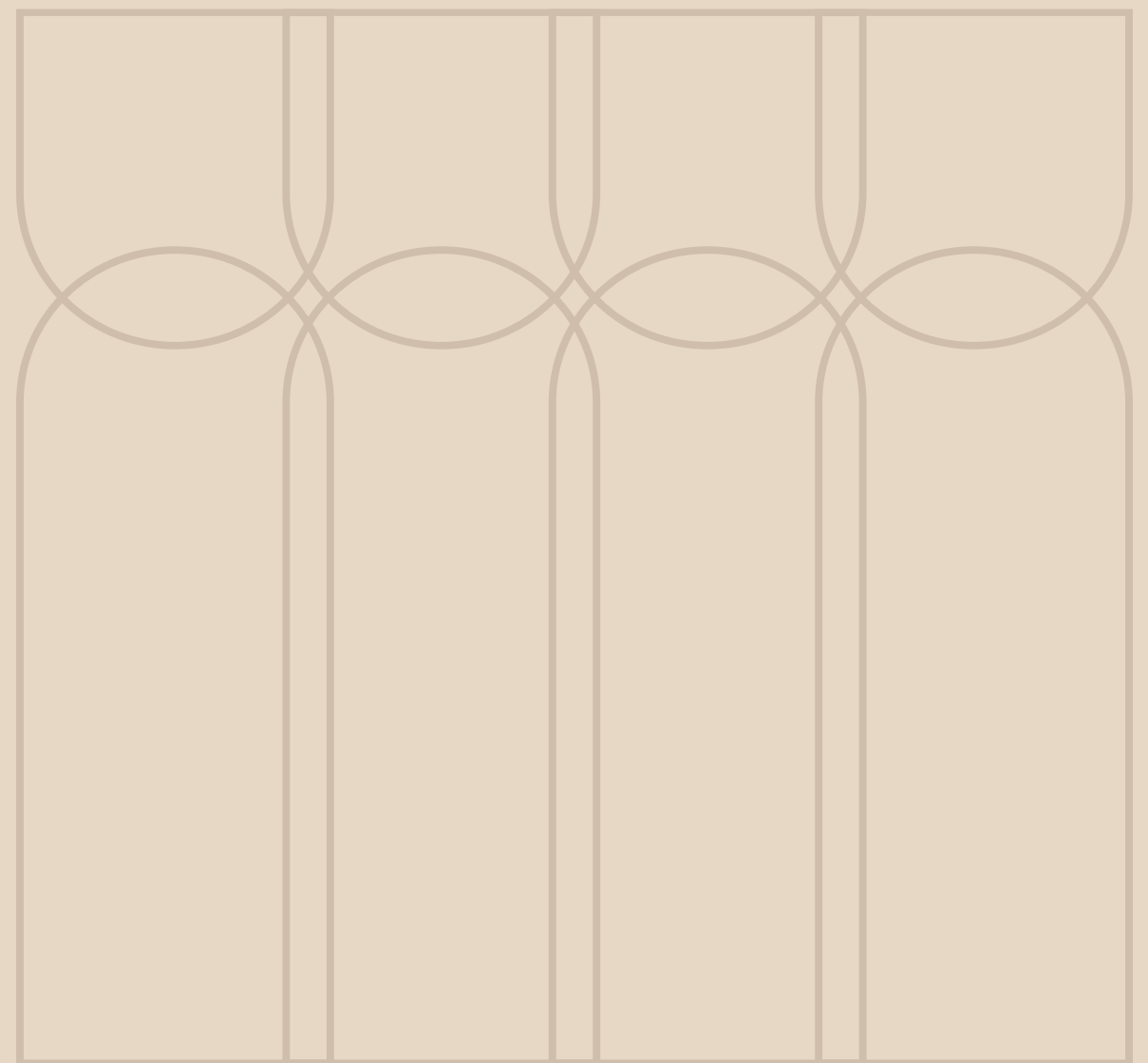




MAJORSTUEN

Jacob Aalls gate 19B

Velkommen til
din nye bolig





Emera Eiendomsmegling ønsker
velkommen til Jacob Aalls gate 19B.

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING Kr 12 800 000,-	BOLIGTYPE Eierseksjon	TOMTEAREAL 656.3 m² (eiet)
OMKOSTNINGER 333 590,-	EIEFORM Eierseksjon	
TOTALPRIS 13 133 590,-	ANTALL SOVEROM 3	
FELLESKOSTNADER 5 671,- pr. mnd	ETASJE 3	
FELLESFORMUE 21 351,-	BYGGEÅR 1899	
BRA-I/BRA TOTAL 112/137 kvm	ENERGIMERKING G - Oransje	

Din megler



Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

+47 951 97 652



Utrolig smakfull, klassisk og nyoppusset(2024) 4-roms i 3.etasje | Solrik balkong, fine lysforhold og peis | 4 boder

Velkommen til Jacob Aalls gate 19 B på Majorstuen.

Her presenteres en utrolig vakker, klassisk og betydelig påkostet 4-roms. Leiligheten ligger fint til i byggets 3.etasje og besitter etterspurte fasiliteter som bl.a. solrik ballkong og peis. Nåværende eier har gjennomført flere smakfulle oppgraderinger i form av nytt bad, kjøkken, gulv og overflater generelt. Her får du en herlig kombinasjon mellom det klassiske og moderne høy standard.

Planløsning er gjennomgående, luftig og med fin flyt. Oppholdsrommene er store, sosiale og lyse. Her vil du trives!

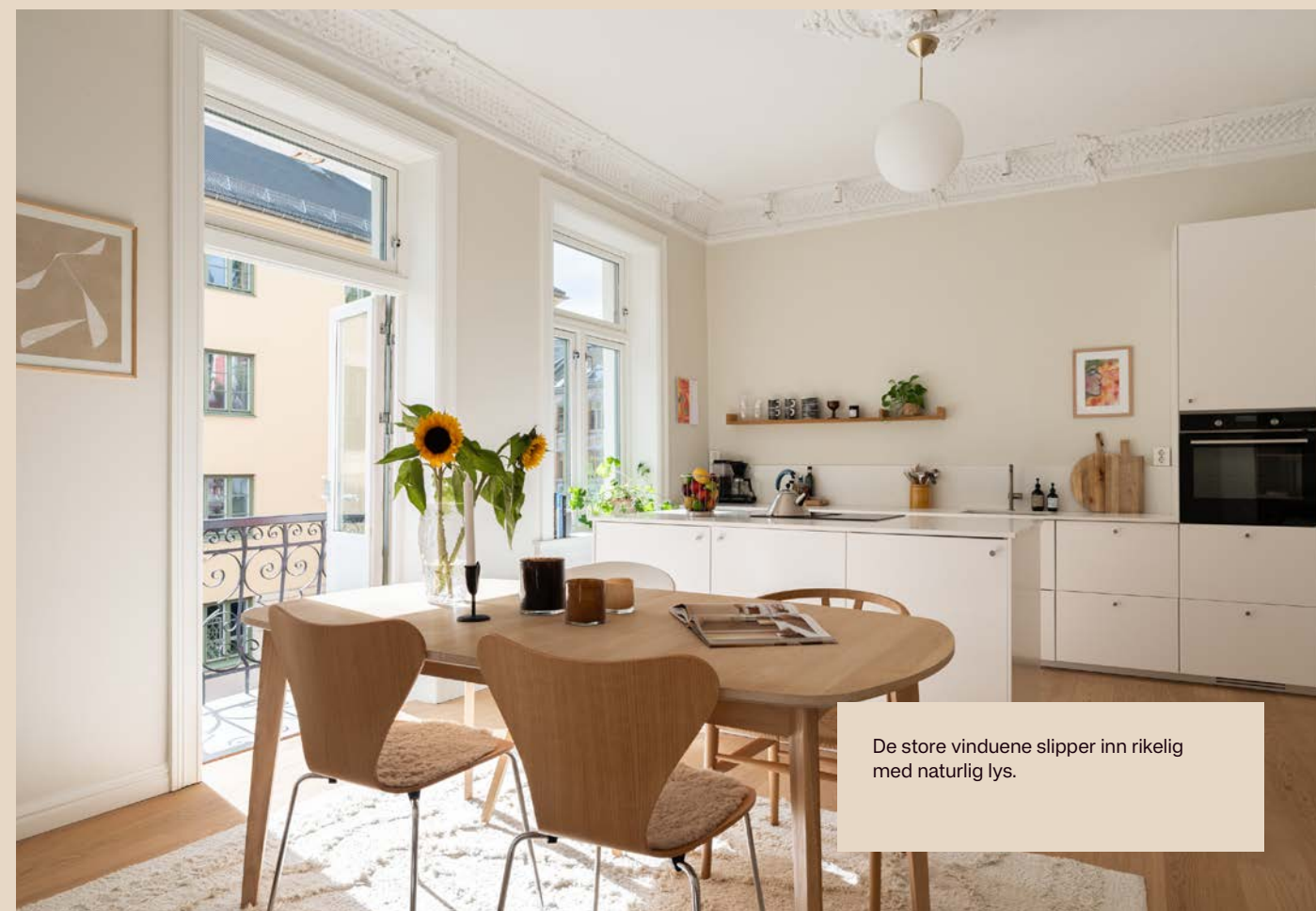
- Kort fortalt:
- Nydelig og klassisk 4-roms i 3.etasje
 - Solrik balkong
 - Peis
 - Tre soverom
 - Betydelig oppusset i 2024
 - Særdeles god beliggenhet på Majorstuen
 - Sentralt, men stille og tilbaketrukket
 - Gangavstand til "alt"
 - 4 boder!



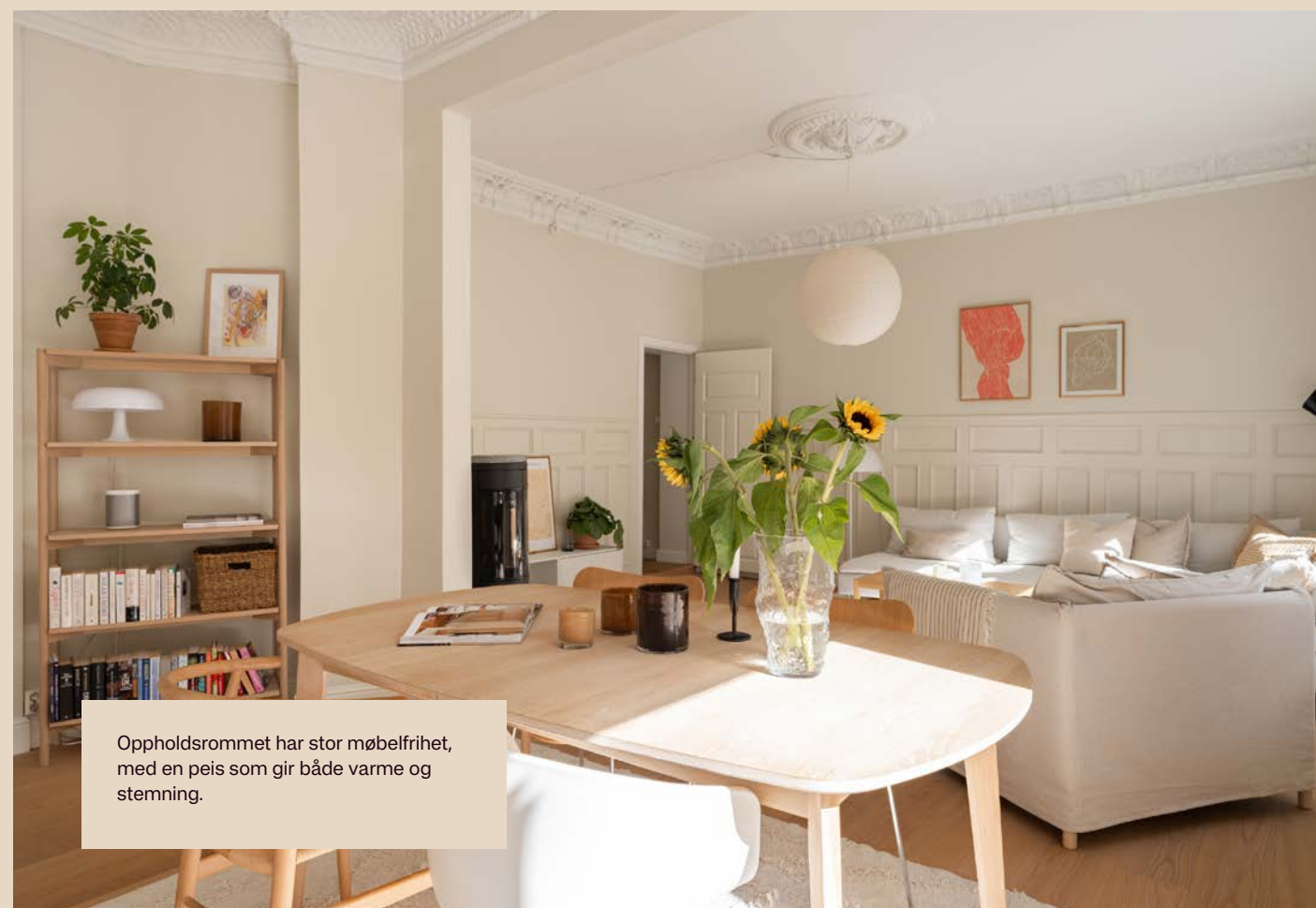




Leiligheten har god takhøyde, noe som gir en romslig og luftig atmosfære.



De store vinduene slipper inn rikelig med naturlig lys.



