PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN I JACOB AALLS GATE 55

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

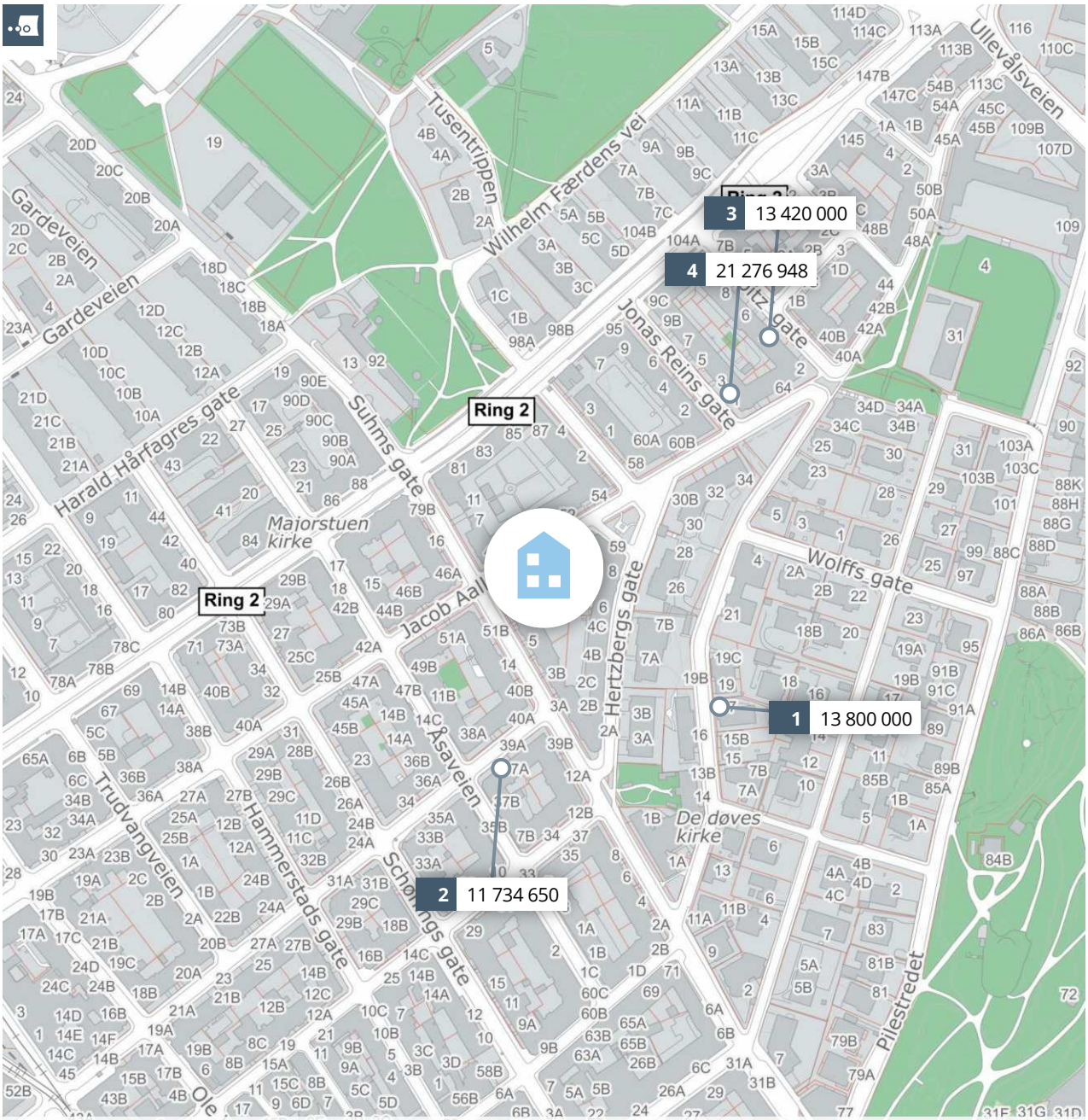
Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

JACOB AALLS GATE 55

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 02.10.2024

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: Nicolai Valset.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jacob Aalls gate 55, 0364 OSLO

Aksjeleilighet på selveiertomt, bygget i 1927

GNR 216 BNR 63 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FAGERBORG RODE 3

Verdivurdert til

13 500 000

-	13 500 000	128 571
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	105 m²
BRA	105 m²
Byggeår	1927

Fellesutgifter	5 670
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fagerborggata 17 96 m² 1903 3. etg 2 sov				23.09.2024	13 900 000	**13 800 000**	0	13 800 000	**143 750**
2	Sorgenfrigata 37 A 94 m² 1902 2. etg 3 sov				01.07.2024	11 700 000	**11 700 000**	34 650	11 734 650	**124 837**
3	Gørbitz' gate 4 112 m² 1923 3. etg 3 sov				18.04.2024	12 700 000	**13 200 000**	220 000	13 420 000	**119 821**
4	Jonas Reins gate 1 159 m² 1920 1. etg 3 sov				04.06.2024	19 000 000	**21 000 000**	276 948	21 276 948	**133 817**

Jacob Aalls gate 55 er en gjennomgående og innholdsrik aksjeleilighet i 2 etg som er beliggende i vakker og pen arkitektonisk bygård oppført i 1927. Med sin attraktive beliggenhet på Fagerborg befinner den ærverdige bygården seg godt tilbaketrukket i rolige omgivelser, men med gangavstand til alt du måtte ønske i hverdagen.

Leiligheten inneholder entré, stue med peis, spisestue med peis og utgang balkong, kjøkken med spiseplass, baderom, separat wc, 2 soverom, hvorav et soverom har utgang balkong mot bakgård.
I tillegg følger kjellerbod og loftsbod.

Bakgården, som kun deles av 8 leiligheter, er oppgradert av tidligere Slottsgartner Tor Smaaland og fremstår som en skjult perle.

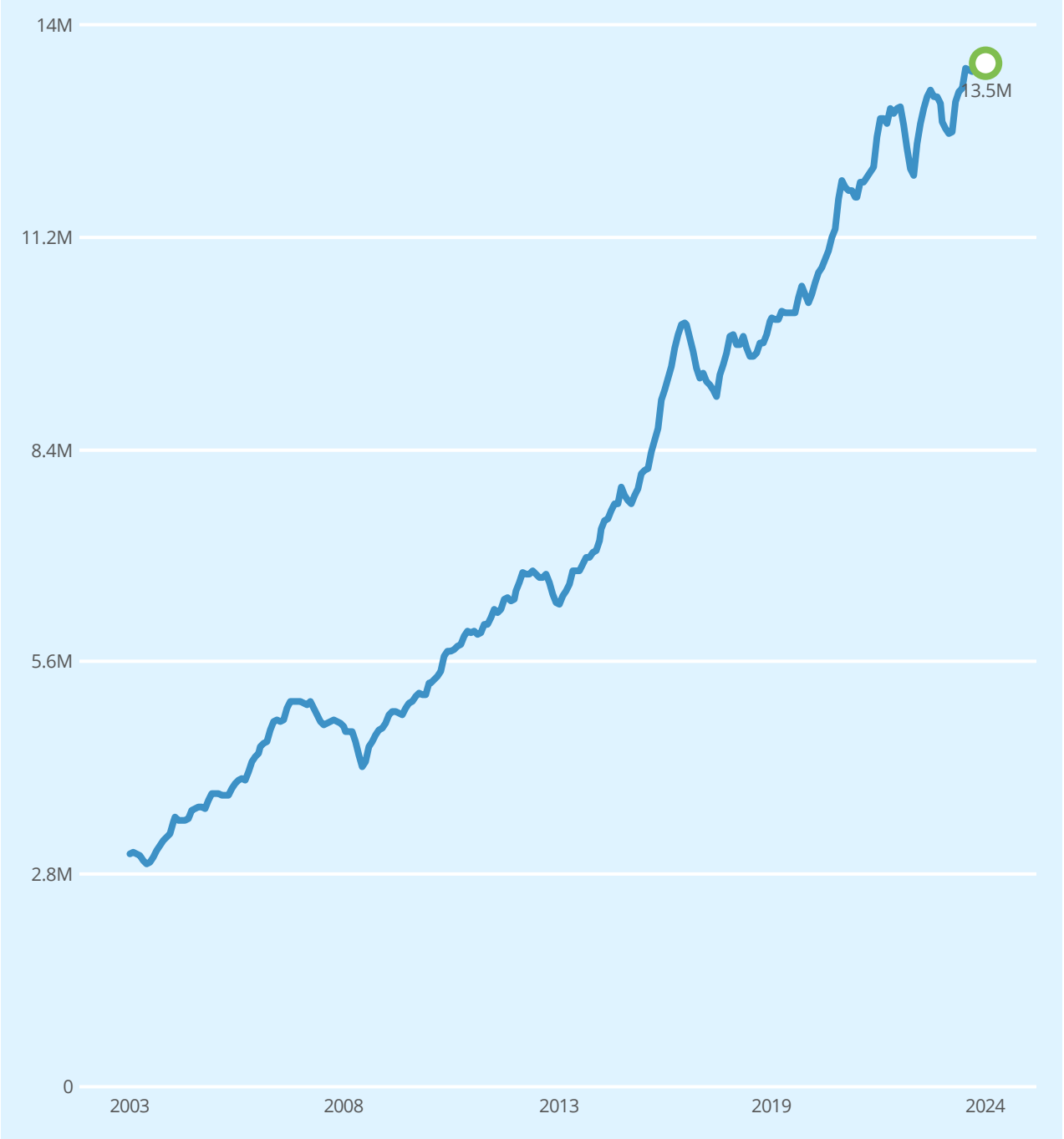
Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

