	6	8,4/100
7	7	B	4 h	120	7	7	8,4/100
8	8	A	1 v	75	8	8	5,4/100
9	9	A	2 v	75	9	9	5,4/100
10	10	A	3 v	75	10	10	5,4/100
11	11	A	4 v	75	11	11	5,4/100
12	12	A	1 h	80	12	12	5,6/100
13	13	A	2 h	80	13	13	5,6/100
14	14	A	3 h	80	14	14	5,6/100
15	15	A	4 h	80	15	15	5,6/100
16	16	B	1 v	80	16	16	5,6/100
							100/100

Tinglysingsgjenpart av begjæringen, situasjonsplan og etasjeplaner med gjenpart samt attest fra Oslo Byplankontor av 6. oktober 1975 ligger ved.

Oslo, den 11/11 1975

TOT A/S

Thore Langfeldt (sign) Tordar Fladmoe (sign) Odd Hübert (sign)

1 fr. attest bevar her.

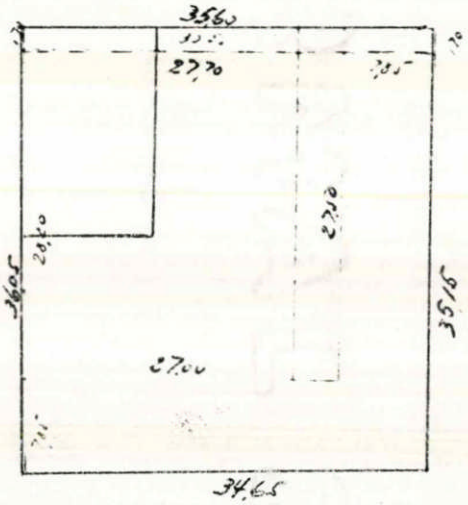
Nr. 36 Jac. tallsgt.