Oppholdsrommet har stor møbelfrihet, med en peis som gir både varme og stemning.

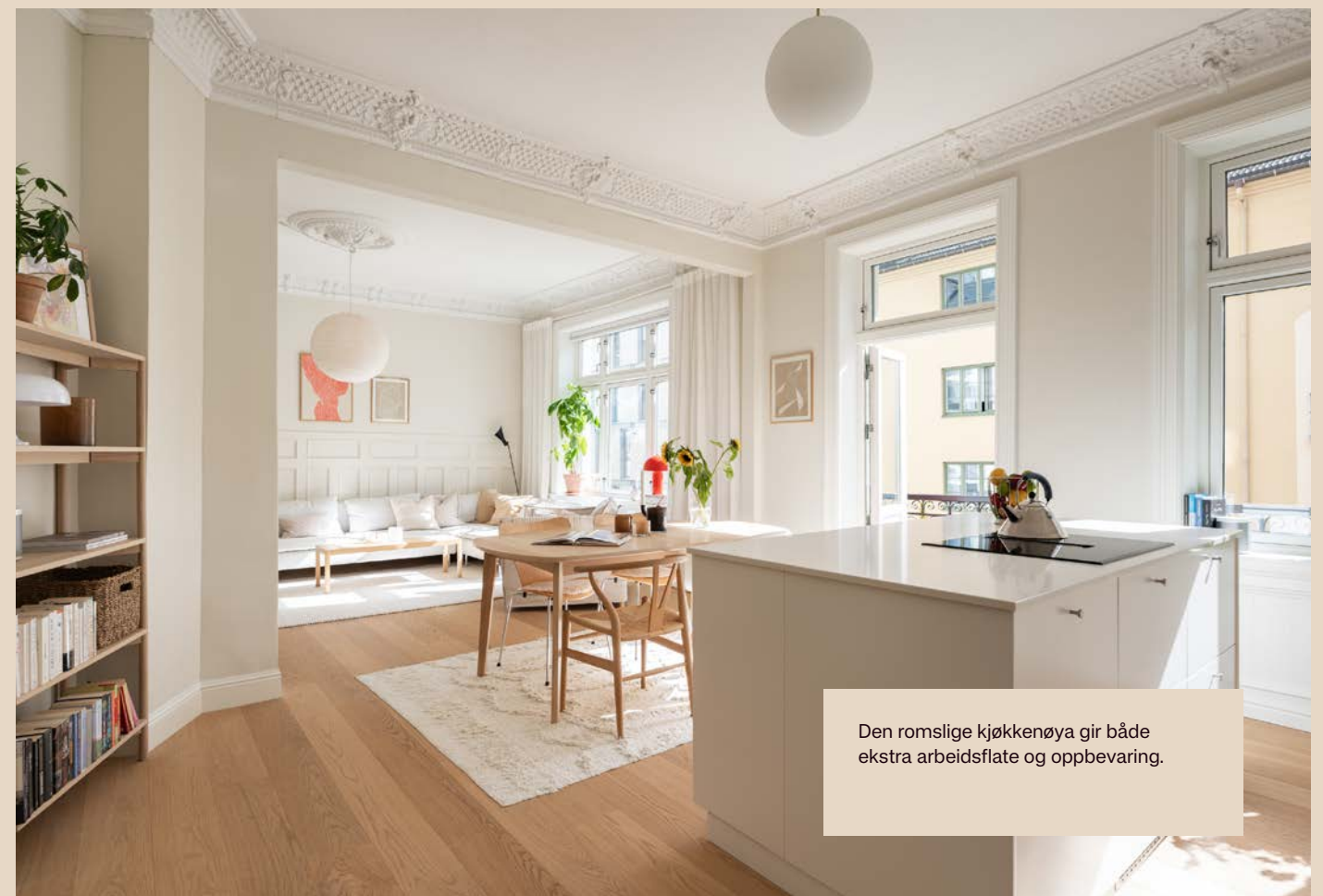




Klassiske detaljer som takrosett og stukkatur gir en elegant kontrast til det moderne uttrykket.



Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøle/frysenskap.



Den romslige kjøkkenøya gir både ekstra arbeidsflate og oppbevaring.



Lyse, glatte fronter kombineres med benkeplate i kompositt i matchende tone og integrerte hvitevarer.









Hovedsoverommet byr på gode oppbevaringsmuligheter med en stilfull plassbygd garderobeløsning.



Det minste soverommet er også romslig og passer godt som gjesterom, barnerom eller kontor.













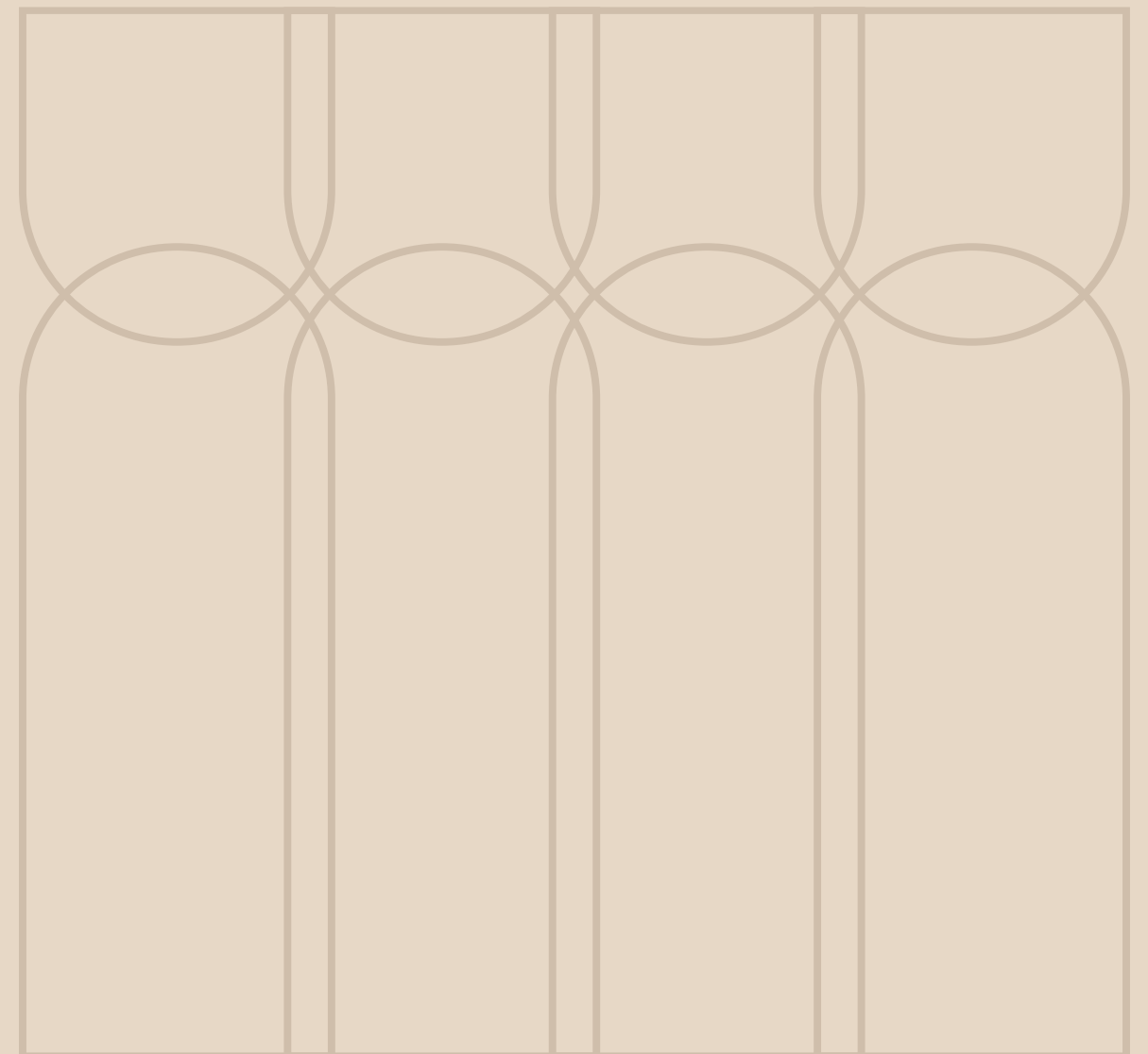
Haugane
Takst
AS

Jacob Aalls gate 19 3. Etasje



Planskissen er ikke målbart, kun ment som illustrasjon.
Mål er innvendige og noe avvik kan forekomme. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er plassert for å illustrere og kan avvike fra den faktiske Innredningen.

PLANTEGNING



JACOB AALLS GATE 19B

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 12 800 000

Omkostninger kjøpers beløp

12 800 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 500,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

320 000,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

321 090,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

333 590,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

13 121 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

13 133 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 13 133 590

Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 671,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Fellesutgifter som inkluderer: Kabel-TV, bredbånd, vaktmestertjeneste, felles forsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold m.m.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et å konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnadene ble økt med 10% fra 1 .juli 2025.

Eiendomsskatt

Kr 6 655,- (2025)

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene. <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkl. felleskostnader.

Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Lån nr. 83987160260 i Handelsbanken med nominell rente 7,70% p.a., effektiv rente 8,02% p.a. Restsaldo pr. 070725 er kr 1 364 605,-. Lånet innfris 30.10.2035. Selskapet har mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld.

Lån nr. 8398.71.85689 i Handelsbanken, stort kr 765.000,-

til rehabilitering av balkonger.

Nominell rente er 7,70% p.a.. effektiv rente 8,18 % p.a.

Restsaldo pr. 070725 er kr 304 333,-.

Lånet innfris 30.08.2029.

Selskapet har mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld.

Seksjonen som selges har nedbetalt sin andel av overnevnte lån, men det vil komme et nytt lån/fellesgjeld som følge av nye inngangsdører.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke Internett/TV levert av Telenor inkludert i felleskostnader.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 21 351 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 3 032 076(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 10 760 108(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten har en ettertraktet, urban og svært sentral beliggenhet på Oslos vestkant, i et veletablert og klassisk område preget av elegante bygårder.

Bogstadveien ligger i nabogaten og byr på et rikt utvalg

av kaffebarer, delikatesseforretninger, bakerier og restauranter – i tillegg til et bredt utvalg av eksklusive klesbutikker og nisjeforretninger. Colosseum Kino er i kort gangavstand, og en liten spasertur gjennom Slottsparken tar deg til Karl Johans gate med sitt yrende byliv, shoppingmuligheter og serveringssteder. Aker Brygge og Tjuvholmen, kjent for sine mange populære restauranter og barer, ligger kun ett t-banestopp unna.

Området har et bredt tilbud av trenings- og fritidsaktiviteter. Her finner du treningssentre som SATS og Barry's Bootcamp, flere yogastudioer, Bislett stadion og ulike aktivitetsparker. For rekreasjon og grønne opplevelser ligger både Vigelandsparken, Frognerbadet og Hundesletta i nærheten, med turstier, dammer og åpne plener. Frogner stadion tilbyr skøyteis om vinteren, mens Stensparken og Slottsparken gir fine joggemuligheter året rundt. Ønsker du større naturopplevelser, er Sognsvann og Holmenkollen kun en kort t-banetur unna, med utallige turstier og skiløyper.

Majorstukrysset er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon. Her finner du både t-bane, trikk og buss. Flybussen stopper i Kirkeveien, og ekspressbussen til Fornebu har avgang fra Marienlyst. Nationaltheatret stasjon, ett t-banestopp unna, gir enkel tilgang til både lokal tog og flytog med forbindelser mot Gardermoen, Lillestrøm, Asker og Drammen.

Parkering

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeringstid, på plasser reservert for beboere. Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 6.200 per år

- Motorsykler og mopeder: kr 3.100 per år

- Elbiler: kr 2.090 per år

- El-motorsykler og el-mopeder: kr 1.045 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se:oslo.kommune.no – beboerparkering

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 656.3 m²

Sameiets tomt.

Selger informerer om at sameiets styre, i samarbeid med styret i Ole Vigs gate, har sendt inn søknad til kommunen vedr. et prosjektet som gjelder en mulig sammenslåing av bakgårdene mellom Ole Vigs gate og Jacob Aalls gate. Målet er å etablere et grønt, levende og inkluderende uteområde for alle beboere. Kostnader er ikke tenkt dekket av beboerne selv, da det er søkt om finansiering fra Oslo kommune, som årlig støtter flere tilsvarende prosjekter.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest, men et

ekspedisjonsdokument datert 10.11.1900.

Ekspedisjonsdokumentet er forgjengeren til ferdigattest. Dokumentet er attestert og bekrefter at bygget er registrert som lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir derimot ingen garanti for at bygget er oppført i samsvar med tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Takstmannens kommentar til dagens planløsning og

originale byggetegninger:

- Veggen mellom opprinnelig kjøkken og piggværelse er fjernet for å etablere et større soverom.

- Kjøkkenet er flyttet fra sin opprinnelige plassering og er nå etablert i stuen.

- Det er etablert en større åpning i veggen mellom stue og kjøkken.

- På badet er døren fra soverommet fjernet og åpningen tettet igjen. Videre er veggen mellom bad og WC revet, slik at det er etablert et større baderom.

Ut i fra fremlagt tegning er det ingen tegn til at det er gjort inngrep i bærende konstruksjoner, men dette kan aldri garanteres utifra eldre tegninger. Dersom dette er av stor interesse anbefales ytterligere undersøkelser

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 04.07.1990.