Dyve og Partnere AS 02.10.2024

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i FAGERBORG RODE 3 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

38
dager

Leiligheter solgt i FAGERBORG RODE 3 grunnkrets siste 9 mnd

14
leiligheter solgt

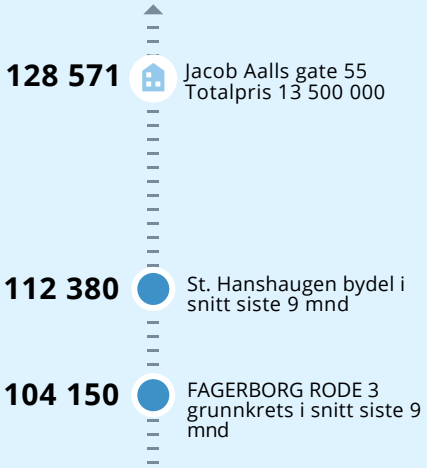


Solgt i snitt i løpet av

35
dager

for 2.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Aksjeleilighet

Jacob Aalls gate 55, 0364 OSLO

OSLO kommune

gnr. 216, bnr. 63

Aksjenummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 06.01.2026 **Rapportdato:** 26.01.2026 **Oppdragsnr.:** 14757-2263 **Referansenummer:** PS3855

Foretak: Eiendomsressurs AS **Takstingeniør:** Andreas Høieggen

BNA

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Eiendomsressurs AS



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@bnanalyse.no
462 70 000

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Aksjeleilighet - Byggeår: 1927

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte: klassisk bygård oppført med fundamenter og grunnmur av natur- og teglstein. Ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i mur. Etasjeskillere av trebjelkelag. Fasader av pussede flater. Saltak i trekonstruksjoner med ukjent tekking (ikke besiktiget).

Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 1996 og noen uten datering, men eldre.
Originalt vindu i tremramme med enkelt glass.

Profilert entredør med glassfelt.
Profilert entredør (baktrapp).
Balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1996.
Balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2014.

Nordvest-vendt balkong på ca. 3 m² med adkomst fra stue.
Rekkverk av smijern.
Sørøst-vendt balkong på ca. 4 m² med adkomst fra kjøkken.
Rekkverk av metall.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: tregulv
Vegger: malte flater, panel
Tak: malte flater, panel

Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,83 m.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspiper, peis med innsats og vedovn.

Malte fyllingsdører

Oppvarming:
Panelovner
Elektrisk gulvvarme på bad
Ildsteder

Overflater utenom våtrom og boder:

VÅTROM Gå til side

Bad
Våtrom fra ukjent år, men er eldre (det antydes fra rekvirent en gang på 90-tallet).
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Rommet har servant og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

Eldre, enkel innredning. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin.
Komfyrvakt. Plass til frittstående komfyr og kjøleskap.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med eldre standard
Gulvmontert toalett
Servant
Naturlig ventilasjon

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og mulig jern. Deler av anlegget har betydelig alder.
Stoppekran for kjøkken på kjøkken.
Synlig stoppekran over tak på bad, men denne var det ikke mulig å nå.
Ingen hovedstoppekran lokalisert i boenheten.
Det er stoppekran i kjeller.

Det er avløpsrør av plast og støpejern internt i leiligheten.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank over tak på bad. Ukjent alder og størrelse (liten type).

Sikringsskap med automatsikringer i felles trapperom.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

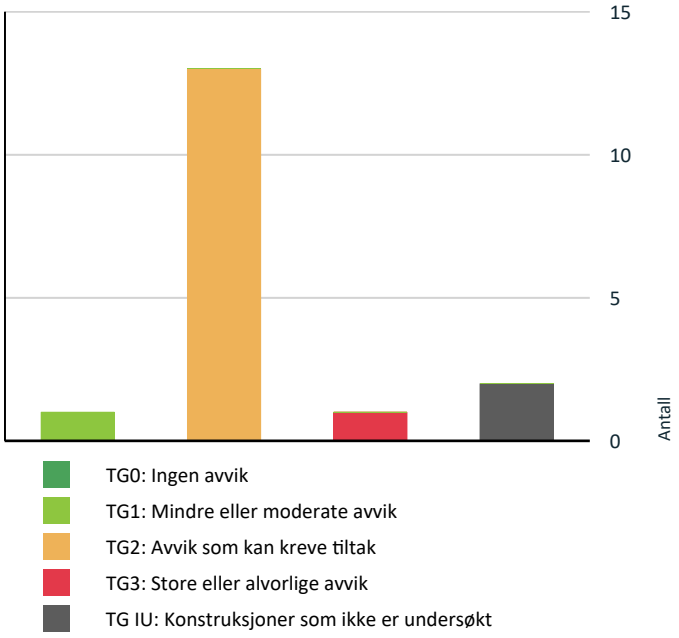
Aksjeleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det minste soverommet er utvidet ut i hovedsoverommet. Bruksendringen er ikke søknadspliktig.
Mellomgang/anretning mellom gang og kjøkken er i dag en del av kjøkkenet. Bruksendringen er ikke søknadspliktig.

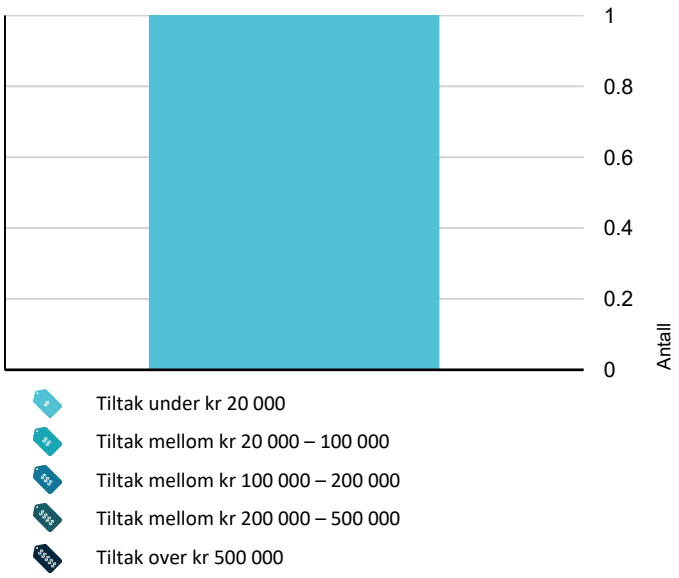
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sammendrag av boligens tilstand

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

⚠ Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET

Byggeår
1927

Kommentar
Kilde: Ambita

Anvendelse
Boligformål

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men har vedlikeholdsetterslep i fellesareal, er eldre og vil trenge løpende vedlikehold/oppgraderinger.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 1996 og noen uten datering, men er eldre.
Originalt vindu i treramme med enkelt glass.

Merknad: Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Isolerglassvinduene er gamle (≥ 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
• Karmene i vinduene er værslitte utvendig, og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er i dag ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Jevnlig tilsyn anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak på kort sikt. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Det er usikker fremtidig funksjon.

TG 2 Dører

Profilert entredør med glassfelt.
Profilert entredør (baktrapp).
Balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1996.
Balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2014.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Nedsatt funksjon på låsemekanismen ved balkongdøren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Låsemekanismen/døren må undersøkes og det må påregnes behov for utbedring.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvest-vendt balkong på ca. 3 m² med adkomst fra stue. Rekkverk av smijern.
Sørøst-vendt balkong på ca. 4 m² med adkomst fra kjøkken. Rekkverk av metall.

Balkong mot sørøst:
Balkonger ble rehabilitert i 2021. Arbeidene omfattet betongrehabilitering, utbedring av undersider og bærearmer, overflatebehandling av balkongdekker samt kontroll og utbedring av rekkverk og tilslutninger mot fasade.

Merknad: Balkong var snødekt og er derfor ikke nærmere vurdert (gjelder forhold som dekket og fall/avrenning). Det kan ikke utelukkes skjulte feil/mangler.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: tregulv
Vegger: malte flater, panel
Tak: malte flater, panel

Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,83 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er tegn kuldebroer slik det fremkommer av stedvis støvkondens mot yttervegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Oppussing/utskiftninger av overflater må påregnes. Kostnad vil variere ut i fra valget løsninger, materiale etc.
• Det er tegn til kuldebroer, noe som kommer til uttrykk ved stedvis støvkondens mot yttervegger. Forholdet kan medføre redusert inneklima og økt risiko for kondens. Det anbefales å vurdere tiltak for å redusere kuldebroer og forbedre varmeisolasjonen.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Merknad: Etasjeskiller er ikke særskilt undersøkt eller kontrollert, da dette ikke inngår i forskriftens minstekrav. Det er ikke utført undersøkelser, målinger, tilstandsvurdering eller faglige vurderinger.

Merknad: Det er registrert merkbare skjevheter i gulv, men ikke utover det som er normalt for byggets alder og type. Skjevheter må påregnes i eldre bygg, og ved oppussing kan det være behov for gulvavretting.

Merknad: Det er registrert noe rystelser i gulvet. Registrerte rystelser i gulv kan indikere nedsatt stivhet i trebjelkelaget. Forholdet kan gi redusert brukskomfort og bør følges opp ved behov, for eksempel ved nærmere vurdering eller tiltak for å øke stivheten.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, peis med innsats og vedovn.