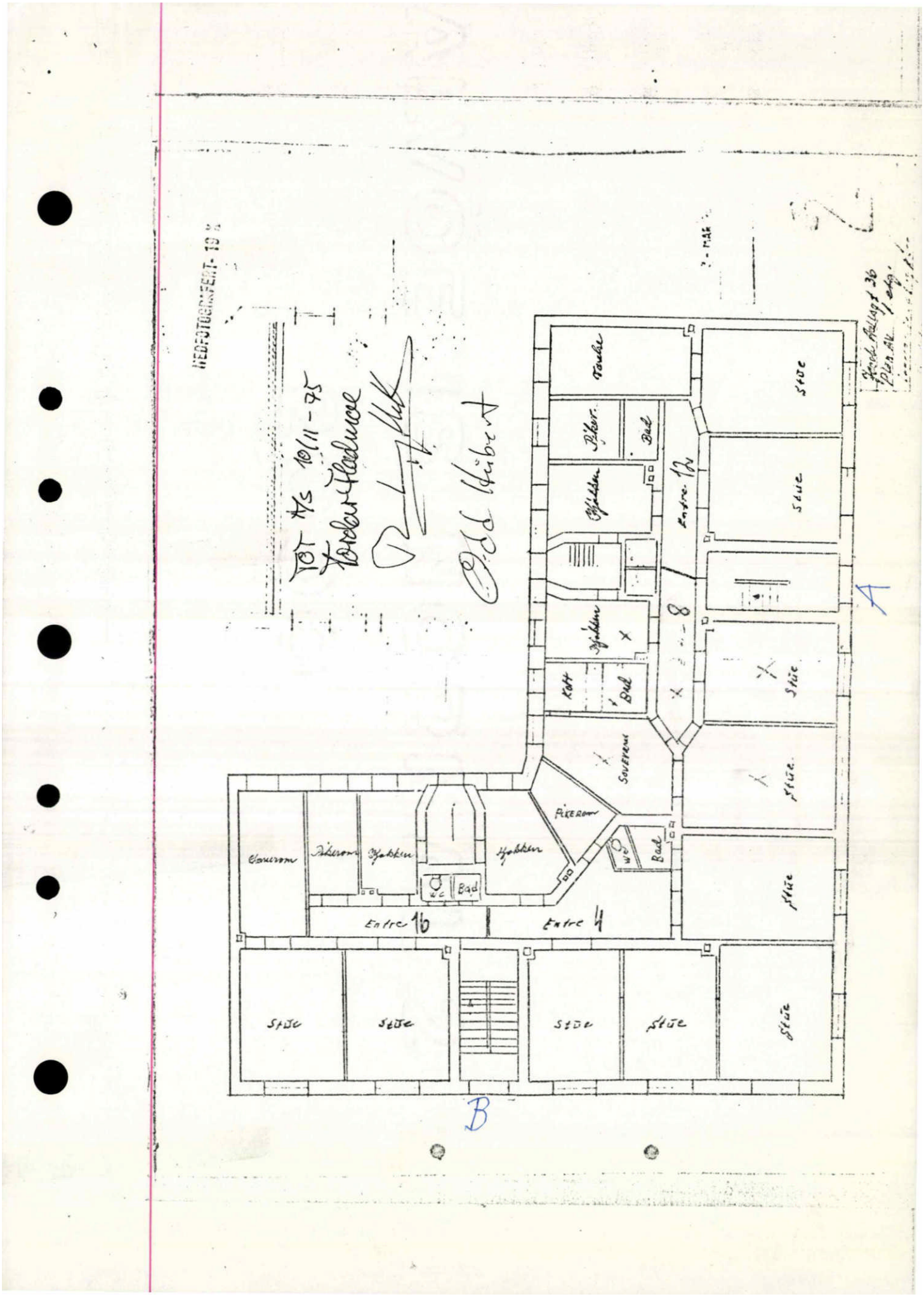
Situasjonsplan 1:500

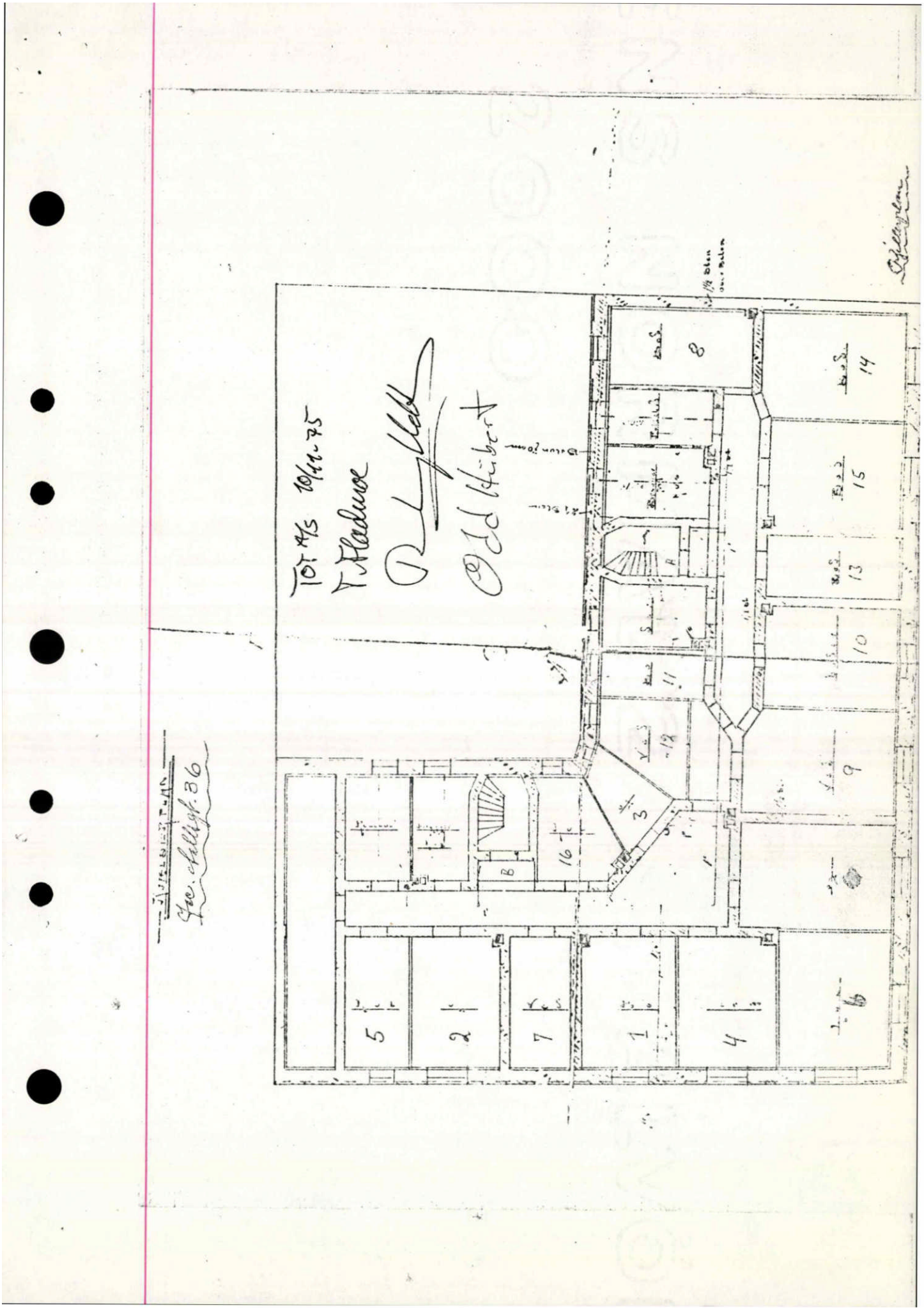
TOT 7/5 10/11-75

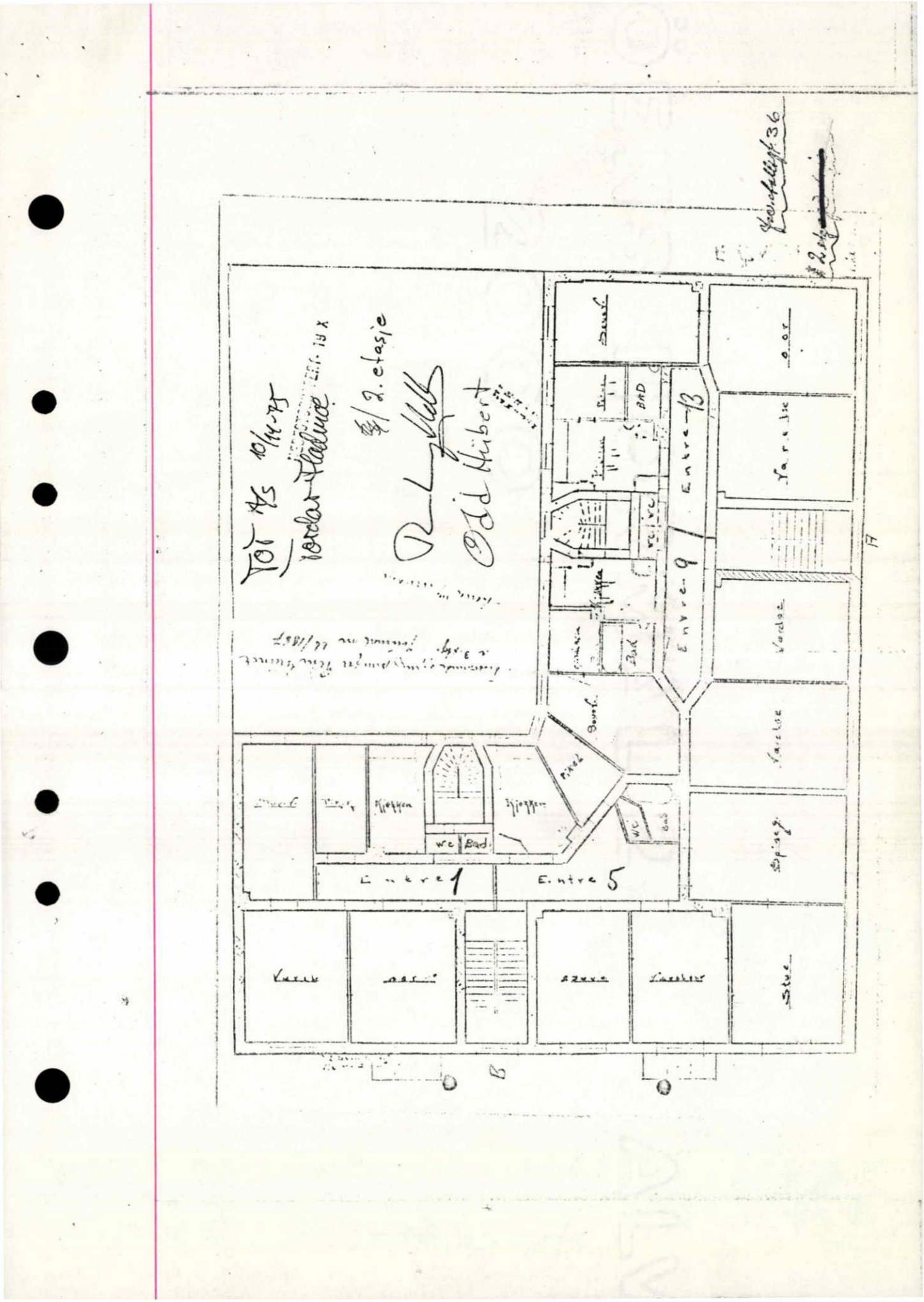
Tordar Fladeus

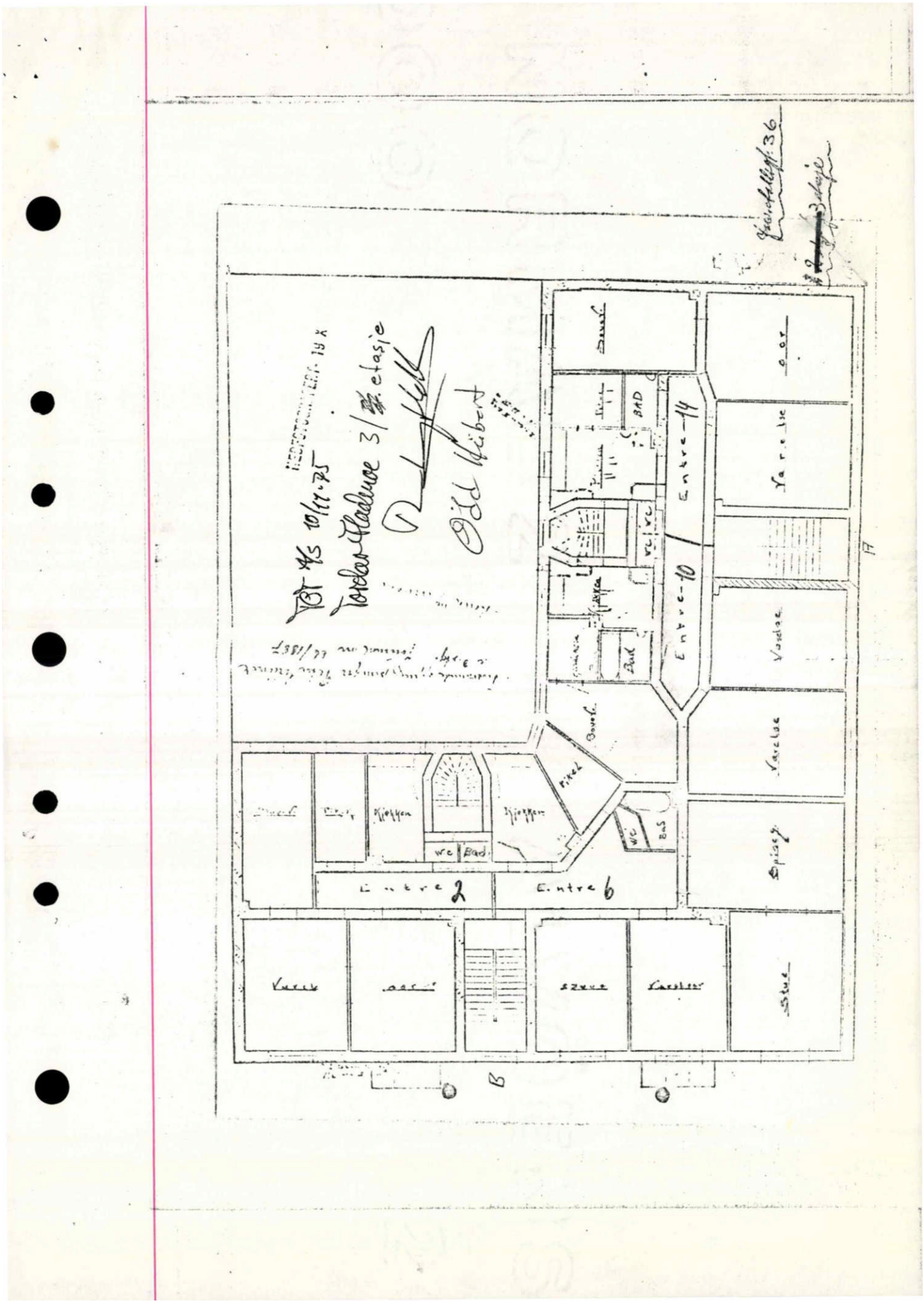
Odd Hibert

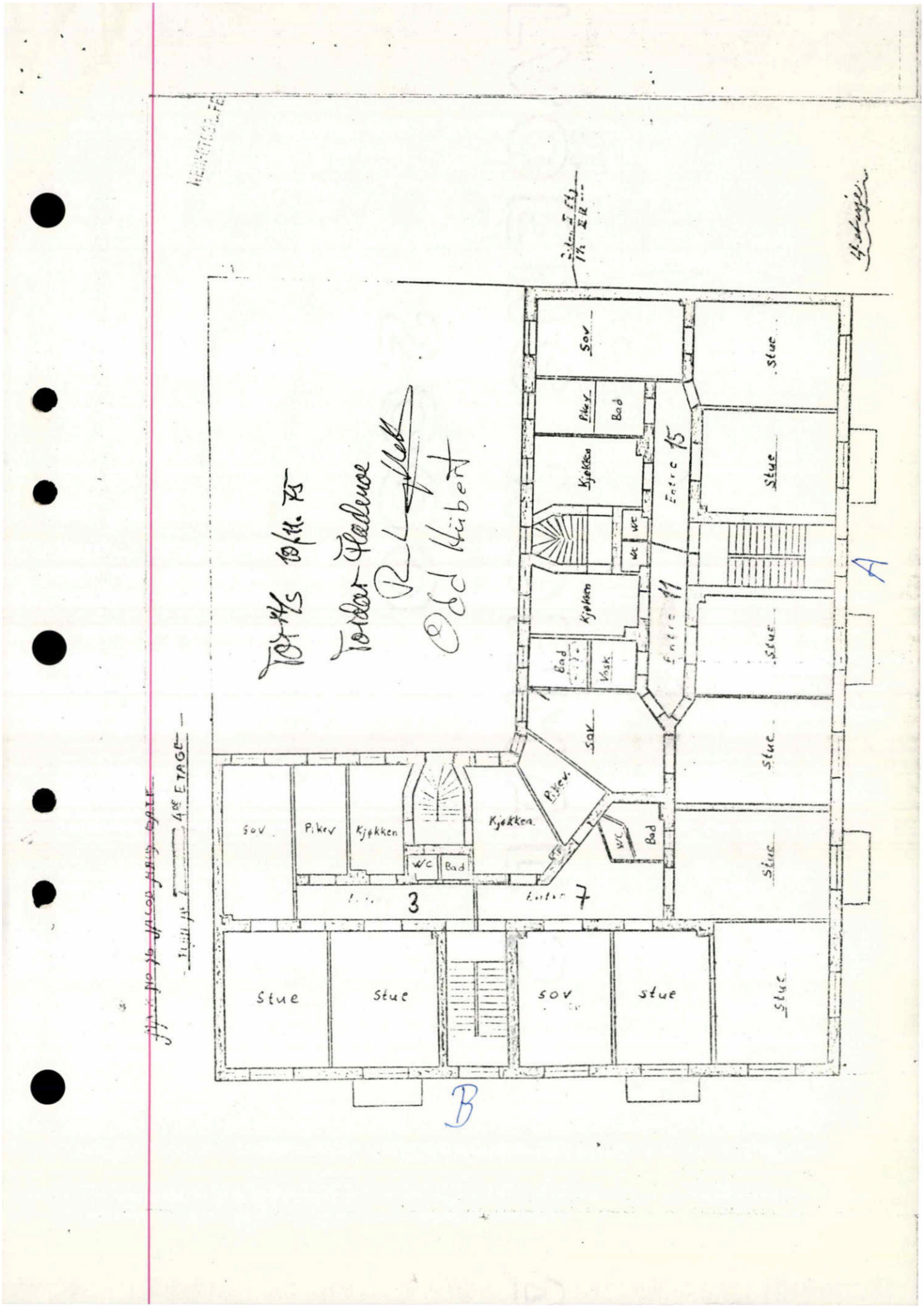


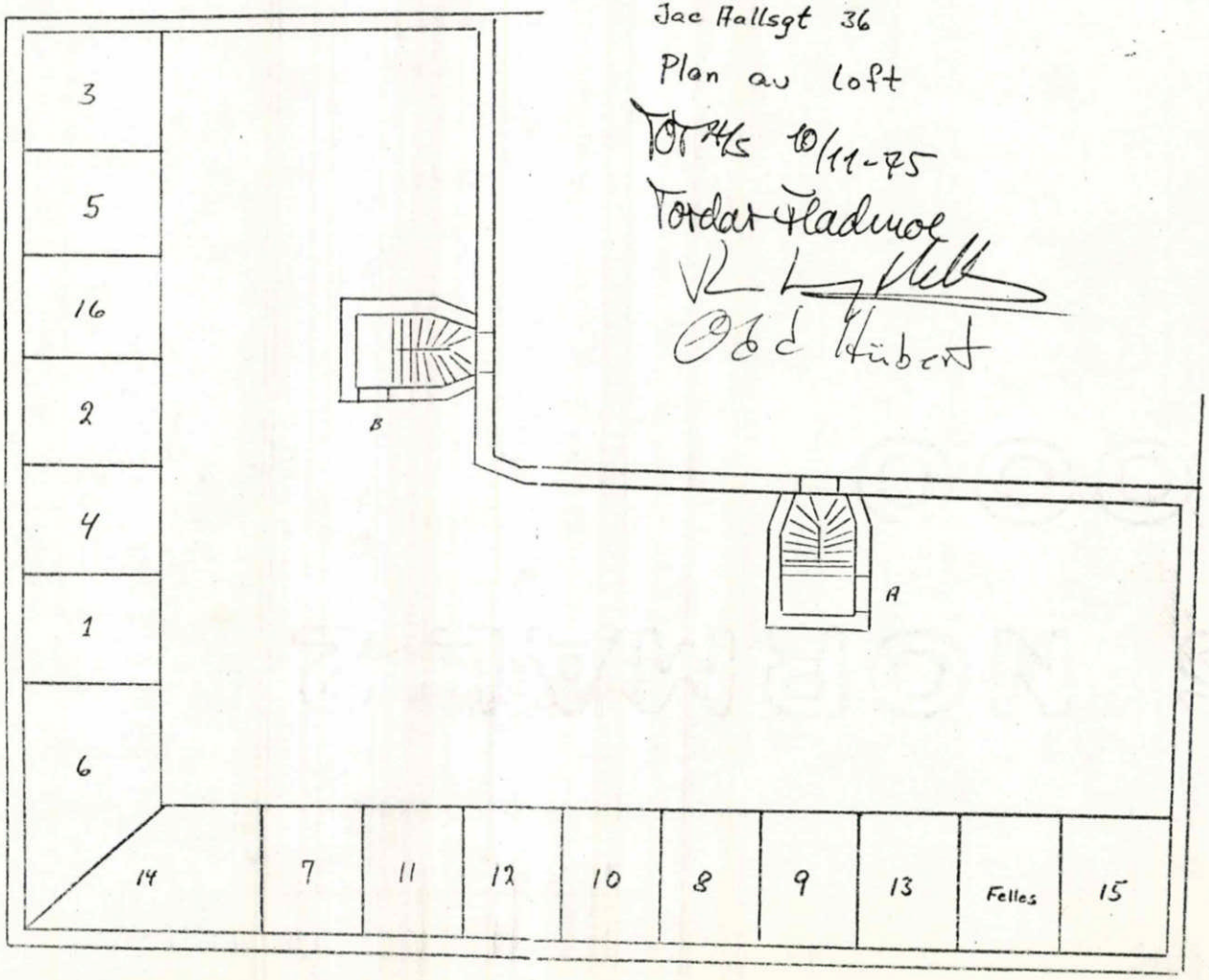

Entre 12
Entre 16
Entre 14
Bad
WC
Kott
Pikerom
Soverom
Hjørnekontor
Stue
A
B


Tot. A/S 10/11-75
T. Flatmoe