Innhold

3. Etasje:

Entré, Tre soverom, Bad, Kjøkken, Stue, Spisestue

Kjeller: To boder

Loft: Én bod

Baktrapp: Bod

Areal

BRA - i: 112 m²

BRA - e: 25 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 137 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 11 9 m² Kjellerbod 1 Kjellerbod 2

3. etasje

BRA-i: 112 m² Entré, Tre soverom, Bad, Kjøkken, Stue,

Spisestue

BRA-e: 1 m² Bod i baktrapp

5. etasje

BRA-e: 4 m² Loftbod: Gulvareal ca 4 kvm

TBA fordelt på etasje

3. etasje

4 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og

opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis

som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til

bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er

medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets

fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet

kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette

arealet.

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

Leiligheten disponerer to kjellerboder, en bod i baktrapp

og en loftsbod målt til:

Kjeller: ca 11 kvm og 9 kvm

Baktrapp: 1 kvm

Loft: Gulvareal ca 4 kvm. Målbart areal ca medfølger fire

boder; En i baktrapp på 1 m², en på loft målt til 4 m²

gulvareal her er skråtak, samt to i kjelleretasjen på h.h.v. 11 m² og 9 m²

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten.

Boder er definert som fellesareal, og styret har

kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder

boligen har bruksrett til.

Standard

Entré/Hall:

En innbydende entré ønsker deg velkommen hjem,

innredet med plassbygde hyller og garderobeskap som

gir praktisk og ryddig oppbevaringsplass for sko og

yttertøy. Den klassiske stilen i kombinasjon med

moderne høy standard er gjennomgående for hele

leiligheten.

Bad:

Badet er påkostet og oppgradert i 2024, med fliser på

gulv og vegger i dusjsonen. Den moderne

baderomsinnredningen har bred servant og benkeplate

som flukter sømløst med skuffeseksjonen, samt et stort

ovenpåliggende speil. Vinduet gir rikelig med naturlig lys,

kombinert med spotter i taket for jevn og god belysning.

Entrepeneur baderom: Tømrerjobb gjort av MJN og rør

gjort av Våtrom-nytt.

Kjøkken/stue:

Stue og kjøkken i åpen løsning med naturlige soner for

innredning av stor sofegruppe og spisemøbler. Rommet

har stor møbelfrihet og en lys, luftig atmosfære, med en

peis som gir både varme og stemning. Fra

oppholdsrommet er det utgang til en solrik sørvestvendt

balkong på ca. 3,6kvm, som skaper en sømløs overgang

mellom inne- og utemiljø. De store vinduene slipper inn

rikelig med naturlig lys. Klassiske detaljer som takrosett

og stukkatur gir en elegant kontrast til det moderne

uttrykket.

Kjøkkenet er moderne og stilrent med rene linjer og

tidløst design fra IKEA. Lyse, glatte fronter kombineres

med benkeplate i kompositt i matchende tone og

integrerte hvitevarer. Den romslige kjøkkenøya gir både

ekstra arbeidsflate og oppbevaring.

Soverom:

Leiligheten har tre soverom, alle med plass til seng,

nattbord, garderobe og annet ønsket møblement.

Hovedsoverommet byr på gode oppbevaringsmuligheter

med en stilfull plassbygd gardrobøløsning. Det minste

soverommet er også romslig og passer godt som

gjesterom, barnerom eller kontor. Ett av soverommene er

i dag innredet som tv-stue, og nås via en gang med

ytterligere skap for ekstra oppbevaring. Rommet har

også opplegg for vaskemaskin, noe som kan henge igjen

fra da dette rommet opprinnelig var et kjøkken.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin

medfølger

Innbo og løsøre: Fastmonterte hyller følger ikke med,

men det gjør garderobeskap.

Følgende taklamper følger ikke med:

I stue, kjøkken og på hovedsoverom.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jonas Haugane

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers

egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- Ja, kun av faglært

- Pusset opp bad i 2024, samt utbedret fall på gulv i 2025

- Utført av MJN Entrepeneur og Våtrom-Nytt.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

- Pusset opp bad i 2024.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/

garasje/tak/fasade?

- Lekkasje i øverste leilighet i oppgang A og B ifm uværet

Hans - utbedret av sameiet i 2024

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på

el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank,

sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja, kun av faglært

- Ny kurs ifm nytt kjøkken

- Utført av Profftech Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- 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)?
- -Ny ytterdør og dør til baktrapp er skiftet ut med nye branndører.D
ette vil finansieres gjennom sameiet, og ikke individuelle innbetalinger.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
-Ny ytterdør og dør til baktrapp er skiftet ut med nye branndører.D
ette vil finansieres gjennom sameiet, og ikke individuelle innbetalinger.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:
- Etasjeskiller i tre

- Yttervegger i pusset og malt murverk
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein

Leiligheten ligger i en bygård fra 1900 og er vesentlig modernisert i 2024, med nytt kjøkken og bad samt nye vann og avløpsrør til kjøkkenet. Overflater er generelt i god stand med normal bruksslitasje. Det er enkelte tekniske og bygningsmessige avvik.

Vinduer: De fleste vinduene er eldre og har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Balkong: Rekkverket er for lavt etter dagens krav, og det er registrert riss og sprekker i betongdekket.

Varmtvannsbereder: Mangler tilfredsstillende lekkasjesikring og avrenning, samt korrekt el-tilkobling etter dagens forskrift.

Ventilasjon: Generelt mangelfull tilluft i oppholdsrom.

Elektrisk anlegg: Ingen avvik funnet ved forenklet kontroll, men full gjennomgang anbefales ved behov.

Det anbefales å etablere lekkasjesikring ved sisterne og varmtvannsbereder, samt vurdere oppgradering av ventilasjonsforhold og vinduer på sikt.

Bygningsdeler vurdert med TG2:
UTVENDIG - Vinduer
Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 1989 og 2019
Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget. Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
- Alle vinduene med unntak av to på kjøkkenet har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har

bruksslitasje.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig

UTVENDIG -Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Type: Balkong.
Adkomst fra: Kjøkken
Himmelretning: Sørvest
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk i metall.
Størrelse: ca. 3,6 m²
Rekkverk/fallsikring: Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,98 meter. Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert riss og sprekker i betongdekket. Sprekkene bør holdes under oppsikt. Ved videre utvikling kan tiltak bli nødvendig.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Utbedring av balkonger er styrets ansvar.

ETASJE, BAD -Sanitærutstyr og innredning
Innredning: Skap med profilerte fronter og nedfelt

servant
Sanitærutstyr: Vegghengt toalett og dusjhjørne. Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er ingen synlig drensspalte under klosettet, og annen godkjent lekkasjesikring er ikke dokumentert. Det er derfor usikkert om sisternen er lekkasjesikret. Om sisternen mangler lekkasjesikring, kan bakenforliggende konstruksjoner bli skadet ved en eventuell lekkasje.
Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

ETASJE, BAD -Ventilasjon
Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Ingen
Avtrekksh ventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.
Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning

ETASJE, KJØKKEN - Avtrekk
Avtrekk: Kullfilter
Tilluft: Via åpningbare vinduer
Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.
Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

• Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten avtrekk som leder luften ut.

Uten avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

- Det er ikke tilluftsventil i rommet.

Dette kan begrense tilførselen av luft i rommen, noe som kan begrense avtrekket og luftvekslingen. Dette kan føre til økt fuktighet i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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.

Forholdet kan føre til begrenset ventilering av matos og fuktig luft i boligen.

Forholdet er ikke unormalt i eldre boliger av denne typen.

TEKNISKE INSTALLASJONER - Ventilasjon

Type ventilasjon: Naturlig

Tilluft: Via friskluftsventil på et soverom. Øvrig tilluft via åpningbare vinduer

Vurdering av luftutveksling:

Ikke tilfredsstillende.

Om vurderingen:

Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegger eller i vinduer i oppholdsrom.

Begrenset tilluft kan gjøre det nødvendig å åpne vinduer for ventilering.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av ventiler, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER -Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereder, med ukjent kapasitet

Produksjonsdato: Ukjent

Strømtilførsel: Via stikkontakt.

Lekkasjesikring: Ingen

Plassering: I skap på soverommet

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Lekkasjesikringen på berederen er ikke tilfredsstillende.

Ved drypp eller større lekkasje kan vann spre seg til omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. for å tilfredsstille dagens krav og redusere brannfaren ved bruk av stikkontakt.

- Det anbefales i tillegg å montere Waterguard eller tilsvarende lekkasjesikringssystem for å redusere risikoen for vannskader ved en eventuell lekkasje

Bygningsdeler vurdert med TG3:

Det er ikke avdekket forhold som er vurdert med TG3.

Øvrig informasjon

Adresse

Jacob Aalls gate 19B, 0364 OSLO

Gnr. 215, bnr. 129, snr. 9, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.

Selger

Ingrid Jakobsen og Håkon Eikland

Sameie

Sameiet Jacob Aalls Gate 19

Organisasjonsnummer: 975720144

Eierseksjonssameiet består av 17 boligseksjoner, opprettet 1984.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 215 bnr 129 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Under årsmøtet for 2024 informerte styret om ønske om å pusse opp trappeoppgangen i oppgang B. Men på grunn av sameiets økonomi ble det enighet på årsmøtet at det ikke er rom for denne kostnaden i årets budsjett. Det er enighet om at dette bør gjøres i 2026. Det er pt. usikkert om det skal tas opp lån i forbindelse med dette.

Tilbakemelding fra styre 18.08.2025:

Det er forventet at total kostnad med dører vil koste om

lag 2,0 mNOK eks mva. Arbeidet pågår for tiden, og vi vil ikke være i stand til å vite noe mer detaljer rundt endelig sum før etter arbeidet er ferdigstilt. Arbeidet er ventet å ferdigstilles ila første del av september.

Kostnaden vil finansieres av lån. Prosessen med banken starter når arbeidet er ferdigstilt - vi vil derfor ikke kunne si hvilket type lån det blir (IN-ordning vs ikke). Ettersom gården er totalt 2000 kvm og leiligheten er 112 kvm, utgjør vår andel ~112 000 NOK eks mva.

Forretningsfører: Enqvist Boligforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskapGjensidige Forsikring ASA

Polisenummer fellesforsikring: 78860917

Husdyr: Søkes styret.

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett for andelseiere i borettslaget i henhold til vedtektene.

Styregodkjennelse: Nye eiere skal godkjennes av styret.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsregnskapet for sameiet viser et overskudd på kr. 434 581,- og en negativ egenkapital på kr. 1 427 405,-. Regnskapet ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: G

Energifarge: Oransje

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Varmekabler på badet
Panelovner
Peis

Selger opplyser at det mnd. strømforbruket for 2024 var på ca. kr. 1 100,-. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulering

Verneklasse/SEFRAK: Eiendommen er registrert på byantikvarens gule liste, noe som betyr at eiendommen er ansett som bevaringsverdig, enten helt eller delvis. Dette kan påvirke mulighetene for fremtidige ombygginger eller restaureringer av eiendommen. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: <http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til blant annet bolig iht. reguleringsplan S-2255 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Reguleringskart og reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015 Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan få betydning for en rekke eksisterende reguleringsplaner i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo kommunes portal for saksinnsyn:<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Pågående byggesaker i nærområdet:
Jacob Aalls gate 19 A - Rehabilitering av brannskiller og etasjeskiller
Saksnummer
202315719
Siste bevegelse
Siste dok. 09.11.2023

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/215/129/9:
19.01.1899 - Dokumentnr: 900788 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:129
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1960 - Dokumentnr: 518695 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:129
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.1984 - Dokumentnr: 51176 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET
ETTER 90% AV DEN TIL ENHVER TID GJELDENDE
LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

28.07.2025 - Dokumentnr: 868949 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Emera No1 AS
Org.nr: 934 963 385
Elektronisk innsendt

12.10.1984 - Dokumentnr: 51176 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 136/2000

13.01.1988 - Dokumentnr: 2602 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 136/2000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 17 SEKSJONER

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Utleie skal meldes til forretningsfører med kontakthinformatjon på leietaker.

Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Konsesjon

Kommentar Bo- og driveplikt: Det er ikke boplikt for eiendommen.

Kommentar konsesjon: Kjøp av eiendommen krever ikke konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke om konsesjonsfrihet.

Odel

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av

eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts-

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet

boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og

innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende so men mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader.

Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig
Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering
På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:
Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig

areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:
Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten

oversendes før budgivning.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemøte

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglers vederlag

Provisjon ved : kr 86 600,00

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 28 970,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 178 670,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak:

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Oppdragsansvarlig

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

Tlf: 951 97 652

Chloé Lemvik

Eiendomsmeglerfullmektig

chloe.lemvik@emera.no

Tlf: 406 05 668

Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

Tlf: 951 97 652

Meglerforetaket

Emera No1 AS

Organisasjonsnummer 934963385

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

22.08.2025

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

JACOB AALLS GATE 19B

VEDLEGG

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter

Jacob Aalls gate 19 B, 0364 OSLO

OSLO kommune

gnr. 215, bnr. 129, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 05.08.2025 Rapportdato: 22.08.2025 Oppdragsnr.: 22387-1145 Referansenummer: EK2360
Foretak: HAUGANE TAKST AS Takstingeniør: Jonas Haugane Vår ref:



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.

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen, inkludert 15 år i ulike lederroller og som håndverker, danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.



Rapportansvarlig

Jonas Haugane

Jonas Haugane
Uavhengig Takstingeniør
post@hauganetakst.no
970 23 636



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 lovighet (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 eksemplarframstilling 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.