Merknad: Vurdering av pipeløp og ildsted inngår ikke i forskriftens minstekrav og disse er derfor ikke tilstandsvurdert. Kontakt kommunal tilsynsmyndighet for å innhente siste tilsynsrapport eller bestill nytt tilsyn – behov for tiltak kan ikke utelukkes.

Det er fremvist dokumentasjon på tilsyn uten avvik 12.11.2024.

Innvendige dører

Malte fyllingsdører

Merknad: Innvendige dører er ikke særskilt undersøkt eller kontrollert, da dette ikke inngår i forskriftens minstekrav. Det er ikke gjennomført undersøkelser, målinger, tilstandsvurdering eller faglige vurderinger.

Merknad: Eldre dører med slitasje og hvor det er påregnelse med for eksempel justeringer/oppgraderinger/vedlikehold.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Det er fukt i bod i kjeller.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Våtrom fra ukjent år, men er eldre (det antydes fra rekvirent en gang på 90-tallet).
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderommet er eldre og basert på alder og tilstand bør det vurderes totalrehabilitering i tiden som kommer. Det det er usikker fremtidig funksjon særlig ved endret/økt belastning.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Merknad: Noe misfarging av mykfuger i dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er gått skall av fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Avskalling av flis i dette tilfellet er kun av estetisk karakter.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 19 mm høydeforskjell på gulvet fra toppen av gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• TG3: Dusjrammens gulvskinne er tett. Dette avgrenser sluket fra resten av rommet, og lekkasjevann vil ikke uhindret nå sluket.
• Sprekk/riss i flis i dusjsone

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• TG3: Anbefaler å etablere en slisse/drensåpning i rammen for å gjøre sluket tilgjengelig ved eventuell lekkasje fra øvrige tappesteder i rommet.
• Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skadede flis før totalrehabilitering. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

• Kostnadsestimat kun for TG3-forhold som gjelder manglende drensspalte/slisse i gulvskinne.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet kan ikke fastslås.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.
• Ved fortsatt bruk anbefales det å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann (endrer ikke tilstandsgrad. Gjennomførbarheten er ikke vurdert).
• Vær varsom ved eventuell fortsatt bruk - spesielt ved økt/endret belastning.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. Naturlig ventilasjon vil ofte kunne oppleves som utilstrekkelig etter dagens normale bruksbelastning.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakingen kunne ikke utføres fordi de omkringliggende konstruksjonene gjør det umulig. Veggene er av mur/betong.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjsonen og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre, enkel innredning. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin. Komfyrvakt. Plass til frittstående komfyr og kjøleskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Slitasje og skjevheter som følge av høy alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det må påregnes utbedringer/utskiftninger.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

• Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. Som et minimum bør det etableres kullfilterventilator (endrer ikke TG).

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med eldre standard
Gulvmontert toalett
Servant
Naturlig ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra toalettrom (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og mulig jern. Deler av anlegget har betydelig alder.
Stoppekran for kjøkken på kjøkken.
Synlig stoppekran over tak på bad, men denne var det ikke mulig å nå.
Ingen hovedstoppekran lokalisert i boenheten (felles stoppekran i kjeller).

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

• Det er ikke hovedstoppekran internt i boenheten/stoppekranen er ikke lokalisert.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

• Stoppekran for boenheten bør etableres.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern internt i leiligheten.

Tilstandsrapport

Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

Til informasjon så fremkommer det i dokumentasjon fra 2016 at det er utført følgende med felles avløpsrør:
• Avløp – fellesledning (spill- og overvann i samme ledning): Hele ledningen er utbedret fra forgreningspunkt til stakekum/soilrør/plastrør.
• Stikkledning for avløp: Hele ledningen er utbedret fra forgreningspunkt til stakekum/soilrør/plastrør.
• Stikkledning for overvann: Hele ledningen er utbedret fra forgreningspunkt til drenskum.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
• Ventilasjonen er i henhold til krav/skikk ved byggeår, men er ikke tilstrekkelig etter dagens normale bruksbelastning. Ingen ventilering/tilluft utover åpningsbare vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme, men dette bør avklares med styret.
• Det må påregnes regulering av ventilasjon ved å åpne vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank over tak på bad. Ukjent alder og størrelse (liten type).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Varmtvannsberederen er lite tilgjengelig, og det er ikke mulig å vurdere alder og lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Ytterligere undersøkelse anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer i felles trapperom.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent. Det er foretatt oppgraderinger gjennom årene, men det er ikke foretatt/dokumentert total rehabilitering.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det er noen synlige installasjoner som er nyere enn 1999.

Manglende samsvarserklæring for elektriske arbeider utført etter 1.1.1999 innebærer at det ikke foreligger dokumentasjon på at arbeidene er utført i samsvar med gjeldende krav. Dette kan gi økt risiko for feil, driftsproblemer eller brann.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Kan gå på kjøkken.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Med bakgrunn i manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:
• Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

• Manglende dokumentert utførelse av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet medfører usikkerhet knyttet til anleggets sikkerhet og samsvar med gjeldende krav. Det anbefales kontroll av hele eller berørte deler av anlegget utført av autorisert elektroinstallatør, med utbedring og dokumentasjon av eventuelle avvik.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

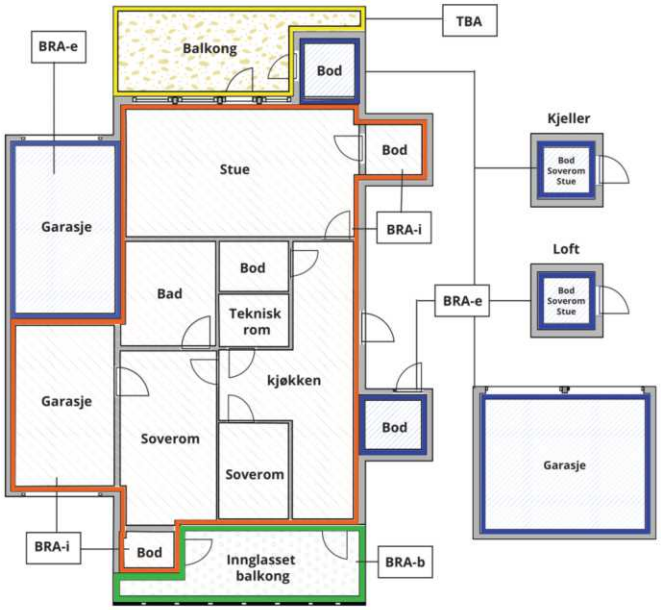
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Aksjeleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		10		10	
2. etasje	103			103	7
Kjeller		10		10	
SUM	**103**	**20**			**7**
SUM BRA	**123**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Bod i fellesareal vist av rekvirent (medtatt i BRA-e):
Loftsbod: ca. 10 m² (skråtak, gulvareal ca. 14 m²). Merk at skillevegg mot nabobod ikke går helt opp til taket.
Kjellerbod: ca.10 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det minste soverommet er utvidet ut i hovedsoverommet. Bruksendringen er ikke søknadspliktig.
Mellomgang/anretning mellom gang og kjøkken er i dag en del av kjøkkenet. Bruksendringen er ikke søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2026	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Mira Kahn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	63		0	780.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Jacob Aalls gate 55

Hjemmelshaver
As Jacob Aallsgt 55

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
3

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt regulering.

Om tomten

Felles eiet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Felleskostnader

Felleskostnader kr/mnd NOK 5670

Parkering

Gateparkering etter områdets til en hver tid gjeldende regler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

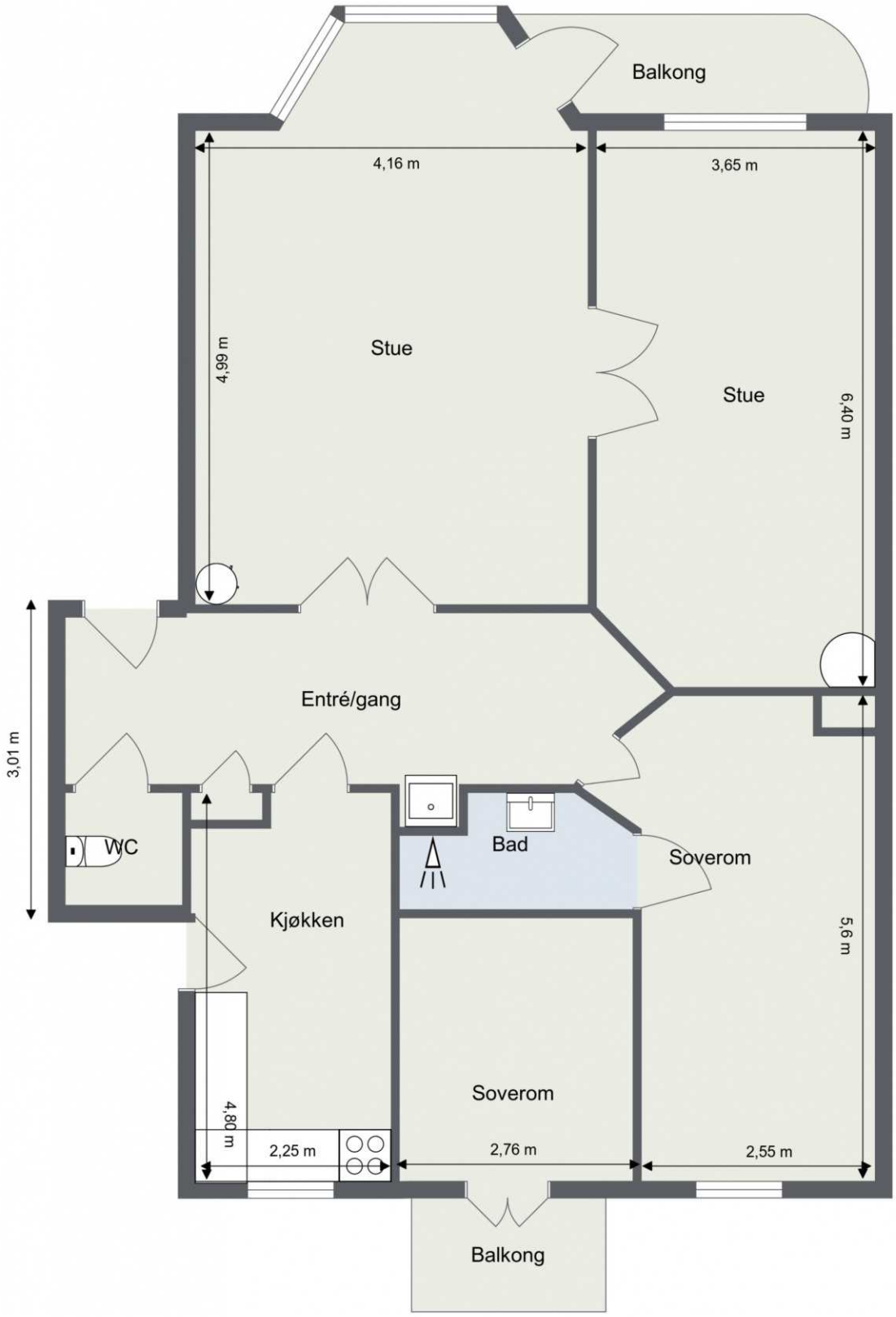
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Fellesarealer/felles bygningsdeler uten særlig nær tilknytning til seksjonen er utelatt i tråd med forskrift til avhendingslov (tryggere bolighandel).