Odd Hübert
Geo. Hallkjøp. 86
8
14
15
13
10
11
12
9
3
16
B
5
2
7
1
4
6


Entre 1
Entre 5
Entre 9
Entre 13
WC
Bad
Bod
Bar
Kjøkken
Stue
Soverom
Spisest.
Gang
Trapp
B


Jordan Hadland 3/ etasje
Odd Hilbert
Entre 14
Entre 10
Entre 2
Entre 6
Kjøkken
Kjøkken
Fyrkl
Bad
WC
Bad
Soverom
Soverom
Soverom
Soverom
Soverom
Stue
B


Sov
Stue
Pikev.
Bad
Kjøkken
Entre 15
W/C
Entre 11
Vask
Sov
Pikev.
Kjøkken
W/C
Bad
Entre 7
Entre 3
Sov
Pikev
Kjøkken
W/C
Bad
Stue
Stue
Sov
Stue
Stue
A
B



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/523557/105
Attesteringstidspunkt 2026-07-02 11:20

Jacob Aalls gate 36A

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	7 min 0.6 km	
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	10 min 0.8 km	
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	14 min 1.2 km	
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km	
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km	
Heltberg Bislett	14 min	
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	14 min 1.2 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Majorstuen i Kirkeveien Linje 20, 28	2 min 0.2 km	
Majorstuen i Bogstadveien Linje 11, 12, 19	4 min 0.3 km	
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km	
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.2 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.3 km	

BARNEHAGER

Solbærtorvet barnehage (1-5 år) 57 barn	6 min 0.5 km	
Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 71 barn	7 min 0.6 km	
Fagerborg menighetsbarnehage (1-6 ... 68 barn	8 min 0.6 km	

DAGLIGVARE

Bunnpris Kirkeveien	2 min
Meny Bogstadveien	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	4 min
Vinmonopolet Valkyrien	3 min