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.



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.



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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Vurderingen er gjort utifra gjeldene forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført. Der det ikke er registrert feil, skader eller lignende er tilstandsgrad satt ut ifra bygningsdelens antatte gjenværende brukstid. Forventede brukstider er hentet fra byggforsk. Tilstandsrapporten er utført på en brukt bolig og normal bruksslitasje er ikke bemerket. Det anbefales å sette seg godt inn i rapporten, selgers egenerklæring og opplysninger gitt fra megler.

Byggemåte:
- Etasjeskiller i tre.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Leiligheten ligger i en bygård fra 1900 og er vesentlig modernisert i 2024, med nytt kjøkken og bad samt nye vann- og avløpsrør til kjøkkenet. Overflater er generelt i god stand med normal bruksslitasje. Det er enkelte tekniske og bygningsmessige avvik:

Kjøkken: Ventilasjon skjer kun via kullfilter, og det er ikke mekanisk avtrekk til friluft. Det er montert Waterguard under kjøkkenvasken.

Vinduer: De fleste vinduene er eldre og har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Balkong: Rekkverket er for lavt etter dagens krav, og det er registrert riss og sprekker i betongdekket.

Varmtvannsbereder: Mangler tilfredsstillende lekkasjesikring og avrenning, samt korrekt el-tilkobling etter dagens forskrift.

Ventilasjon: Generelt mangelfull tilluft i oppholdsrom.

Elektrisk anlegg: Ingen avvik funnet ved forenklet kontroll, men full gjennomgang anbefales ved behov.

Det anbefales å utbedre fallforhold på bad, etablere lekkasjesikring ved sistene og varmtvannsbereder, samt vurdere oppgradering av ventilasjonsforhold og vinduer på sikt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1900

UTVENDIG [Gå til side](#)

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

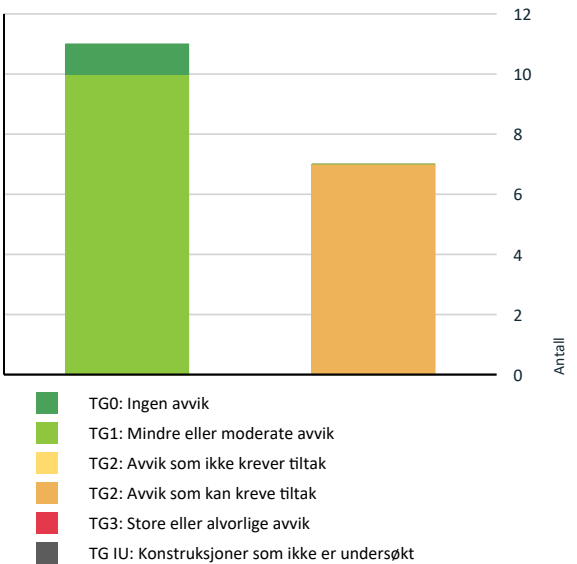
Det foreligger godkjente plantegninger for boligen, men det er registrert følgende avvik fra disse:

- Veggen mellom opprinnelig kjøkken og piggværelse er fjernet for å etablere et større soverom.
- Kjøkkenet er flyttet fra sin opprinnelige plassering og er nå etablert i stuen.
- Det er etablert en større åpning i veggen mellom stue og kjøkken.
- På badet er døren fra soverommet fjernet og åpningen tettet igjen. Videre er veggen mellom bad og WC revet, slik at det er etablert et større baderom.

Ut i fra fremlagt tegning er det ingen tegn til at det er gjort inngrep i bærende konstruksjoner, men dette kan aldri garanteres utifra eldre tegninger. Dersom dette er av stor interesse anbefales ytterligere undersøkelser.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Alle vinduene med unntak av to på kjøkkenet har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkhøyder.
Det er påvist andre avvik:

- Det er registrert riss og sprekker i betongdekket. Sprekkene bør holdes under oppsikt. Ved videre utvikling kan tiltak bli nødvendig.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegger eller i vinduer i oppholdsrom.
Begrenset tilluft kan gjøre det nødvendig å åpne vinduer for ventilering.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

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

- Lekkasjesikringen på berederen er ikke tilfredsstillende.
Ved drypp eller større lekkasje kan vann spre seg til omkringliggende konstruksjoner.

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

- Det er ingen synlig drensspalte under klosettet, og annen godkjent lekkasjesikring er ikke dokumentert. Det er derfor usikkert om sisternen er lekkasjesikret. Om sisternen mangler lekkasjesikring, kan bakenforliggende konstruksjoner bli skadet ved en eventuell lekkasje.

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Sammendrag av boligens tilstand

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten avtrekk som leder luften ut.
Uten avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.
- Det er ikke tilluftsventil i rommet.
Dette kan begrense tilførselen av luft i rommen, noe som kan begrense avtrekket og luftvekslingen. Dette kan føre til økt fuktighet i rommet.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1900

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	- Nytt kjøkken og bad - Nye vann og avløpsrør til kjøkken - Nytt gulv - Malt overflater
2025	Modernisering	- Utbedret fallforhold på badet og lagt ny fliser på gulvet

UTVENDIG

1 TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 1989 og 2019

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.
Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Alle vinduene med unntak av to på kjøkkenet har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utsifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

1 TG 1 Dører

Type: Malt entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2019

Det opplyses om at dørene skal erstattes med branndører i tilsvarende utseende. Dørene er planlagt montert 22. august.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Balkong.
Adkomst fra: Kjøkken
Himmelretning: Syd
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk i metall.
Størrelse: ca. 3,6 m²
Rekkverk/fallsikring: Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.
Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,98 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:



Tilstandsrapport

- Det er registrert riss og sprekker i betongdekket.
Sprekkene bør holdes under oppsikt. Ved videre utvikling kan tiltak bli nødvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Utbedring av balkonger er styrets ansvar.

INNVENDIG

Overflater

Gulv: Parkett.
Vegger: Slette, malte overflater og brystningspanel.
Himling: Slette, malte overflater og stukkatur

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Det oppleves noe knirk enkelte steder, men ut ifra byggeår og byggeskikk er det gikk TG1 på forholdene. Bjelkelag i eldre bygårder er ikke like stive som i dag og noe rystelser og nedbøyning må påregnes.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

Innvendige dører

Type: Profilerte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Andre innvendige forhold

Oppvarming og romhøyde:

Oppvarming:
Varmekabler på badet
Panelovner
Peis

Romhøyde:
Det er målt 3,10 meter i stuen

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er ifølge eier pusset opp i 2024

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater.



Tilstandsrapport

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

Testen avdekket svake indikasjoner på bomlyd under noen av flisene. Imidlertid var intensiteten av bomlyden lav, og det ble ikke observert noen synlige tegn på løse fliser. Noe bomlyd er normalt og må forventes. Vår vurdering er at dersom bomlyd utvikler seg, kan ubedring være aktuelt.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.



ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: Ifølge eier fra 2024
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Skap med profilerte fronter og nedfelt servant
Sanitærutstyr: Vegghengt toalett og dusjhjørne.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Tilstandsrapport

- Det er ingen synlig drensspalte under klosettet, og annen godkjent lekkasjesikring er ikke dokumentert.
Det er derfor usikkert om sisternen er lekkasjesikret. Om sisternen mangler lekkasjesikring, kan bakenforliggende konstruksjoner bli skadet ved en eventuell lekkasje.

- Konsekvens/tiltak**
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

ETASJE > BAD

 TG 2

Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Ingen

Avtrekkssystem er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

- Vurdering av avvik:**
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Konsekvens/tiltak**
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
 - Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

 TG 1

Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i kompositt
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2024
Produsent innredning: Ikea
Integrerte hvitevarer: Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøle/frysenskap

Kjøkkenet er tilkoblet waterguard under vasken.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler.
Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

ETASJE > KJØKKEN

 TG 2

Avtrekk

Avtrekk: Kullfilter
Tilluft: Via åpningbare vinduer

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

- Vurdering av avvik:**
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
 - Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Tilstandsrapport

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten avtrekk som leder luften ut.
Uten avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

- Det er ikke tilluftsventil i rommet.
Dette kan begrense tilførselen av luft i rommen, noe som kan begrense avtrekket og luftvekslingen. Dette kan føre til økt fuktighet i rommet.

- Konsekvens/tiltak**
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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.

Forholdet kan føre til begrenset ventilering av matos og fuktig luft i boligen.

Forholdet er ikke unormalt i eldre boliger av denne typen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

 TG 1

Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Automatisk vannstopper er montert på kjøkkenet og sluk på badet

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.



 TG 1

Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

 TG 2

Ventilasjon

Type ventilasjon: Naturlig
Tilluft: Via friskluftsventil på et soverom. Øvrig tilluft via åpningbare vinduer

Vurdering av luftutveksling:
Ikke tilfredsstillende.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke



Tilstandsrapport

inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegger eller i vinduer i oppholdsrom.
Begrenset tilluft kan gjøre det nødvendig å åpne vinduer for ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av ventiler, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TO 2 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereder, med ukjent kapasitet
Produksjonsdato: Ukjent
Strømtilførsel: Via stikkontakt.
Lekkasjesikring: Ingen
Plassering: I skap på soverommet

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

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

- Lekkasjesikringen på berederen er ikke tilfredsstillende.
Ved drypp eller større lekkasje kan vann spre seg til omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. for å tilfredsstille dagens krav og redusere brannfaren ved bruk av stikkontakt.

- Det anbefales i tillegg å montere Waterguard eller tilsvarende lekkasjesikringssystem for å redusere risikoen for vannskader ved en eventuell lekkasje

TO 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Type sikringer: Automatsikringer

Ledningsnett: Hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett.

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

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja



Tilstandsrapport

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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?
Nei

Generell kommentar

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

TO 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



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

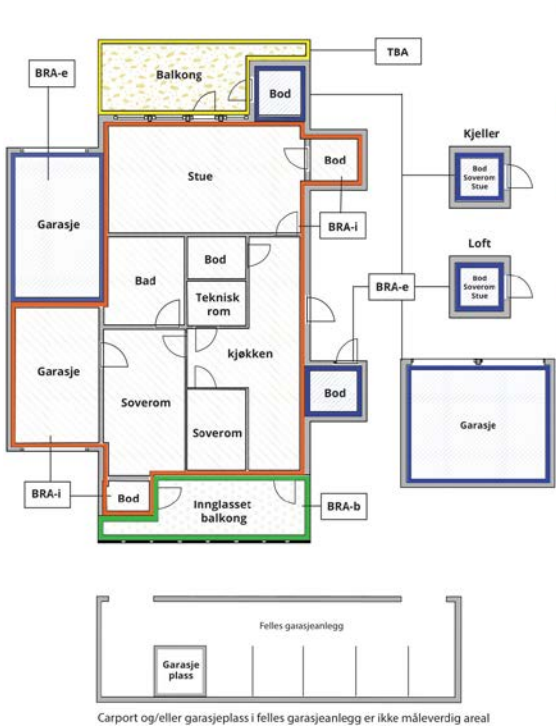
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggeteknisk 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?](#)



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	112	25		137	4
SUM	112	25			4
SUM BRA	137				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Tre soverom, Bad, Kjøkken, Stue, Spisestue	Kjeller- og loftsbod	

Kommentar

Leiligheten disponerer to kjellerboder, en bod i baktrapp og en loftsbod målt til:
Kjeller: ca 11 kvm og 9 kvm
Baktrapp: 1 kvm
Loft: Gulvareal ca 4 kvm. Målbart areal ca

medfølger fire boder; En i baktrapp på 1 m², en på loft målt til 4 m² gulvareal her er skråtak, samt to i kjelleretasjen på h.h.v. 11 m² og 9 m²

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger godkjente plantegninger for boligen, men det er registrert følgende avvik fra disse:

- Veggen mellom opprinnelig kjøkken og pipeværelse er fjernet for å etablere et større soverom.
- Kjøkkenet er flyttet fra sin opprinnelige plassering og er nå etablert i stuen.
- Det er etablert en større åpning i veggen mellom stue og kjøkken.
- På badet er døren fra soverommet fjernet og åpningen tettet igjen. Videre er veggen mellom bad og WC revet, slik at det er etablert et større badrom.

Ut i fra fremlagt tegning er det ingen tegn til at det er gjort inngrep i bærende konstruksjoner, men dette kan aldri garanteres utifra eldre tegninger. Dersom dette er av stor interesse anbefales ytterligere undersøkelser.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	112	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2025	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Håkon Eikland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	129		9	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jacob Aalls gate 19 B

Hjemmelshaver
Eikland Håkon, Jakobsen Ingrid

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
9 500 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.08.2025	
2	22.08.2025	

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 bygningssakkyndige 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 dampsperran 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 branntekniske 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 fukttinnhold 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 omsluttete 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 godkjenning 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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimer kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold. Horizontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold

Forutsetninger

eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01250010	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Håkon Eikland	Ingrid Jakobsen
Gateadresse	
Jacob Aalls gate 19B	
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	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalennr.	78860917.

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

Initialer selger: HE, IJ

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Pusset opp bad i 2024, samt utbedret fall på gulv i 2025

Arbeid utført av

MJN Entrepreneur og Våtrom-Nytt

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Pusset opp bad i 2024

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja

3

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

☒ Nei☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det er gjort oppussing av bad hvor MJN Entrepeneur og Våtrom-Nytt er brukt. Oppussing av kjøkken er det benyttet Norsk Rørservice.