Jacob Aalls gate 55

2. Etasje



Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159251053

Selger 1 navn
Mira Kahn

Gateadresse
Jacob Aalls gate 55

Poststed	Postnr
OSLO	0364

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: SP4757336.4.1

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159251053

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Badet ble pusset opp på 90-tallet etter datidens standard. Det er ikke gjort noe arbeid etter det som jeg vet om.

Arbeid utført av: No problem

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Badet ble bygget fra bunnen av med ny membran og sluk etter datidens standard.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ingen kjente problemer med fukt annet enn at luftfuktigheten er noe høyere enn ønskelig og vi har i noen år derfor hatt stående en luftavfukter i vaskerommet i kjelleren.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjenner ikke til noen problemer. Vi hadde rehabiliteringsprosjekt for alle skorsteiner og ildsteder/feieluker etc i 2011.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet har avtale med PELIAS med rottefeller både innendørs og utendørs. Ingen rotter/gnagere innedørs – noe observert utendørs.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det har ikke vært noen spesielle reparasjoner på el-anlegg i sameiet, men det ble i 2018 innstallert automatisk påslåing av lys i baktrapp ved hjelp av sensorer. Komfyrvakt ble installert i alle leiligheter i 2018. For leiligheten ble sikringsskapet oppgradert for ca. ti år siden.

Arbeid utført av: Vestre Aker elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dett ble gjennomført pålagt kontroll av el-anlegg i sameiet i 2018. Kontroll av anlegg i leiligheten gjøres enten før visning eller etter av ny eirer- TBC ref telefonprat i sted.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159251053

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ja, opp gjennom årene har det vært mange prosjekter på tak og fasade. Det blir for omfattende og oppsummere dette i detalj, men styreleder har dokumentasjon på alt i detalj. Kort fortalt: fasade foran ble rehabilitert i 1996 og i 2011, bakfasade i 2001, full omlegging av tak med takstener og blikkenslagarbeider i 2003. I 2009 ble alle nedløpsrør fra leiligheter rehabilitert inkl. rør helt ut til kloakledning i gate. Balkonger på fremsiden ble rehabilitert i 2021.
Arbeid utført av	xx

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, og sameiet har installert et radonutsugingsanlegg i kjeller (2021).

21.1 Radonmåling

År	2021
Verdi	xx

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159251053

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159251053

Tilleggskommentar

Det ble gjennomført et stort prosjekt i 2022/2023 vedr. brannsikring med bl.a. utbytting av alle utgangsdører mv. Godkjent av brannvesenet.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159251053

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mira Kahn	af2d5bdb396279bd65d4 8b0ce80309d3a1bef682	22.01.2026 12:19:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159251053

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Jacob Aalls gate 55, 0364 OSLO**	
Dato for energimerking **27.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-251438**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80525893**
Gårdsnummer **216**	Bruksnummer **63**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1927**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **102,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **102,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **196,16 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **196,16 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20 008 kWh**



Jacob Aalls gate 55, 0364 OSLO

Detaljering

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

Jacob Aalls gate 55, 0364 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: 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: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Aksjebrevnr. 3,11 Orgnr. 934121163 i Oslo kommune
Adresse: Jacob Aalls gate 55, 0364 Oslo
Onr. --

Informasjon

Aksjebrevnummer:	3 og 11	Nr		Pålydende kr	2 x NOK 6750
	-		-		-
Partialobl		Nr		Pålydende kr	
Aksjeeier:	Mira Kahn				
Besitter av adk.dok	Ingen fysiske dokumenter lenger				

Noterte heftelser m/prioritet: Ingen

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd NOK 5670 Utestående : 0 pr. 1/12-2025

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

Fordeling av felleskostnader:

renteutgifter	Kr	.
avdrag	Kr	.
og driftsutgifter	Kr	.

Andel felles gjeld kr.	NOK 218779	pr	31.12.2024		
Långiver / lånenr.	Handelsbanken				
Lånets totale saldo	NOK1929663	pr	28.10.2025		
Lånetype	Annuitetslån			Antall terminer årlig :	12
Årlig rentesats	6,9%	pr			
Dato siste termin	Des 2025				
Andel formue kr.	NOK 5738	pr	31.12.2024		
Ligningsverdi år	-	kr.	-		

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

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

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:
Ingen planlagtet nye prosjekter

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

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

Gebyr(er):

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

Styreleder i aksjelaget

Navn:	Rune Nilsen
Adresse:	Jacob Aalls gate 55, 0364 Oslo
Telefon:	95965454
Fax:	-
E-post:	rune.nilsen@creotech.no

Send svar til: **nicolai.valset@privatmegleren.no**

Dato og sted: _____/_____

_____

Forretningsførers stempel/underskrift

A/S JACOB AALLSGT. 55

Organisasjonsnr. 934 121 163

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024

Virksomhetens art og hvor den drives

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

Fortsatt drift

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

Redegjørelse for årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

Arbeidsmiljø

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

Endringer av aksjonærer

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

Ytre miljø

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

Oslo, 20. februar 2025

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

AS Jacob Aallsgate 55

Organisasjonsnr. 934 121 163

Innkalling til ordinær Generalforsamling 2025

Til Aksjonærene

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

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

Agenda

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

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

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

Rune Nilsen
Styreleder/bestyrer

Årsregnskap for

AS JACOB AALLSGT 55

934121163

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024

AS JACOB AALLSGT 55
934 121 163

Resultatregnskap

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

AS JACOB AALLSGT 55
934 121 163

Balanse

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

AS JACOB AALLSGT 55
934 121 163

Balanse

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

OSLO, 28.02.2025

Rune Nilsen
styrets leder / Styrets leder

Kristine Stolp Andersen
styremedlem

Joachim Bjørndahl
styremedlem

AS JACOB AALLSGT 55
934 121 163

Noter

Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note 1 - Lønnskostnader

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

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 3 - Varige driftsmidler

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

Note 4 - Spesifikasjon av annen driftskostnad

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

Note 5 - Egenkapital

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

Note 6 - Gjeld og garantiforpliktelser

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

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

A/S JACOB AALLSGT. 55

VEDTEKTER

(ajour pr. 18.04.2018)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A/S JACOB AALLSGT. 55

Organisasjonsnr. 934 121 163

Protokoll fra ordinær generalforsamling 2025

Møtefakta

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

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

1. Godkjenning av agenda 2025 og Protokoll fra Generalforsamlingen 2024

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

2. Gårdens vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

3. Sikkerhet og miljø.

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

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

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

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

5. Årsberetning for 2024

Styrets Årsberetning for 2024 ble godkjent uten kommentarer.

6. Budsjett for 2024

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

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

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

Det fremlagte budsjettforslaget fra styret ble vedtatt.