SPORT

Majorstua skole	6 min
Marienlyst skole	7 min
Synergy	3 min
Artesia Trening	5 min

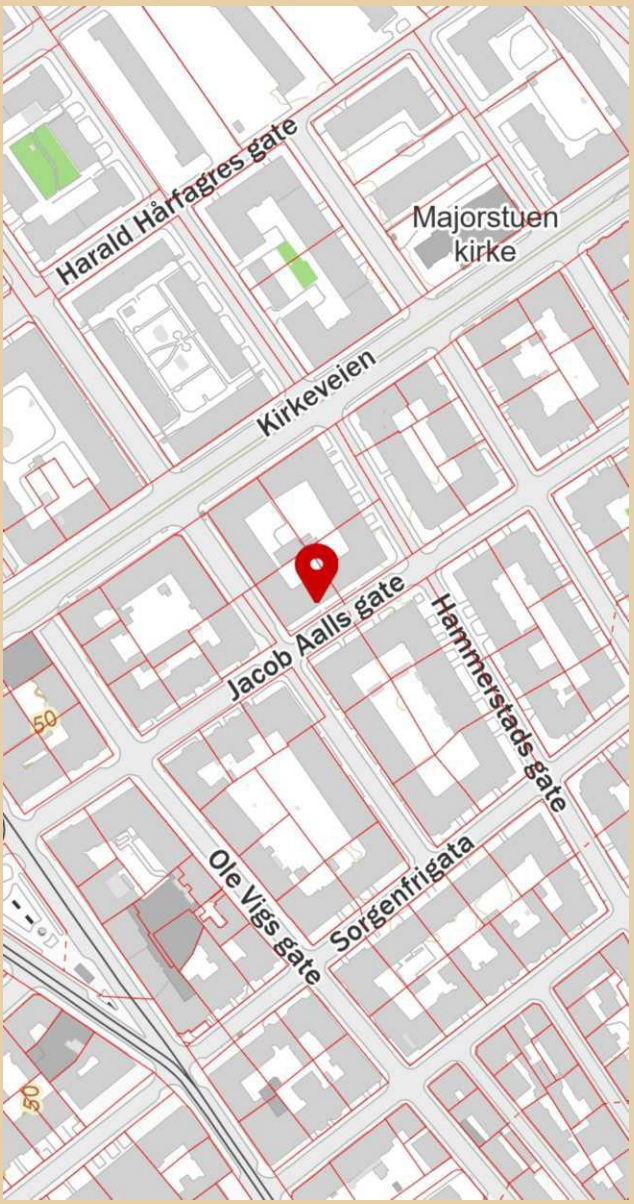
Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

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 36A

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	7 min 0.6 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	10 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	14 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Heltberg Bislett	14 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	14 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Majorstuen i Kirkeveien Linje 20, 28	2 min 0.2 km
Majorstuen i Bogstadveien Linje 11, 12, 19	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.3 km

BARNEHAGER

Solbærtorvet barnehage (1-5 år) 57 barn	6 min 0.5 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 71 barn	7 min 0.6 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-6 ... 68 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Kirkeveien	2 min
Meny Bogstadveien	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	4 min
Vinmonopolet Valkyrien	3 min

SPORT

Majorstua skole	6 min
Marienlyst skole	7 min
Synergy	3 min
Artesia Trening	5 min

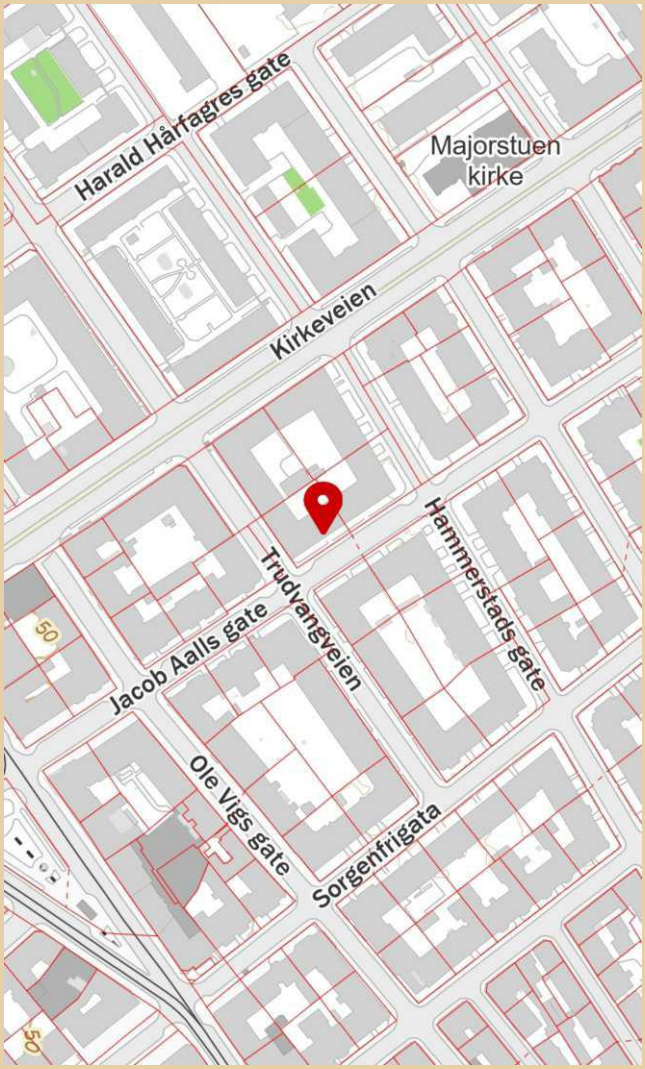
Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