Arbeid utført av

MJN Entrepreneur, Våtrom-Nytt og Norsk Rørservice

5

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

☒ Nei☐ Ja

6

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje i øverste leilighet i oppgang A og B ifm uværet Hans - utbedret av sameiet i 2024

7

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

☒ Nei☐ Ja

8

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

☒ Nei☐ Ja

9

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

☒ Nei☐ Ja

10

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

☒ Nei☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny kurs ifm nytt kjøkken

Arbeid utført av

Profftech Elektro

Filer

5S Samsvarserklæring (1).pdf

5S Risikovurdering og sluttkontroll (lav risiko) (1).pdf

11.1

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

☐ Nei☒ Ja

12

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

☒ Nei☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 01250010

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

Lekkasje i øverste leilighet i oppgang A og B ifm uværet Hans - utbedret av sameiet i 2024

Arbeid utført av

Styret har firmanavn som ble benyttet

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

18

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

☒ Nei☐ Ja

19

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

☒ Nei☐ Ja

20

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

☒ Nei☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja

23

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

☒ Nei☐ Ja

24

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Ny ytterdør og dør til baktrapp er skiftet ut til branndører. Dette vil finansieres gjennom sameiet, og ikke individuelle innbetalinger

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

Beskrivelse

Ny ytterdør og dør til baktrapp er skiftet ut til branndører. Dette vil finansieres gjennom sameiet, og ikke individuelle innbetalinger

27

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

☒ Nei☐ Ja

28

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

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 01250010

Tilleggskommentar

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 avhendingsloven § 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.

Initialer selger: HE, IJ

4

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håkon Eikland	f57860e138b53330fc526945888a0787c349c68b	22.08.2025 16:55:47 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Jakobsen	d0438fad4359662e022dfc1125aac6865c51a96f	22.08.2025 16:51:43 UTC	Signer authenticated by One time code

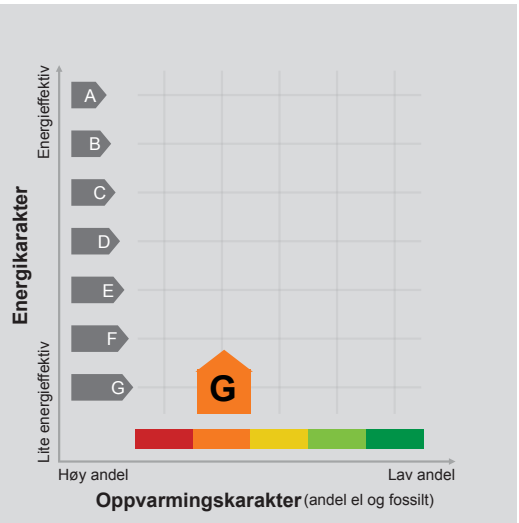
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

Document reference: 01250010

Document reference: 01250010

ENERGIATTEST

Adresse	Jacob Aalls gate 19B
Postnummer	0364
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	129
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80521952
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	0e3794b7-b8a2-4b89-bfa5-b58a521d2dab
Dato	07.06.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tetting av luftlekkasjer

- Luft kort og effektivt
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1889
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	115
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Jacob Aalls gate 19B
Postnummer: 0364
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0302
Dato: 07.06.2023 13:45:58
Energimerkenummer: 0e3794b7-b8a2-4b89-bfa5-b58a521d2dab

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 215
Bruksnummer: 129
Seksjonsnummer: 9
Festennummer: 0
Bygningsnummer: 80521952

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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. Monter 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 10: 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 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: 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 15: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Emera No2 AS
Henrik Ibsens gate 40
0255 OSLO

Att: Anders Eggen Mogseth

Oslo, 07.07.2025

Deres ref: 01250010
Vår ref: 344-1-09
Eiendommens navn: Sameiet Jacob Aalls Gate 19
gnr 215 bnr 129 snr 9 i OSLO kommune
Adresse: Jacob Aals gt. 19, 0364 OSLO
Org. nr.: 975720144
Selger: Jakobsen, Ingrid
Eikland, Håkon

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 78860917

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
--------------------	----	------

<u>Månedlige kostnader:</u>		
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	5 671,00

Totalt	kr	5 671,00 pr. mnd.
---------------	-----------	--------------------------

D
et gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnadene ble økt med 10% fra 1 .juli 2025.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Lån:

Lån nr. 83987160260 i Handelsbanken med nominell rente 7,70% p.a., effektiv rente 8,02% p.a.
Restsaldo pr. 070725 er kr 1 364 605,-.
Lånet innfris 30.10.2035.
Selskapet har mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld.

Lån nr. 8398.71.85689 i Handelsbanken, stort kr 765.000,- til rehabilitering av balkonger.
Nominell rente er 7,70% p.a., effektiv rente 8,18 % p.a.
Restsaldo pr. 070725 er kr 304 333,-.
Lånet innfris 30.08.2029.

Selskapet har mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue: kr 21 351,00
Andel gjeld: kr 0,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger) kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:

Martina Passas
Mobil: 95235441
E-post: jagt19@styremail.no

Diverse informasjon:

Nye eiere skal godkjennes av styret og slik godkjenning innhentes direkte fra styret, se kontaktinfo i dette brevet.

Kopi av godkjenningen sendes eierskifte@enqvist.no

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:

Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter.

Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Anne Kathrine Sørensen

Vedlegg
Kopi styrets leder

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET JACOB AALLSGATE 19

Vedtatt i årsmøte den 14. april 1999, endret 2. mars 2016 og 21. februar 2018
i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) består av 17 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring dagbokført den 12. oktober 1984.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 215 bnr 129 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet, "Gården vår", Instruks for bygget" vedtatt i årsmøtet 14. april 1999.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødigg eller urimelig ulempe til brukerne av de øvrige seksjoner. Dette gjelder også hunde- og kattehold.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødigg eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendigg og bygningsmessigg forandringer, inkludert endringer som berører fellesarealene, skal meldes til styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendigg installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendigg ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på seksjonseierbrøkene, med mindre annet gyldigg vedtas med tilstrekkelig flertall. Til fellesarealene hører balkonger, inngangsdører til leilighet/boder, vinduer. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av seksjonseierforholdet.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendigg vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Seksjonseier er ansvarlig for reparasjon av forvoldt skade på inngangsdør til leilighet/boder, vinduer og balkong. Seksjonseier skal sikre leilighetene med røykvarsler og typegodkjent slukkeutstyr. Styret kan etter vedtak i årsmøtet 27. april 1998 etter varsel kontrollere at dette utstyret er installert og vedlikeholdt. Seksjonseier har selv ansvar for at seksjonen ikke benyttes på en måte som medfører skade for bygningen eller naboer. Spesielt henledes oppmerksomheten på forskrifter vedrørende våtrom/rørleggerarbeider, elektriske installasjoner og piper og ildsteder.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og hovedinngangsdør til trapperom er sameiets ansvar. Likeledes er det sameiets ansvar å utrede utvendig vedlikehold av bygninger med fasader, balkonger, vinduer og takkonstruksjoner.

Fellesansvar for utgifter for balkonger, inngangsdører til leilighet/boder, vinduer begrenses til generelt vedlikehold.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

Ved spesielle vedlikeholdstiltak vedtatt av årsmøtet kan engangsbeløp innkreves, dersom fondet ikke kan dekke kostnadene.

§ 6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erververe av seksjonen og leier av bruksenheten skal underrette styret ved forretningsfører før kontraktsinngåelse.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og tre eller fire andre medlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for ett år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

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

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

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

§ 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

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

§ 10 OM ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett

ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjoner, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

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

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

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

§ 11 INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med mindre enn to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, ett styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkalle til årsmøte.

§ 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Styrets årsrapport
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 13 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

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

- økning av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseienes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

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

§ 15 FORRETNINGSFØRER

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

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

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

§ 16 MISLIGHOLD

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

§ 17 FRAVIKELSE

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

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan beslutes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

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

§ 21 KOMMUNIKASJON MELLOM SAMEIET OG SEKSJONSEIERNE

Kommunikasjon mellom sameiet og seksjonseiere kan skje elektronisk (epost/beboerportal/på annen måte).

Det er seksjonseienes ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysning, adresse og annen kontaktinformasjon. Dersom seksjonseieren ønsker å motta innkallinger pr. brevpost, må dette meddeles skriftlig til forretningsfører/styre.

§ 22 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65.

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Jacob Aalls Gate 19
Tid: 21. mai kl. 1830.
Sted: Disen, Deichman, Bjørvika 4. etasje



Konstituering

- 10 seksjoner var representert, hvorav 2 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Ståle Nore fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Ståle Nore ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Martina Passas ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2024

Årsrapporten var vedlagt innkallingen.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 434.581 og en negativ egenkapital på kr 1.427.405, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024

Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025. Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 56.000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. Bytte av dører.

Styret informerte om igangsettingen av bytting av dører. Det har vært litt forsinkelser. Dørene blir ferdig produsert i slutten av juni og vil trolig starte i august. Fargene på dørene blir hvit på innsiden og grønn på utsiden. Styret har fargeprøve for de som vil se.

5. Oppussing av trappeoppgang i oppgang B

Det var kommet ønske om å pusse opp trappeoppgang i oppgang B, men på grunn av sameiets økonomi, ble det enighet på årsmøtet at det ikke er rom for denne kostnaden i årets budsjett. Det var derimot enighet om at dette bør gjøres i nær fremtid, kanskje i 2026. Styret vil innhente tilbud for både oppgang A og B. I tillegg ønsket årsmøtet at styret starter med å utarbeide en vedlikeholdsplan for sameiet.

6. Oppgradering av bakgård

Forslagsstiller var ikke til stede på årsmøtet og kunne ikke presentere sitt forslag. Styrets innstilling var at forslaget ikke vedtas. Årsmøtet stilte seg bak styrets innstilling.

7. Forbud mot røyking

Det var meldt inn forslag om forbud mot røyking på balkong. Forslagsstiller var ikke til stede på årsmøtet og kunne ikke presentere sitt forslag. Styrets innstilling var at forslaget ikke vedtas, men at det heller oppfordres til dialog med de det gjelder og ellers vise hensyn til naboer.

8. Forbud mot grilling

Det var meldt inn forslag om forbud mot grilling på balkong. Forslagsstiller var ikke til stede på årsmøtet og kunne ikke presentere sitt forslag. Styrets innstilling var at forslaget ikke vedtas, men at det heller oppfordres til dialog med de det gjelder og ellers vise hensyn til naboer.

9. Budsjett 2025 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et underskudd på 127.063 kroner og forutsetter 10% økning i felleskostnader fra 1. juli 2025.

Budsjettet ble tatt til orientering.

10. Valg

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Martina Passas	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Amanda Krutnes	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Håkon Eikland	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Patrick Haugsrud	Valgt for 1 år i 2025

Varamedlem:	Martine Ringsrød	Valgt for 1 år i 2025
-------------	------------------	-----------------------

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og signert digitalt. Møtet ble avsluttet kl. 19.34.

Oslo 2. juni 2025

Ståle Nore
møteleder

Martina Passas
seksjonseier



SAMEIET JACOB AALLS GATE 19

ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I

Sameiet Jacob Aalls Gate 19

Tid: 21. mai 2025, 18:30
Sted: Lunden, Deichman Bjørvika 4. etasje

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møterefereent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Styret informerer angående bytte av dører – Innvendige dører skal byttes. Arbeidet starter i august og finansieres gjennom lån.
5. Oppussing av trappeoppgang, Oppgang B
6. Oppgradering av bakgård
7. Forbud mot røyking
8. Forbud mot grilling
9. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
10. Valg – det må i henhold til vedtektene velges inn 4 styremedlemmer

Oslo, 6. mai, 2025
på vegne av styret i Sameiet Jacob Aalls Gate 19

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport s. 3-5
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024 s. 6-15
- Vedlegg til sak 5-8 s. 16-17
- Budsjett 2025 s. 18

STYRETS ÅRSRAPPORT

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Martina Passas	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Håkon Eikland	Valgt for 1 år i 2024
Styremedlem	Jameela Boota	Valgt for 1 år i 2024

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Ståle Nore.

Sameiets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 17 seksjoner.

Sameiet Jacob Aalls Gate 19 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 975720144 og ligger i Oslo Kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 78860917.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER

1 seksjon skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024

Styret har hatt 12 møter i denne styreperioden.

- 23. september, 2024
- 3. oktober, 2024
- 24. oktober, 2024
- 26. november, 2024
- 12. desember, 2024
- 9. januar, 2024
- 25. januar, 2025
- 20. februar, 2025
- 10. mars, 2025
- 14. april, 2025
- 30. april, 2025
- 6. mai, 2025

Styret har jobbet med:

- Oppfølging av balkongutbedring
- Vurdering av tiltak i forbindelse med andre skader fra uværet Hans herunder
 - taklekkasje i femte, etasje B
 - Vurdering av utbedring av vinduer og balkongdører, femte etasje B
- Bytte av innvendig dører
 - Finansiering
 - Planlegging
 - Dialog med leverandør
- Alternativer for å redusere felleskostnader slik som bytte av internett
- Vedlikeholdsplan
- Oppfølging av Defigo

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Forberede bytte av dører. Ingen andre større vedlikeholdsarbeider gjennomført i 2024.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024

Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2025

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025. Budsjettet forutsetter en økning på 10% på felleskostnader fra juli.

Oslo, den 6. mai, 2025

Styret i Sameiet Jacob Aalls Gate 19



BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Til årsmøte i Sameiet Jacob Aalls Gate 19

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Jacob Aalls Gate 19.