6. Innkomne forslag

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

7. Eventuelt

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

8. Valg.

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

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

Oslo, 25. mars 2025

For AS Jacob Aallsgate 55

Rune Nilsen
Styreformann/bestyrer

Joachim Bjørndahl
Styremedlem

AS Jacob Aallsgt 55
Jacob Aalls gate 55
0364 Oslo

Diskonteringsnota

Saksnummer: 5109.38268

Oslo, 28.10.2025

Produkter til diskontering

Næringslån konto 9053.71.37508 med rentedato 28.10.2025

Pålydende	kr	1.929.663,-		
Beløp			kr	1.929.663,-
Etableringsomkostninger			kr	- 5.000,-

Følgende omkostninger er belastet annen konto ved utbetaling

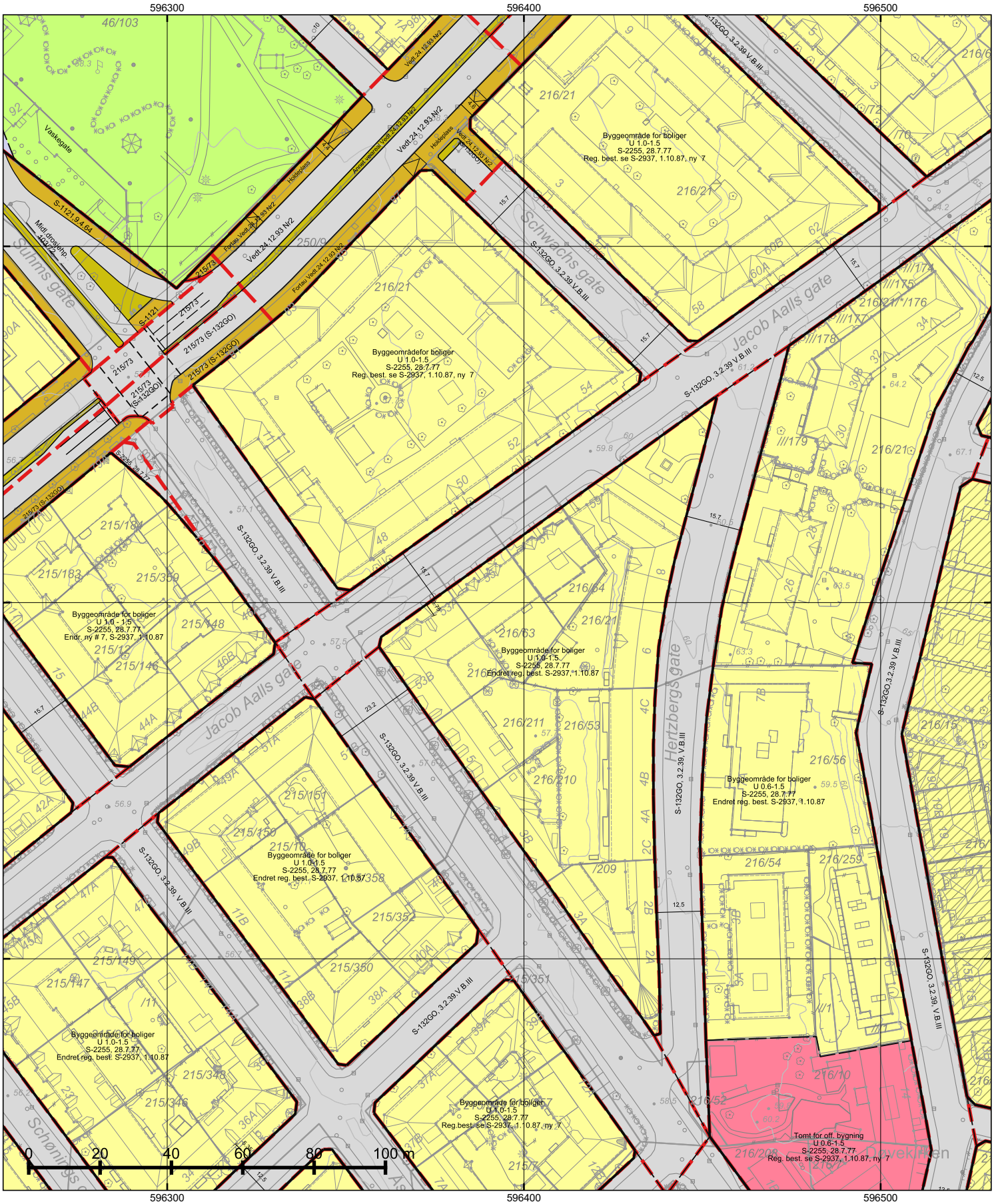
Tinglysning	kr	545,-	belastet konto 9053.07.11217

Sum til disponering	kr	1.924.663,-

Disponeringer

Rest overføres konto 9053.07.11217 med rentedato 28.10.2025	kr	207.366,51
Innfrielse lån konto 9053.70.81618 med rentedato 28.10.2025	kr	1.717.296,49

Med hilsen
Svenska Handelsbanken AB NUF



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

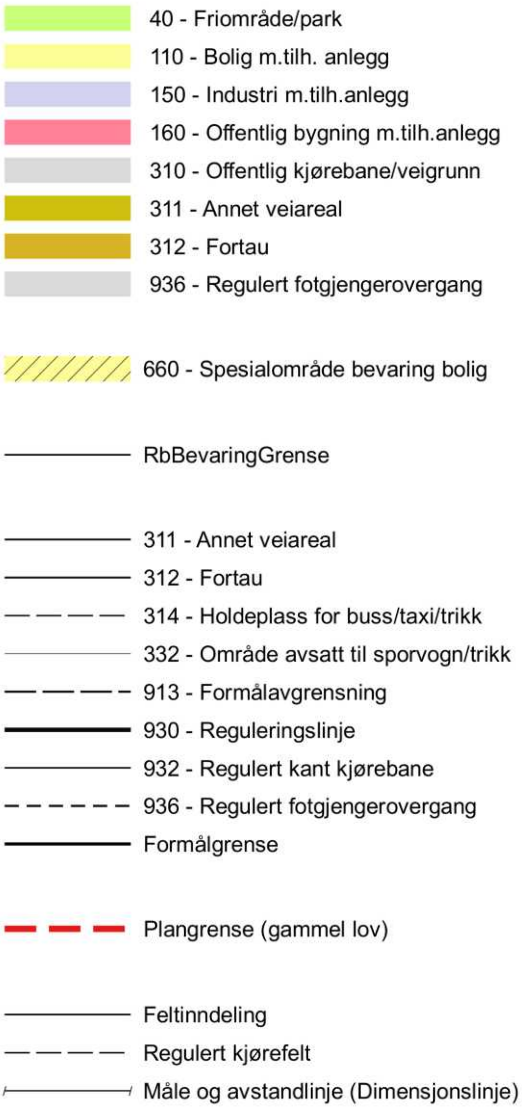
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

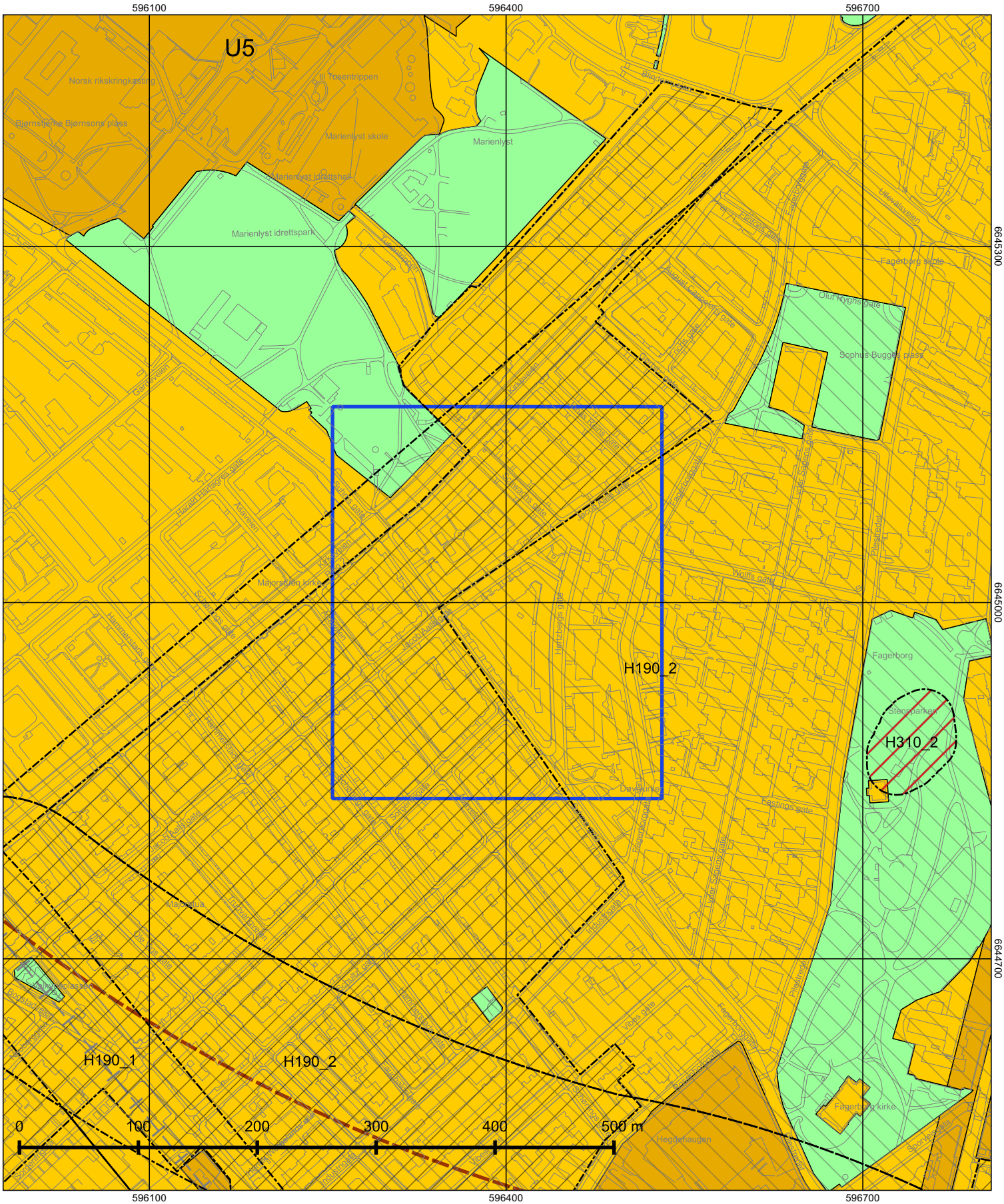
PlottID/Best.nr: 151143/ 86524249
Deres ref.:
Adresse: Jacob Aalls gate 55
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/63

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: 23.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151143/86524249
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORKART AS
JACOB AALLS GATE 55

Dato: 23.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524249
1120534

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.216 BNR. 63

Vi viser til bestilling av 20251223 for JACOB AALLS GATE 55.