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 36A

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	7 min 0.6 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	10 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	14 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Heltberg Bislett	14 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	14 min 1.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ole Vigs gate 23 - 11866	2 min
Ole Vigs gate 23 - 11865	2 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Majorstuen i Kirkeveien Linje 20, 28	2 min 0.2 km
Majorstuen i Bogstadveien Linje 11, 12, 19	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.3 km

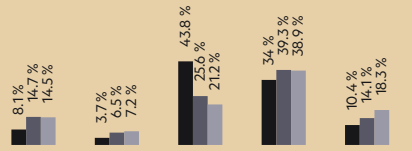
BARNEHAGER

Solbærtorvet barnehage (1-5 år) 57 barn	6 min 0.5 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 71 barn	7 min 0.6 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-6 å... 68 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Kirkeveien	2 min
Meny Bogstadveien	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	6 min
Marienlyst skole	7 min
Synergy	3 min
Artesia Trening	5 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

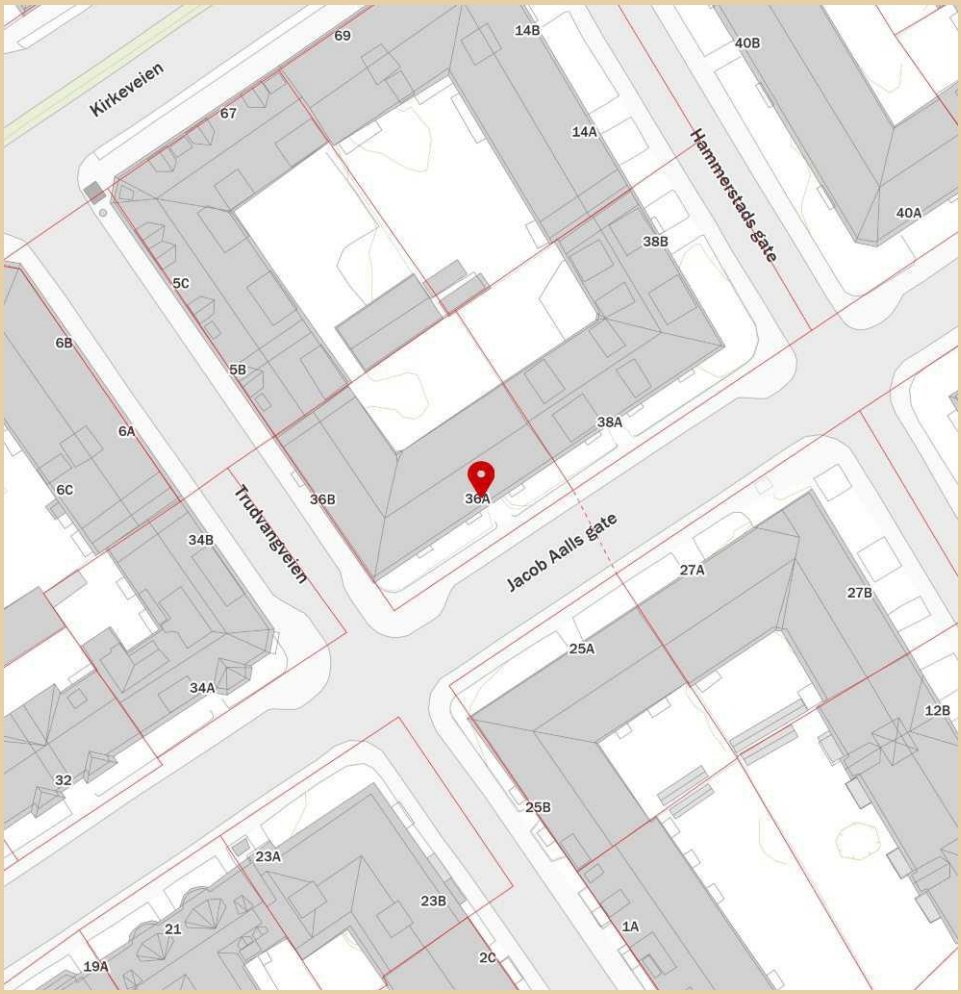
Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

—

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

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

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 36 A, 0364 Oslo
Gnr. 215, Bnr. 142, Snr. 11, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260564

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Kennet Hessvik

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

E-post: kennet.hessvik@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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