Årsregnskapet består av: - Balanse per 31. desember2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: - Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	---

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2024.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-08 12:01:21 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillistjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Resultatregnskap

Sameiet Jacob Aalls Gate 19

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		868 530	868 480	807 378
Andre inntekter	2	1 053 181	775 004	264 380
Sum driftsinntekter		1 921 711	1 643 484	1 071 758
Styrehonorar		56 000	56 000	56 000
Andre personalkostnader	3	7 896	7 896	7 896
Kommunale avgifter		239 069	235 000	203 510
Vedlikehold	4	553 194	3 333 000	349 926
Kollektiv avtale TV/bredbånd		100 890	102 000	108 940
Driftskostnader	5	123 033	132 000	145 147
Honorarer	6	81 181	86 600	82 259
Forsikring		191 864	190 000	176 478
Andre kostnader	7	13 305	10 500	9 424
Sum driftskostnader		1 366 432	4 152 996	1 139 580
Driftsresultat		555 279	-2 509 512	-67 822
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	19 852	16 500	17 371
Finanskostnader	9	140 550	75 000	129 044
Netto finansresultat		-120 698	-58 500	-111 673
Årets resultat		434 581	-2 568 012	-179 495
Overføringer				
Overført annen egenkapital		434 581	0	-179 495
Sum overføringer		434 581	0	-179 495

Balanse

Sameiet Jacob Aalls Gate 19

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		7 236	0
Andre fordringer	10	52 599	26 003
Bankinnskudd mv.	11	282 392	41 298
Sum omløpsmidler		342 227	67 301
Sum eiendeler		342 227	67 301
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Udekket tap		-1 427 405	-1 861 986
Sum egenkapital	12	-1 427 405	-1 861 986
Gjeld			
Langsiktig gjeld		1 742 018	1 879 645
Sum langsiktig gjeld	13	1 742 018	1 879 645
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		16 862	8 455
Leverandørgjeld		6 695	28 792
Påløpte kostnader		4 056	12 395
Sum kortsiktig gjeld		27 613	49 642
Sum gjeld		1 769 631	1 929 287
Sum egenkapital og gjeld		342 227	67 301

OSLO, 31.12.2024
Styret for Sameiet Jacob Aalls Gate 19

Martina Lydia Passas Jameela Shaheen Akhtar Boota Håkon Eikland
Styrets leder Styremedlem Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kapitalinnkalling	775 004	775 004	0
IN-lån innkrevd fra eiere 1	192 161	0	181 751
IN-lån innkrevd fra eiere 2	86 016	0	82 629
Sum	1 053 181	775 004	264 380

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	7 896	7 896	7 896
Sum	7 896	7 896	7 896

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	0	775 000	295 684
Vedlikehold utearealer	0	5 000	5 744
Vedlikehold bygning innv.	301 906	2 500 000	0
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	205 178	23 000	0
Vedlikehold VVS	0	10 000	8 335
Egenandel forsikring	10 000	5 000	10 000
Vedlikehold elektro	6 181	0	0
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	29 929	5 000	30 163
Diverse vedlikehold	0	10 000	0
Sum	553 194	3 333 000	349 926

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	33 543	40 000	35 976
Renhold	72 720	72 000	69 300
Annen renovasjon	8 225	15 000	35 744
Skadedyrkontroll	4 482	4 500	4 001
Snebrøyting, strøing, m.m.	4 063	0	0
Porto	0	500	125
Sum	123 033	132 000	145 146

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	11 588	17 500	16 480
Forretningsførsel	57 450	58 000	54 695
IN-lån adm.gebyr	10 405	10 000	10 000
Andel systemkostnader	600	0	0
Beboerportal	1 138	1 100	1 084
Sum	81 181	86 600	82 259

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	2 130	2 000	1 990
Styre- og årsmøter	3 311	1 000	1 000
Styreutgifter	0	500	0
Dugnader, Tilstelninger	5 044	5 000	4 465
Bankomkostninger	2 773	2 000	1 967
EHF-fakturagebyr	4	0	0
Diverse kostnader, dugnader, kopiering mm.	43	0	0
Øreavrundning	0	0	2
Sum	13 305	10 500	9 424

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	271	0	0
Bankrenter	276	0	0
Andre finansinntekter	19 306	16 500	17 371
Sum	19 853	16 500	17 371

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Gjeldsrenter	0	75 000	0
Gjeldsrenter 60260	111 818	0	100 919
Gjeldsrenter 85689	28 732	0	28 125
Sum	140 550	75 000	129 044

Note 10 Andre fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Mellomregningskonto IN-lån 1	0	6 178
Mellomregningskonto IN-lån 2	0	1 481
Forskuddsbet. Kostnader (Telia og Defigo)	52 599	18 344
Sum	52 599	26 003

Note 11 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.44967	282 392	41 298
Sum	282 392	41 298

Note 12 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	-1 861 986	-1 682 491
Årets resultat	434 581	-179 495
Egenkapital 31.12.	-1 427 405	-1 861 986

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Selskapets egenkapital er negativ.

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

Nivået på felleskostnadene justeres slik at selskapet til enhver tid skal kunne dekke sine forpliktelser.

Udekket tap betyr at den opparbeidede egenkapitalen er negativ. Boligselskapet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at selskapet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Note 13 Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken indelsbanken	
Lånenummer:	8398 71 60260 398.71.85689	
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2015	2019
Rentesats (nom.) pr 30.03.2025	7,70 %	7,70 %
Beregnet innfridd	30.10.2035	30.08.2029
Opprinnelig lånebeløp:	2 500 000	765 000
Lånesaldo 01.01. :	1 487 572	392 073
Ordinære avdrag i løpet av året	-80 342	-57 285
Ekstraordinær innbetaling i løpet av året	0	0
Lånesaldo 31.12.	1 407 230	334 788
Sum lån		1 742 018
Beløp som forfaller mer enn 5 år etter balansedag	911 601	0

Boligselskapet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til lånene, og det er signert en administrasjonsavtale mellom Boligselskapet og forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS.

Hver enkelt eier som ønsker å benytte ordningen og innbetale sin andel av fellesgjelden, må inngå en egen avtale om dette med forretningsfører på vegne av Boligselskapet. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Boligselskapets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at eier som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige eiere, også for de seksjoner/andeler hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av Boligselskapets betalingsforpliktelser ved mislighold. Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Boligselskapet, eierne eller deres rettsetterfølgere, av dette.

Den enkelte må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri seksjonens/andelens andel av lånet. Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonen/andelens/andelens andel av fellesgjelden pr lån.

Eier må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri. Frist for å gi melding om dette er hhv. 1. mai og 1.november.

Ved innfrielse vil det påløpe ett gebyr som betales av eier og tilfaller forretningsfører

Note 14 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	17 659
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	434 581
Opptak langsiktig gjeld	
Avdrag langsiktig gjeld	-137 627
C. Disponible midler 31.12	314 614
Årets endring i disponible midler	296 955
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	342 227
- Kortsiktig gjeld	-27 613
= Disponible midler 31.12	314 614

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

SAK 5:	Oppussing av trappeoppgang, oppgang B
Forslagsstiller:	Alf-Inge Jansen, Bente Winsnes og Anne-Line Aaslund
Flertallskrav:	Alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:
Oppussing av trappeoppgang oppgang B, inkludert male trappetrinn, vinduskarmer og vindusrammer.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Av hensyn til sameiets økonomi er styrets innstilling at forslaget ikke vedtas.

SAK 6:	Oppgradering av bakgård
Forslagsstiller:	Anne-Line Aaslund
Flertallskrav:	Alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:
Oppgradere bakgården gjennom å plante gress (for eksempel med gressmatte) og sjekke muligheten for å åpne opp mellom vår bakgård og de andre som grenser mot oss slik at det blir et større parkområde.

Det argumenteres for at en penere bakgård vil høyne verdi på leilighetene.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Av hensyn til sameiets økonomi er styrets innstilling at forslaget ikke vedtas.

SAK 7: Forbud mot røyking på balkong

Forslagsstiller: Anne-Line Aaslung

Bakgrunn for sak:

Det er kommet forslag fra beboer om å forby røyking på balkongene.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styrets innstilling er at røyking på balkong ikke forbys, men at det oppfordres til å ta hensyn til naboer.

SAK 8: Forbud mot grilling på balkong

Forslagsstiller: Anne-Line Aaslund

Bakgrunn for sak:

Forslag til forbud av *grill* på balkongene grunnet røyk og sot for naboer

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styrets innstilling er at grilling på balkong ikke forbys, men at det oppfordres til å ta hensyn til naboer. Styret oppfordrer videre at det kun brukes gassgrill eller elektrisk grill på grunn av brannsikkerhet (kullgrill frarådes å bruke).

Budsjett Sameiet Jacob Aalls Gate 19 for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.		
Felleskostnader	955 433	868 530
Andre inntekter	0	1 053 181
Sum driftsinntekter	955 433	1 921 711
Styrehonorar	56 000	56 000
Andre personalkostnader	7 896	7 896
Kommunale avgifter	268 500	239 069
Vedlikehold	238 000	553 194
Kollektiv avtale TV/bredbånd	110 000	100 890
Driftskostnader	130 000	123 033
Honorarer	84 900	81 181
Forsikring	192 000	191 864
Andre kostnader	12 200	13 305
Sum driftskostnader	1 099 496	1 366 432
Driftsresultat	-144 063	555 279
Finansinntk. og finanskostn.		
Finansinntekter	17 000	19 852
Finanskostnader	0	140 550
Netto finansresultat	17 000	-120 698
Årets resultat	-127 063	434 581

DAGBOKFØRT

Begjæring om tinglysing
av oppdeling i eierseksjoner

12. OKT. 84 051176

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	BYSKRIVEREN I OSLO		Adresse	P.B. 7654 Skillebekk	Telefon
	Advokat Hans M. Tjønn			0205 Oslo 2	44 61 80

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	215	129		Oslo
2. Hjemmelshaver	Navn		Fødselsnummer	
	Henriksens Rederi A/S A/S Skovveihjørnet Bjarne Hiis Solveig Morstad			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☒ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller ☐ seksjoneringen gjelder ikke bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Seksjon 13, 14 og 15 er loftsleiligheter under oppføring. Disse er medtatt i varsel til kommunen. Byggetillatelse gitt 12.06.84. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	B	100/2000	21		
2	B	142/2000	22		
3	B	143/2000	23		
4	B	108/2000	24		
5	B	173/2000	25		
6	B	139/2000	26		
7	B	110/2000	27		
8	B	174/2000	28		
9	B	136/2000	29		
10	B	111/2000	30		
11	B	174/2000	31		
12	B	135/2000	32		
13	B	110/2000	33		
14	B	130/2000	34		
15	B	115/2000	35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		2000/2000	Sum teller skal stemme med nevner		
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.					
7. Supplerende tekst					
Sameiet har pantsikkerhet for kr 5 000,- i seksjonsnr. 1 - 15 med prioritet etter 90% av den til enhver tid gjeldende lånetakst.					
Dato	Hjemmelshaver (nær) underskrift				
10.10.1984	x HENRIKSENS REDERI x A/S Skovveihjørnet				
Sted	Oslo				
	Bolvig Mondstad For BJARVE Hiis YVES RØNNHOLT				

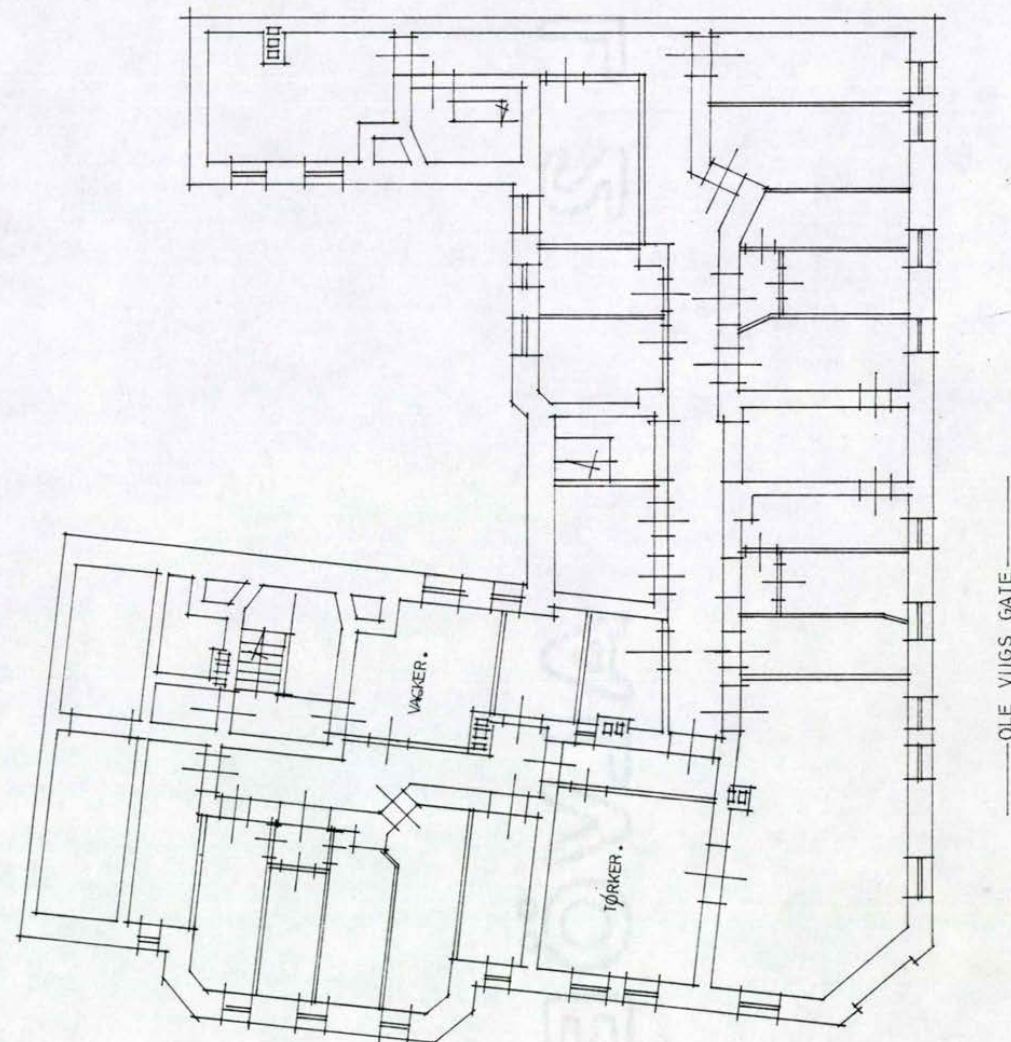
Tinglysingsstempel

Bett utskrift attesteres.