GNR. 216 BNR. 63

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.10.1915.

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

789 m²

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

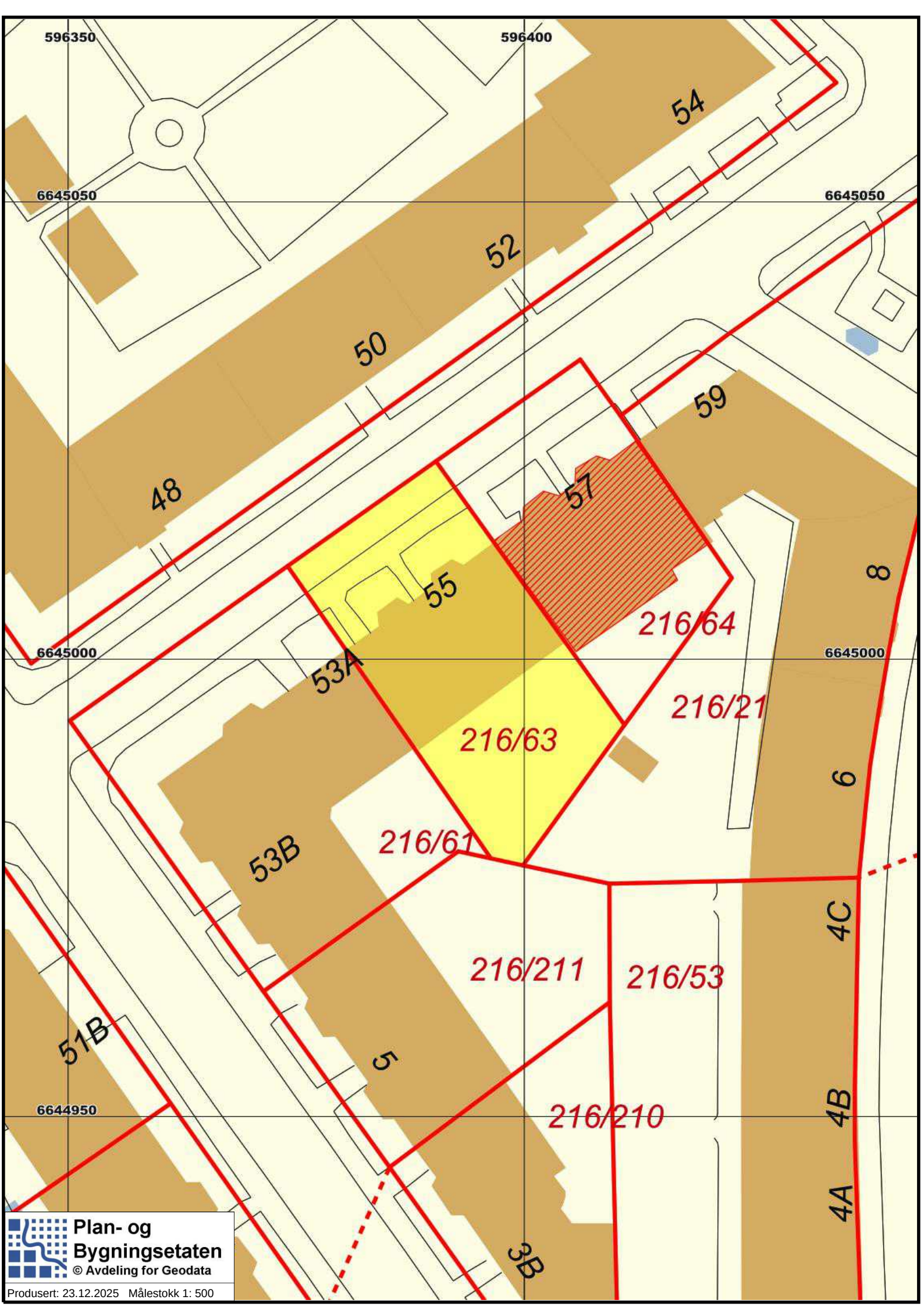
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


596350
596400
6645050
6645050
6645000
6645000
6644950
54
52
50
48
59
57
55
8
216/64
216/21
53A
216/63
6
53B
216/61
4C
216/211
216/53
51B
5
216/210
4B
4A
3B
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 23.12.2025 Målestokk 1: 500

V. D. 1020-1914

Anmeldelse
d. begyndte.

38
15

48
15.
153
1915

K.R.S. 197
1914
VAND- OG KLOAKVÆSEN

Expeditions-Dokument

angaaende Opmaalingsplan.

paa Matr.-No. 88 Jac. Aallsgt

Indleveret 12te decbr. 1914. Attesteret

Ferdig attestert 4/8 1922

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

Kristiania den 14de Decbr. 1914

C. Bjelke Flottermann

OPMAALINGSCHEFEN
165
1914.
KRISTIANIA

Rekvisitum paa opmaaling er indkommet, men endnu ikke indgit

Jac. Aalls gate er projekt. opmaalt i 12.5m bredde og i rigtige bredemaal men er endnu ikke adskilt fra ved. tilstødende. Regulert bredde 15.7m med 9.75m byggelinjer. Stigning 1:38.4

Kristiania 21 Decbr. 1914

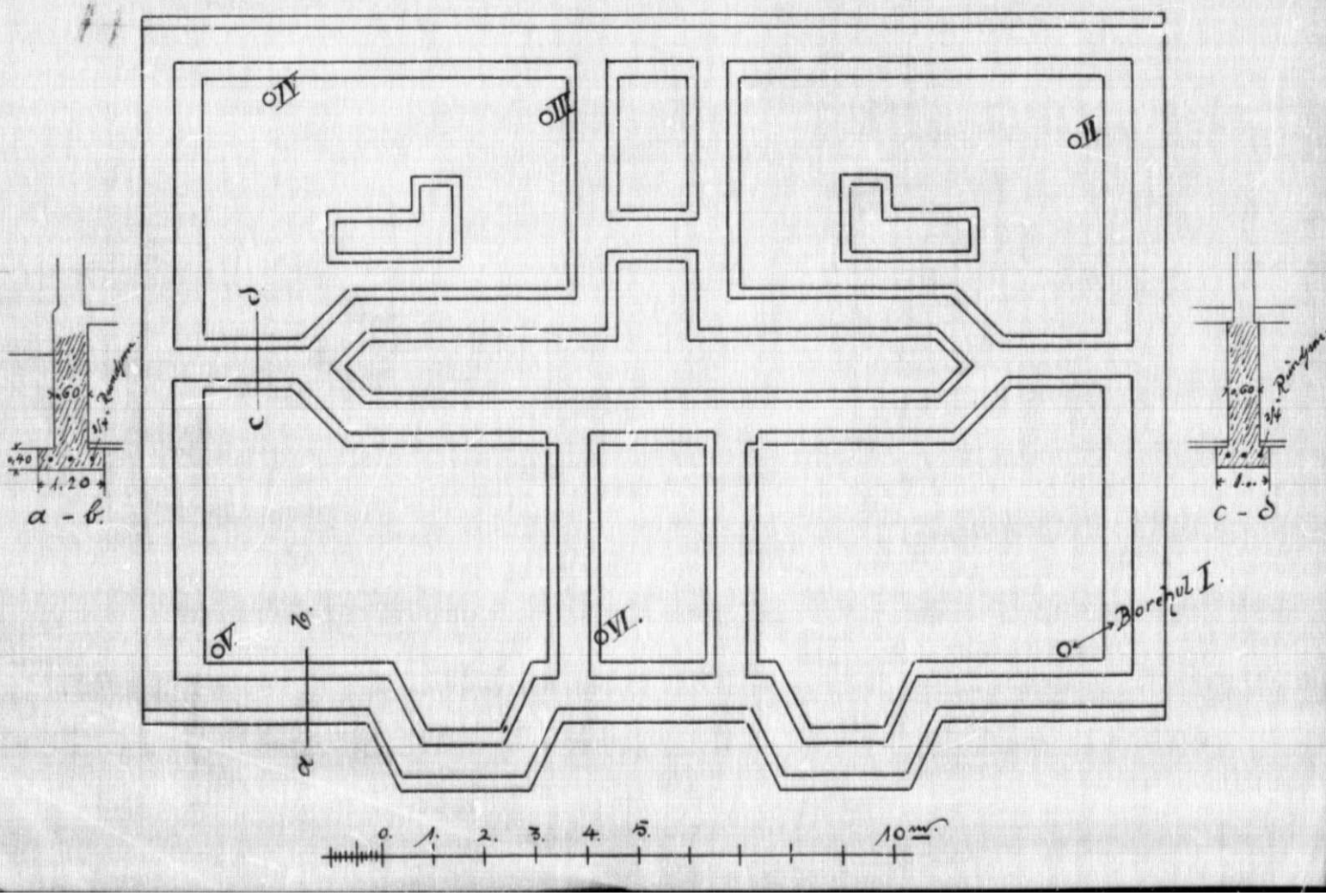
Kjelmar Fosse

MEDFOTOGRAFERT-, 19 X

Jac. Aalls Gate 55.