AUT. ADV. FLM.
KJØRSTI LULFV
Drammensveien 16, Oslo 2, tlf. 44 61 80

Side 1

Gnr.215, bnr.129 i Oslo
Jacob Aallsgt.19

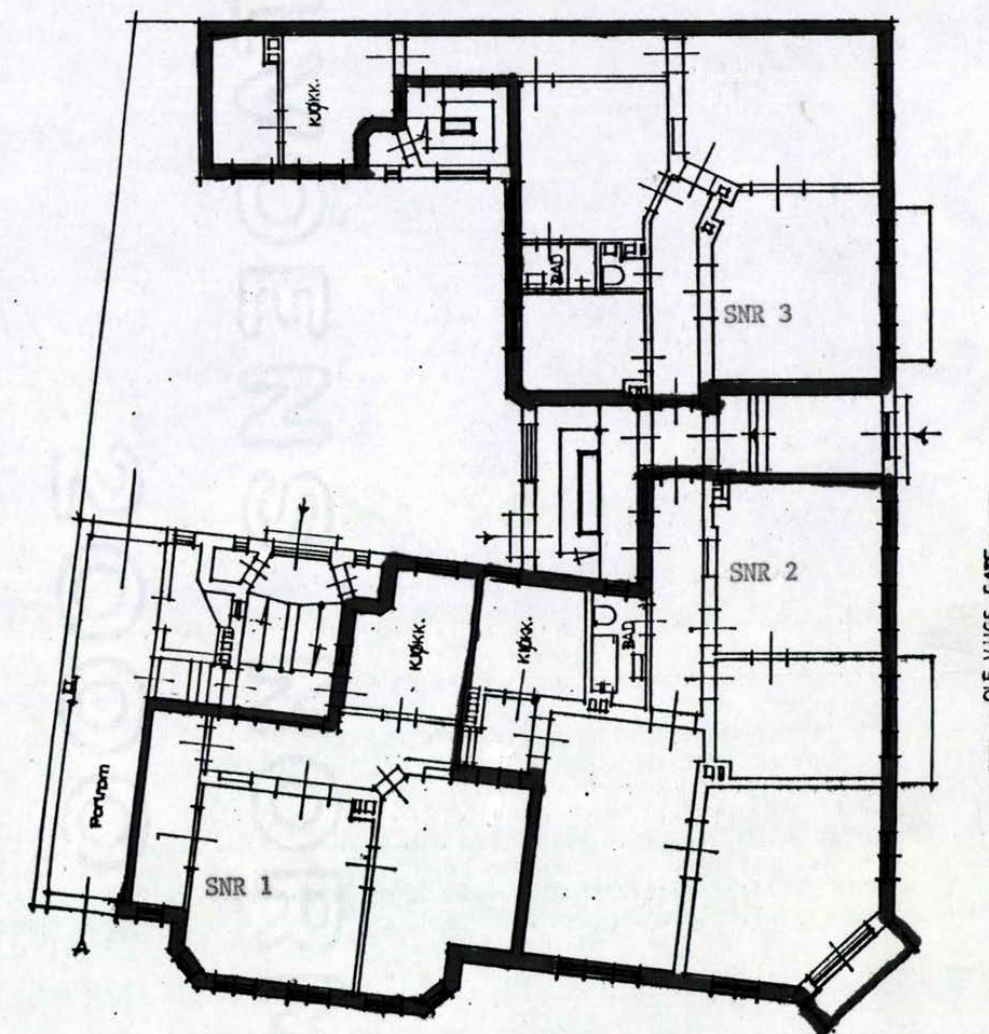


Plan kjeller
Oslo, 04.07.1984

Rett utskrift
HANS M. TJØNN
Drammensveien 49, Oslo 2, Tlf. 44 61 80

Side 2

Gnr. 215, bnr.129 i Oslo
Jacob Aallsgt. 19

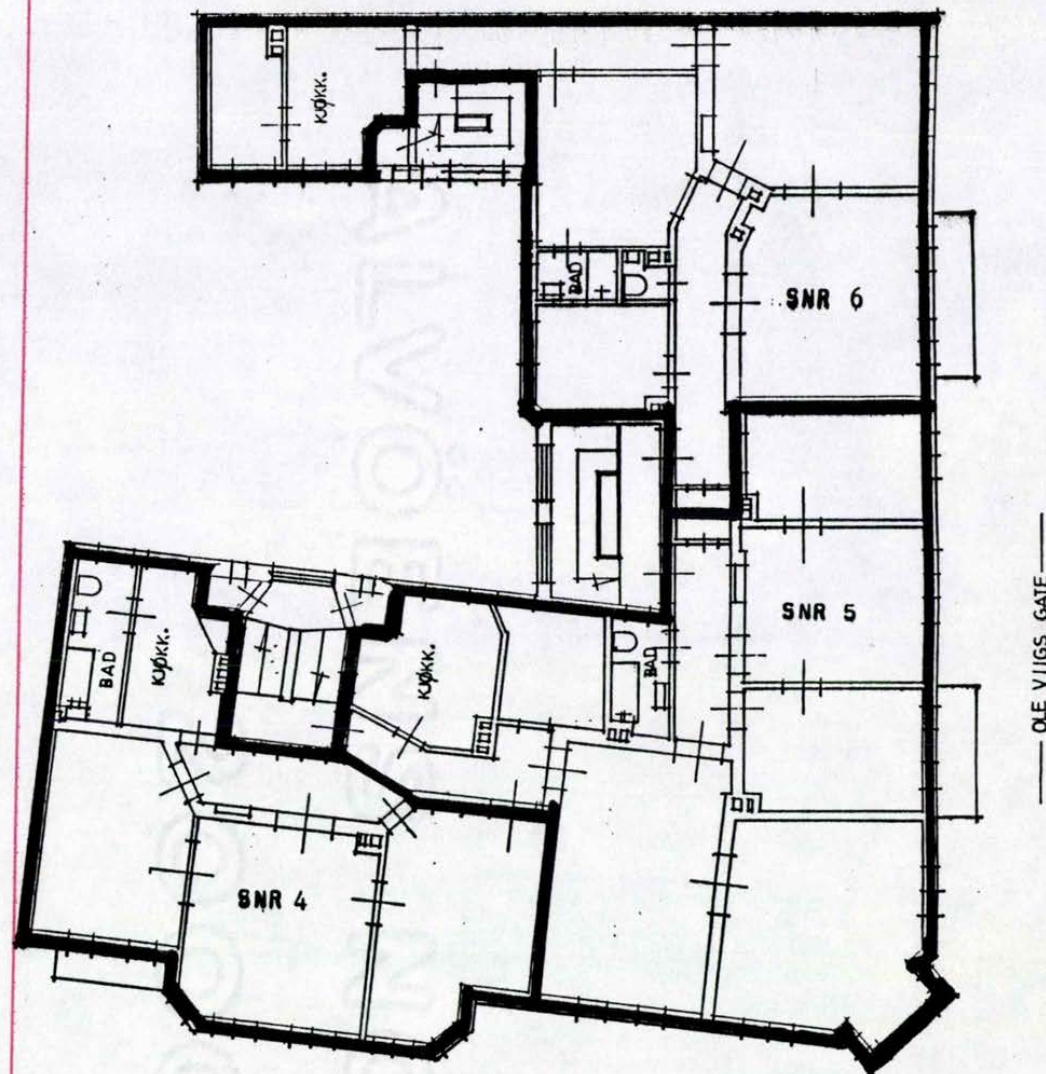


Plan 1. etasje
Oslo 04.07.1984

Rett utskrift attesteres.
HANS M. TJØNN
Drammensveien 49, Oslo 2, Tlf. 44 61 80

Side 3

Gnr.215, bnr.129 i Oslo
Jacob Aallsgt.19



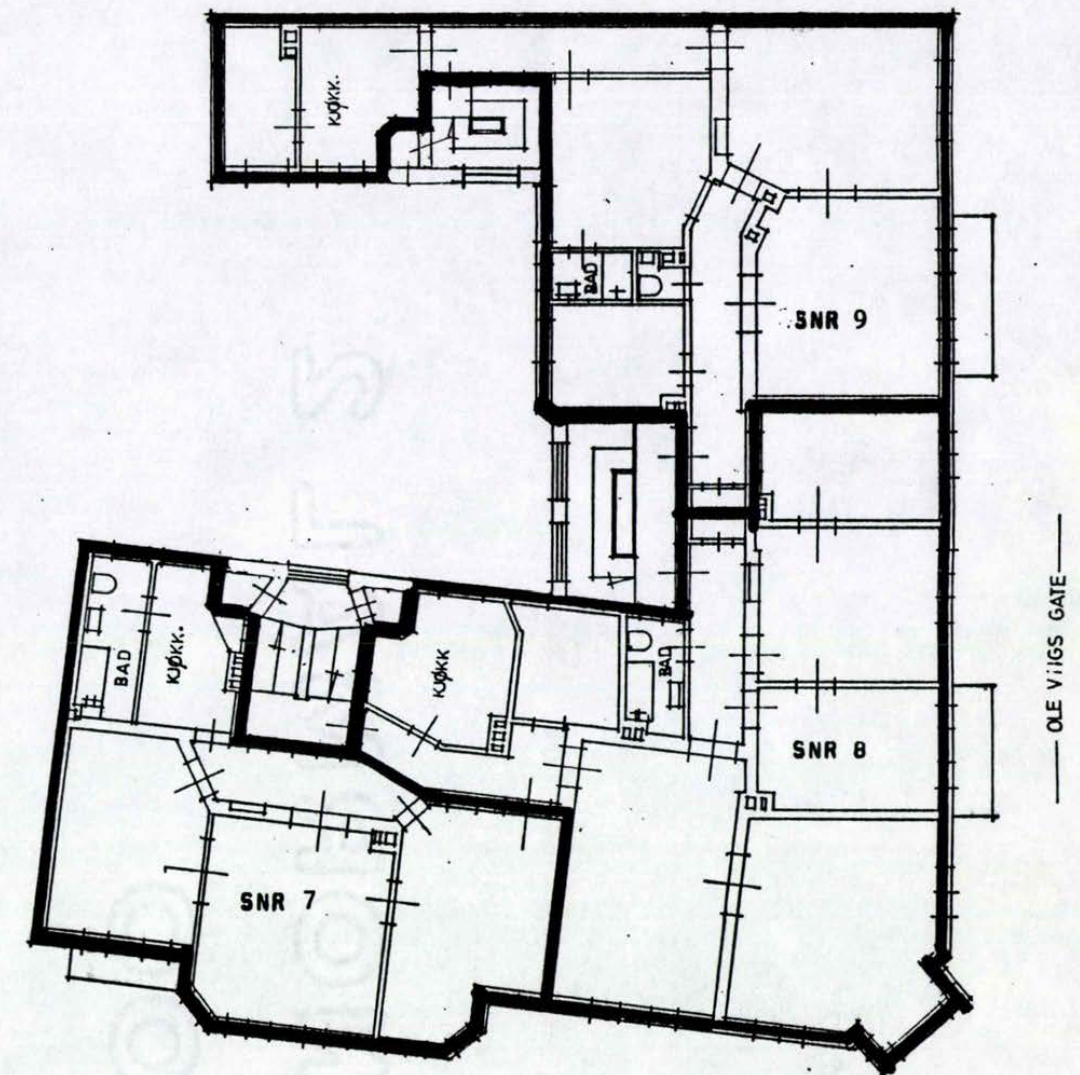
Plan 2. etasje
Oslo, 04.07.1984

Rett utskrift attestert.