1025-14.

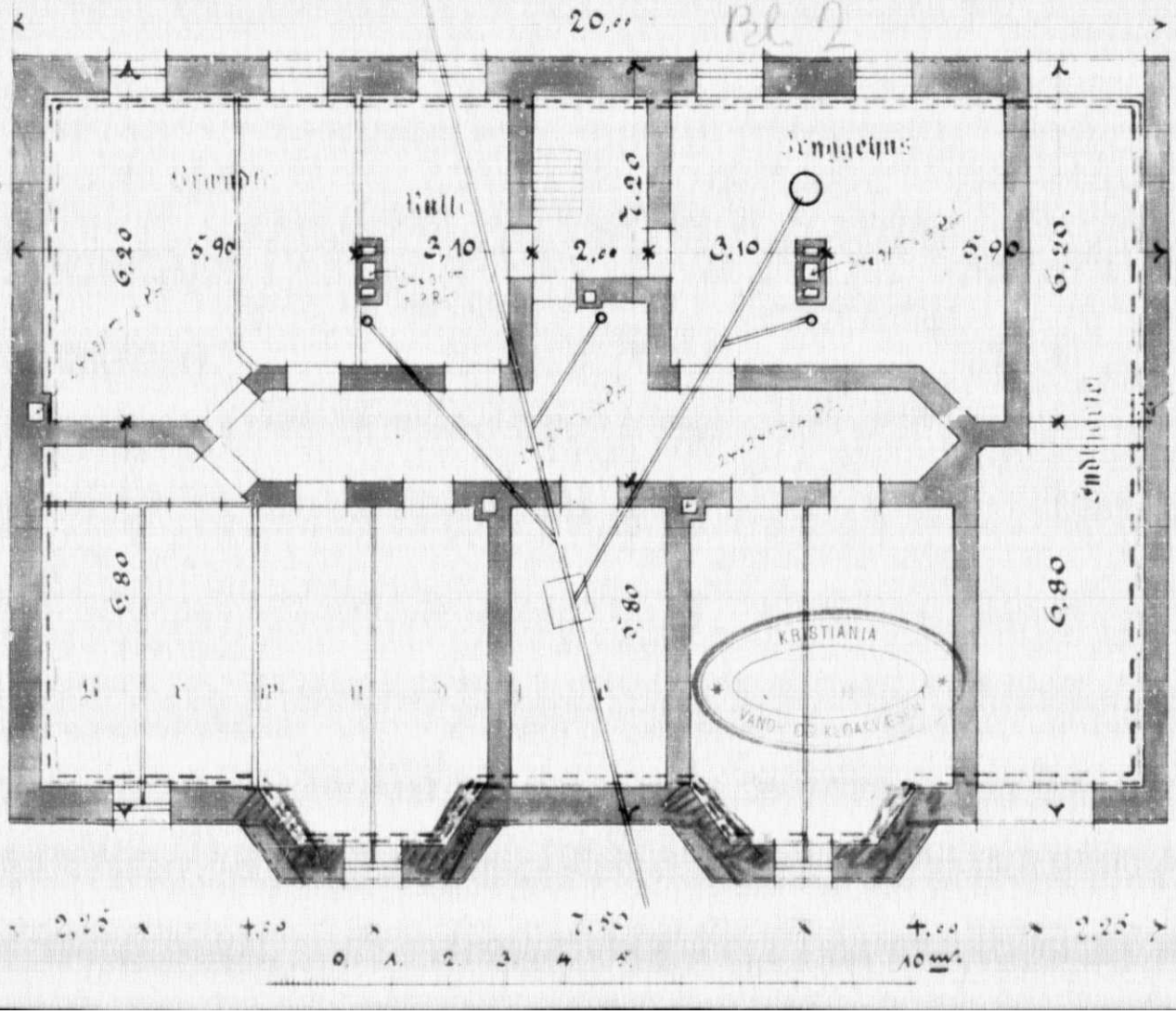
Fundamentplan.



Jac. Aalls Gate 55.

Kjælderplan.

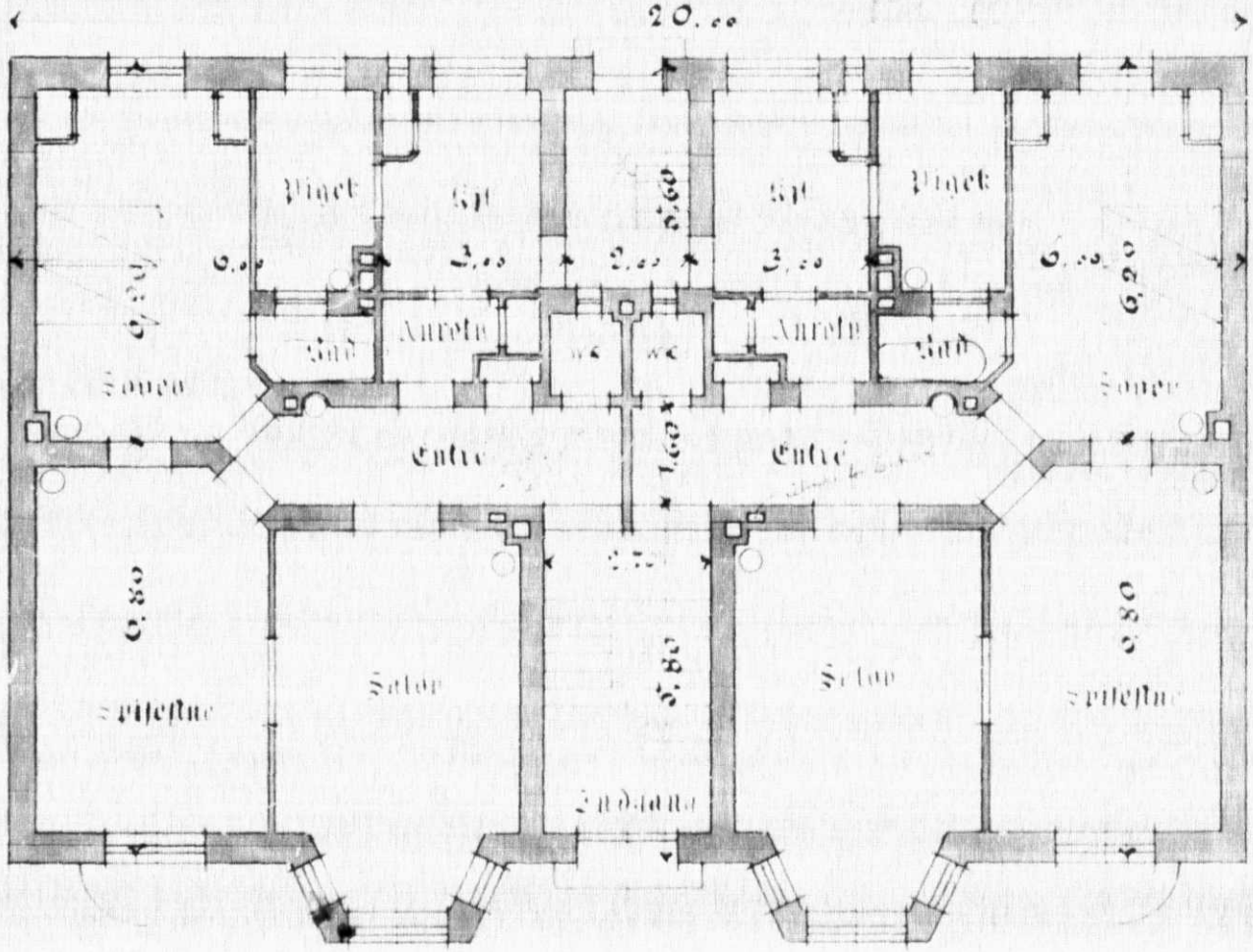
NEDFOTOGRAFERT- 19
(26)
Pl 2



Jac. Aalls Gate 55.

NEDFOTOGRAFERT- 19

1. Etg. Plan.

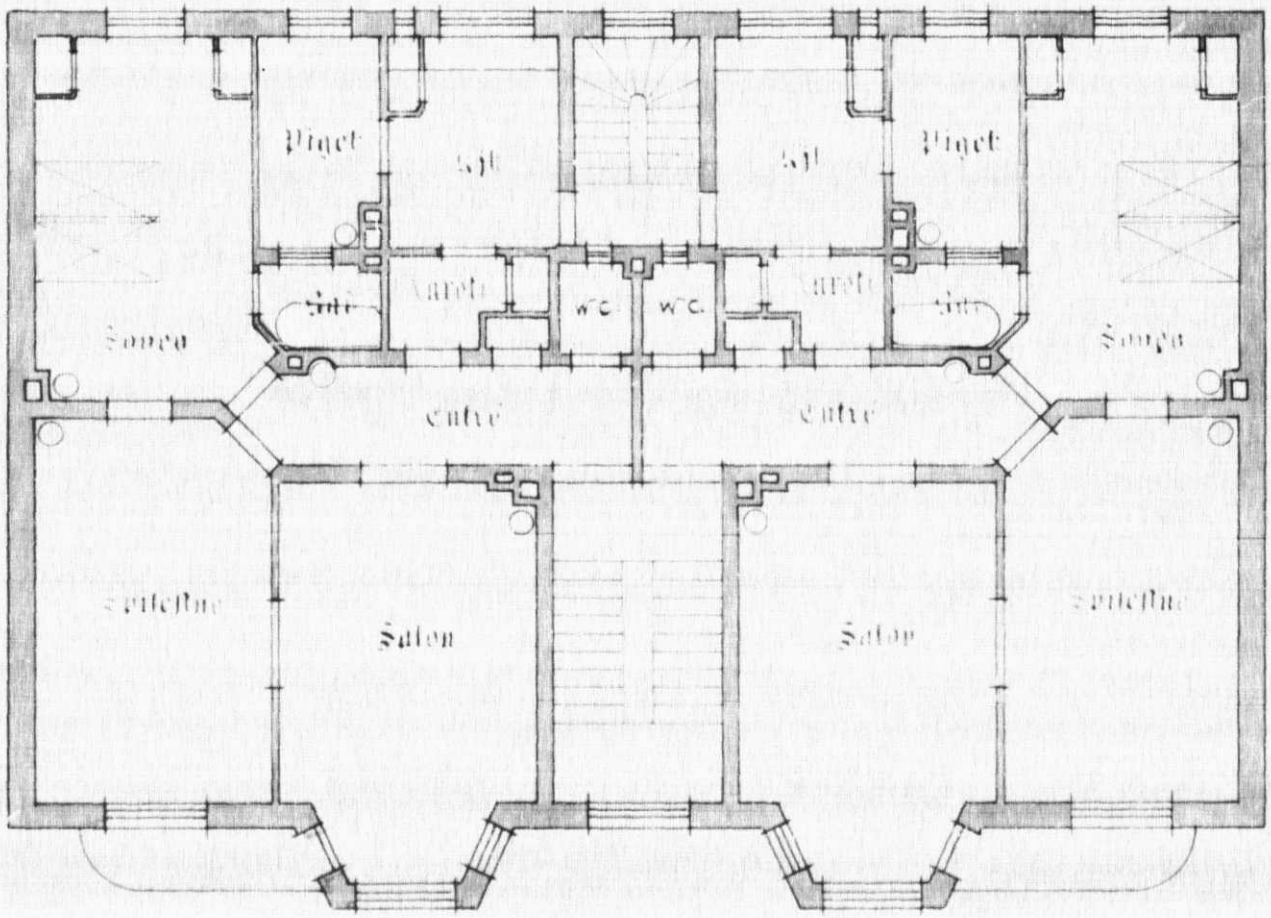


Jac. Aalls Gate 55.

NEDFOTOGRAFERT 19 X

III. Etg. Plan.

98 IV
15

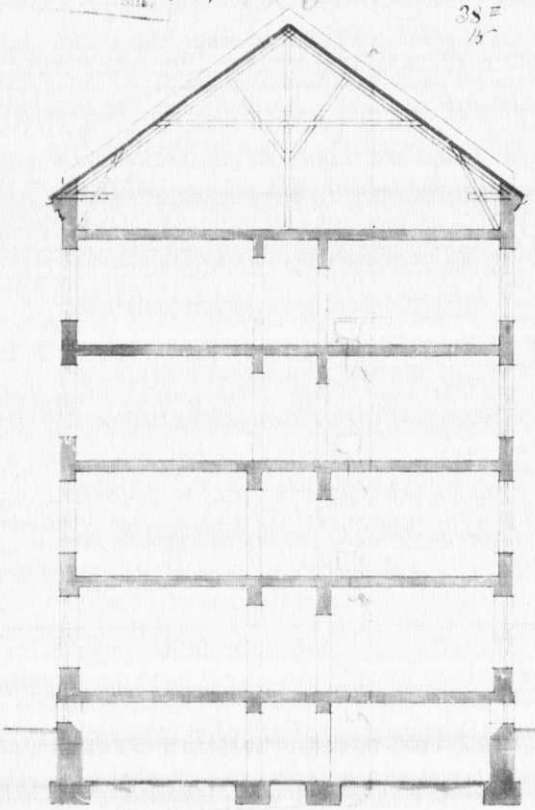


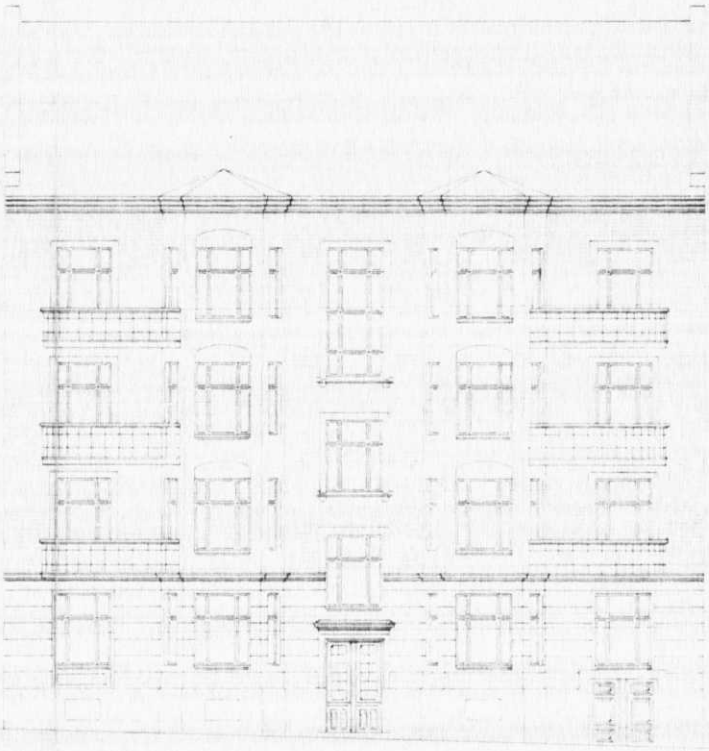
Tegnet Februar 1915.

Jacob Aalls Gate 55.

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

Arb. Journ. 1026-14





0 1 2 3 4 5 10 15 m

Arkitekt Schirmer 1915.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

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

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

FERDIGATTEST - JACOB AALLS GATE 55

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

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

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

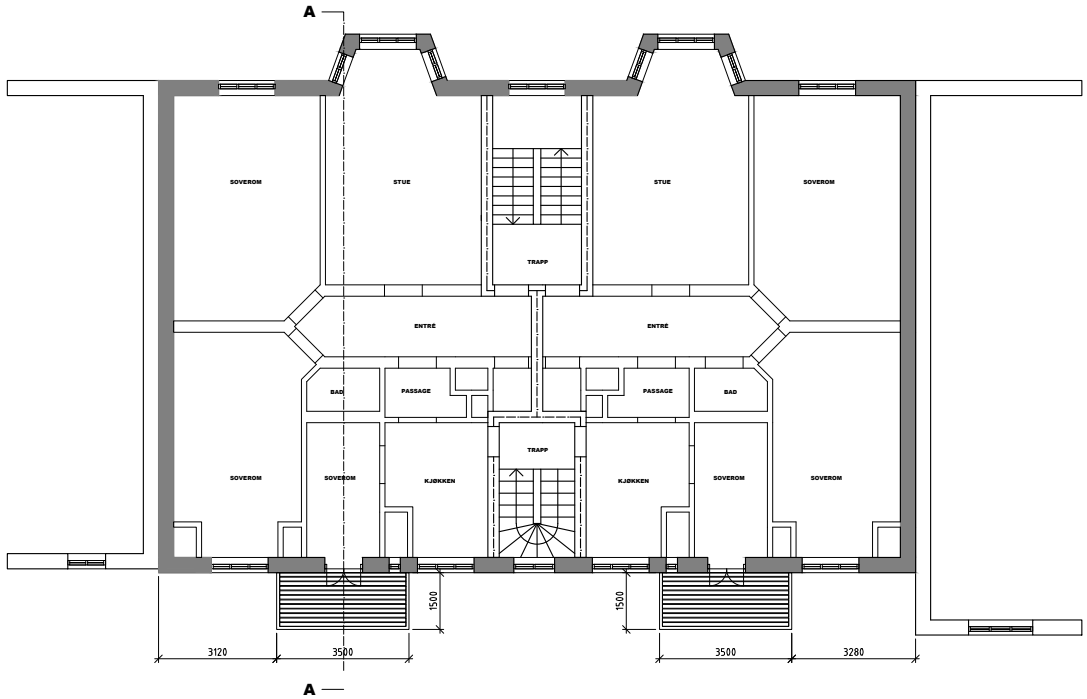
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.07.2015 av:

Nina Engebakken Duesund - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:

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



Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	JACOB AALLS GATE 55				
Tegning	NY SITUASJON - PLAN ETG 2				
Orginaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon	
27.01.2014	ALF	B-team FG	1:100	E	
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign			
B1403-01					
Prosjektnivå	Godkjent for ansvarsrett				
Byggesøknadstegninger					

Rådgivende as
Thorvald Meyersgate 42B
0553 Oslo
post@b-radgivning.no
+47 22 20 10 70
MV: 974 608 823 MVA
Bankgiro: 52000547444
Sign Fredrik Tønsberg

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BRANNTEK AS
Hukenveien 7
1383 ASKER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 02.01.2023
	202208698 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Belin Fatahi	

Adresse:	JACOB AALLS GATE 55	Eiendom:	216/63/0/0
Tiltakshaver:	AS JACOB AALLSGT 55	Søker:	BRANNTEK AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Jacob Aalls gate 55

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av heldekkende brannalarmanlegg, mottatt 30.12.2022.

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

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

Belin Fatahi - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
AS JACOB AALLSGT 55, Jacob Aalls gate 55, 0364 OSLO

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Jacob Aalls gate 55, 0364 Oslo
Gnr. 216, Bnr. 63, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159251053

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Nicolai Valset

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 920 23 700

E-post: nicolai.valset@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.