ADVOKAT
HANS M. TJØNN
Bismensveien 49, Oslo 2, Tlf. 44 61 80

Side 4

Gnr.215, bnr.129 i Oslo
Jacob Aallsgt.19



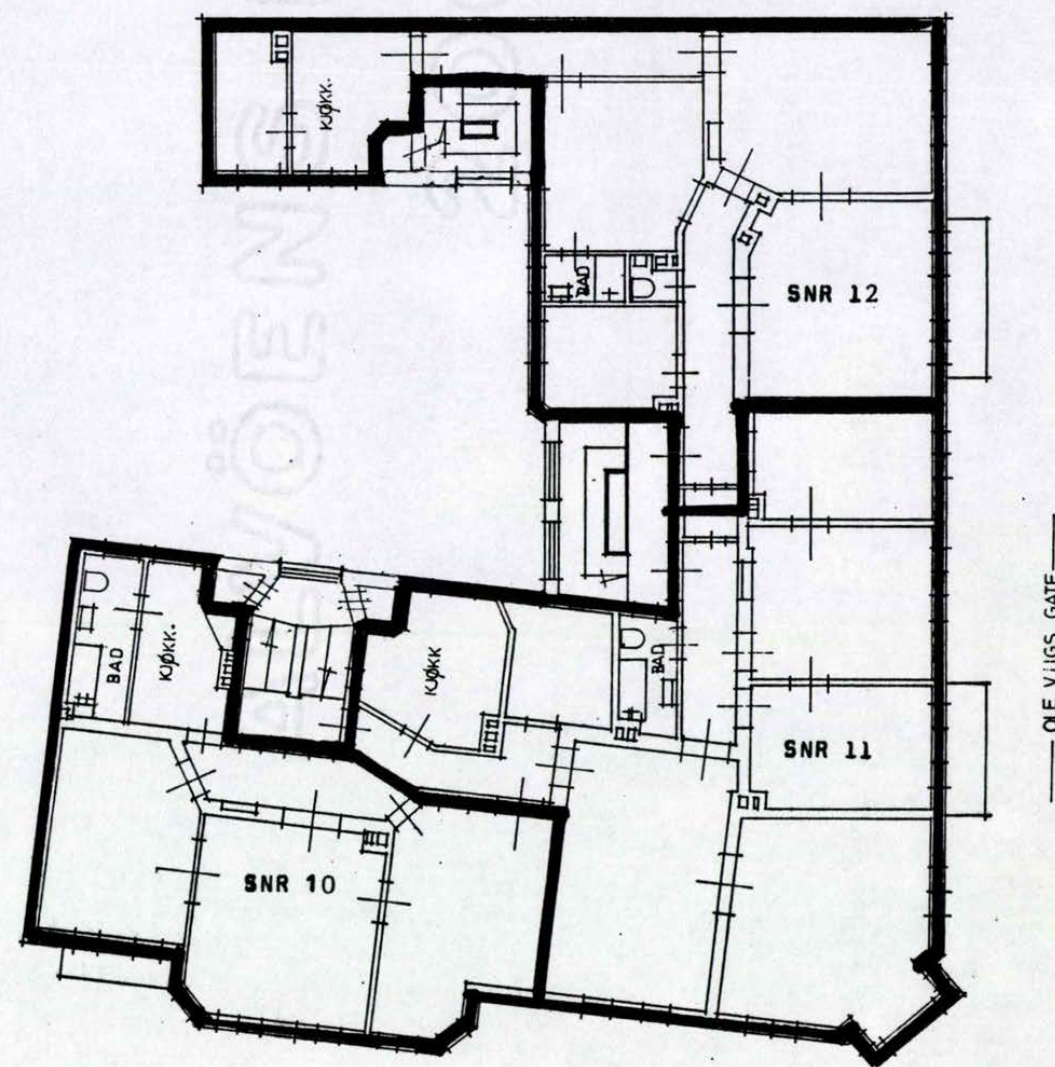
Plan 3. etasje
Oslo, 04.07.1984

Rett utskrift attestert.

ADVOKAT
HANS M. TJØNN
Bismensveien 49, Oslo 2, Tlf. 44 61 80

Side 5

Gnr.215, bnr.129 i Oslo
Jacob Aallsgt.19



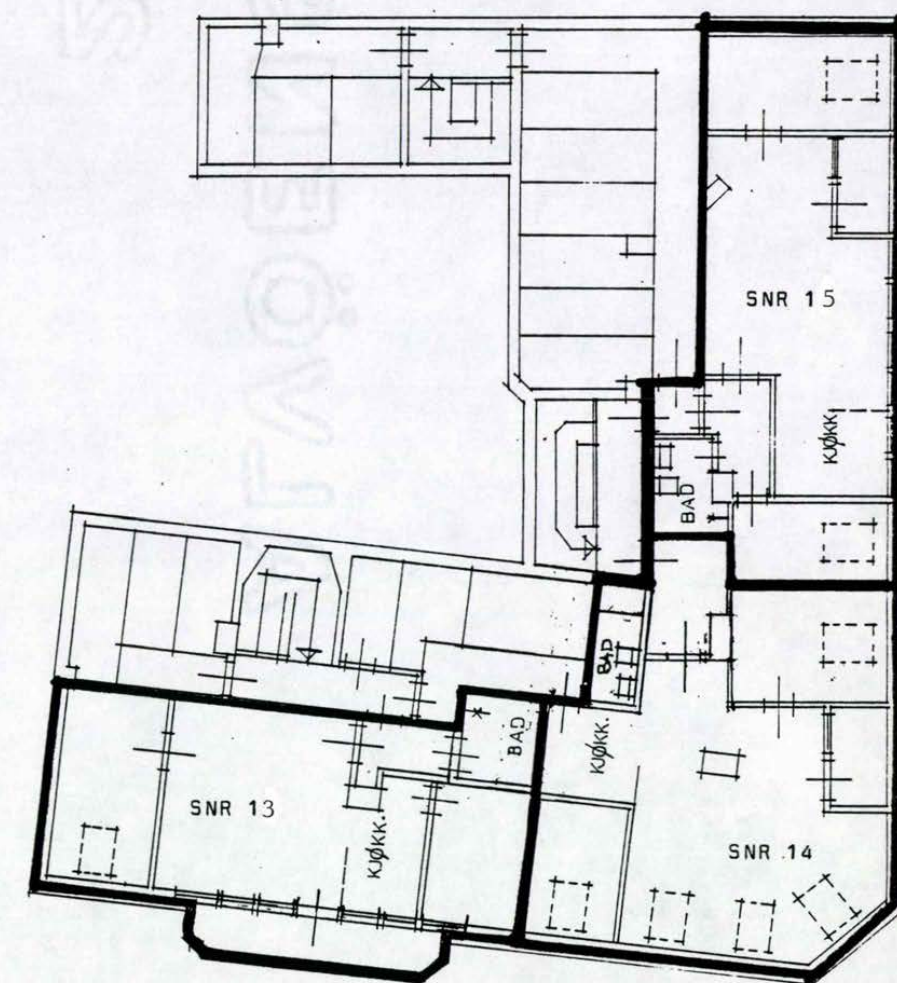
Plan 4 etasje
Oslo, 04.07.1984

Rett utskrift attesteres.

ADVOKAT
HANS M. TJØNN
Bismarcksgate 45, Oslo 2, Tlf. 44 81 83

Side 6

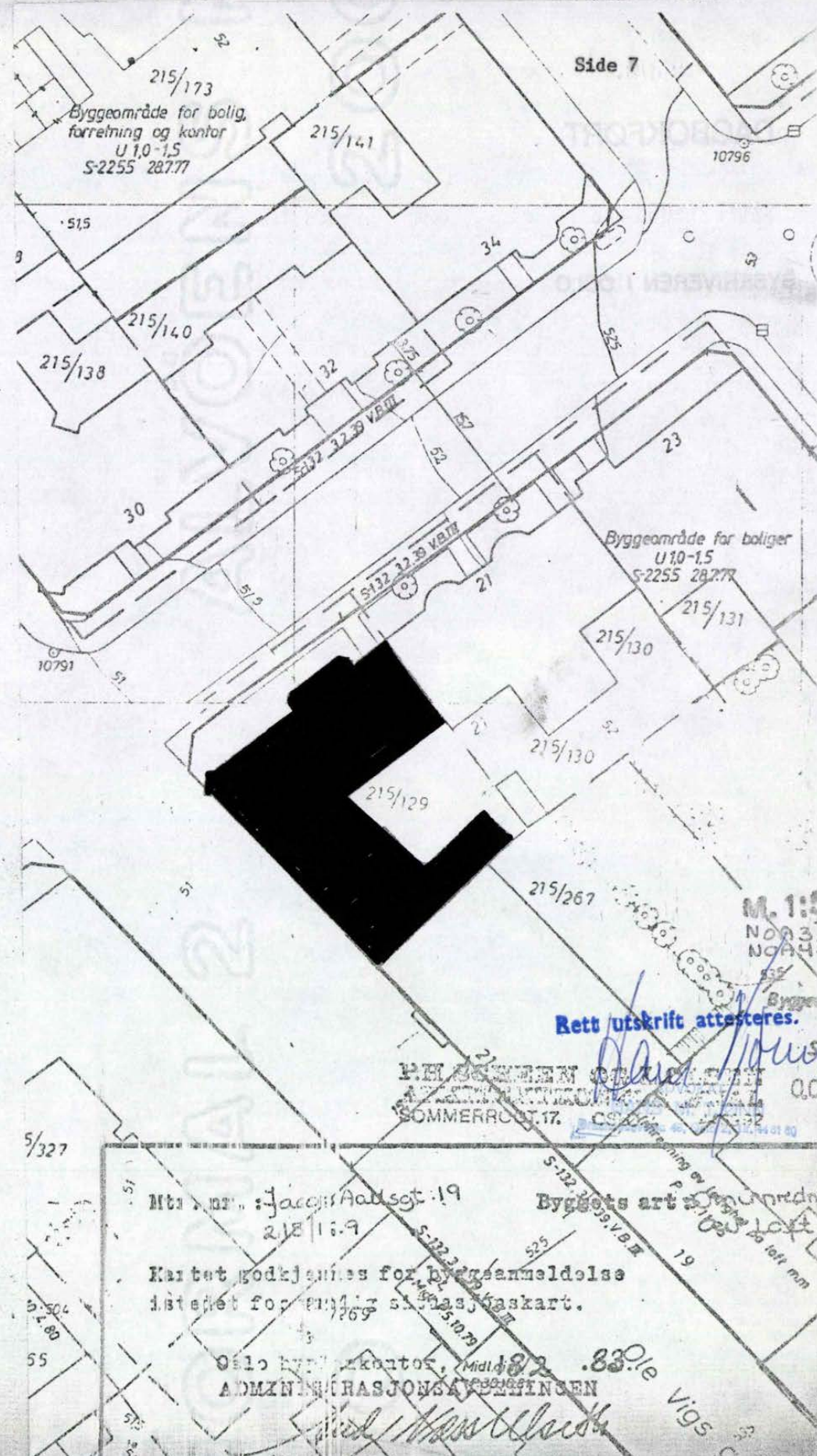
Gnr.215, bnr.129 i Oslo
Jacob Aallsgt.19



Plan loft 5 etasje
Oslo, 04.07.1984

Rett utskrift attesteres.

ADVOKAT
HANS M. TJØNN
Bismarcksgate 45, Oslo 2, Tlf. 44 81 83



DAGBOKFØRT

12. OKT. 84 051176

BYSKRIVEREN I OSLO

Nabolagsprofil

Jacob Aalls gate 19B - Nabolaget Valkyrie plass - vurdert av 155 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Majorstuen Linje 2B	2 min	0.1 km
Majorstuen i Bogstadveien Linje 11, 12, 19	3 min	0.2 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	3 min	0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min	0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	5 min	2.1 km

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	6 min	0.5 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	12 min	1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	15 min	1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	12 min	1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	13 min	1.1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	13 min	1.1 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	15 min	1.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

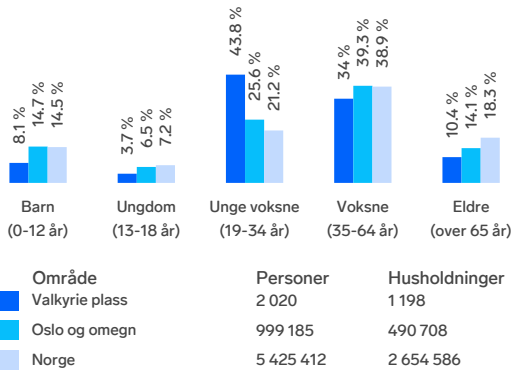
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Høflige 55/100

Aldersfordeling



Barnehager

Julius barnehage (1-5 år) 42 barn	7 min	0.5 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	7 min	0.6 km
Solbærtorvet barnehage (0-5 år) 57 barn	7 min	0.6 km

Dagligvare

Meny Bogstadveien	2 min	
Bunnpris Kirkeveien	3 min	
PostNord, søndagsåpent	0.2 km	

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



3. Trikk



Kollektivtilbud

Veldig bra 97/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



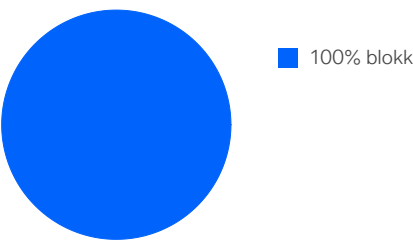
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

Majorstua skole Aktivitetsshall	6 min	0.4 km
Dronning Astrids plass streetbasket Ballspill	6 min	0.5 km
Synergy	2 min	
SATS Yoga Majorstuen	3 min	

Boligmasse



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

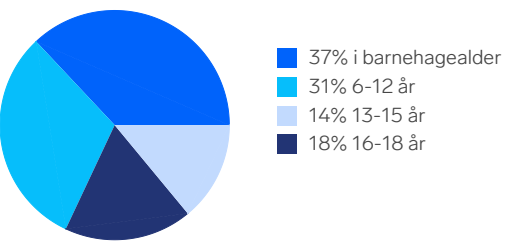


Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Valkyrien	2 min
Apotek 1 Sfinxen	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

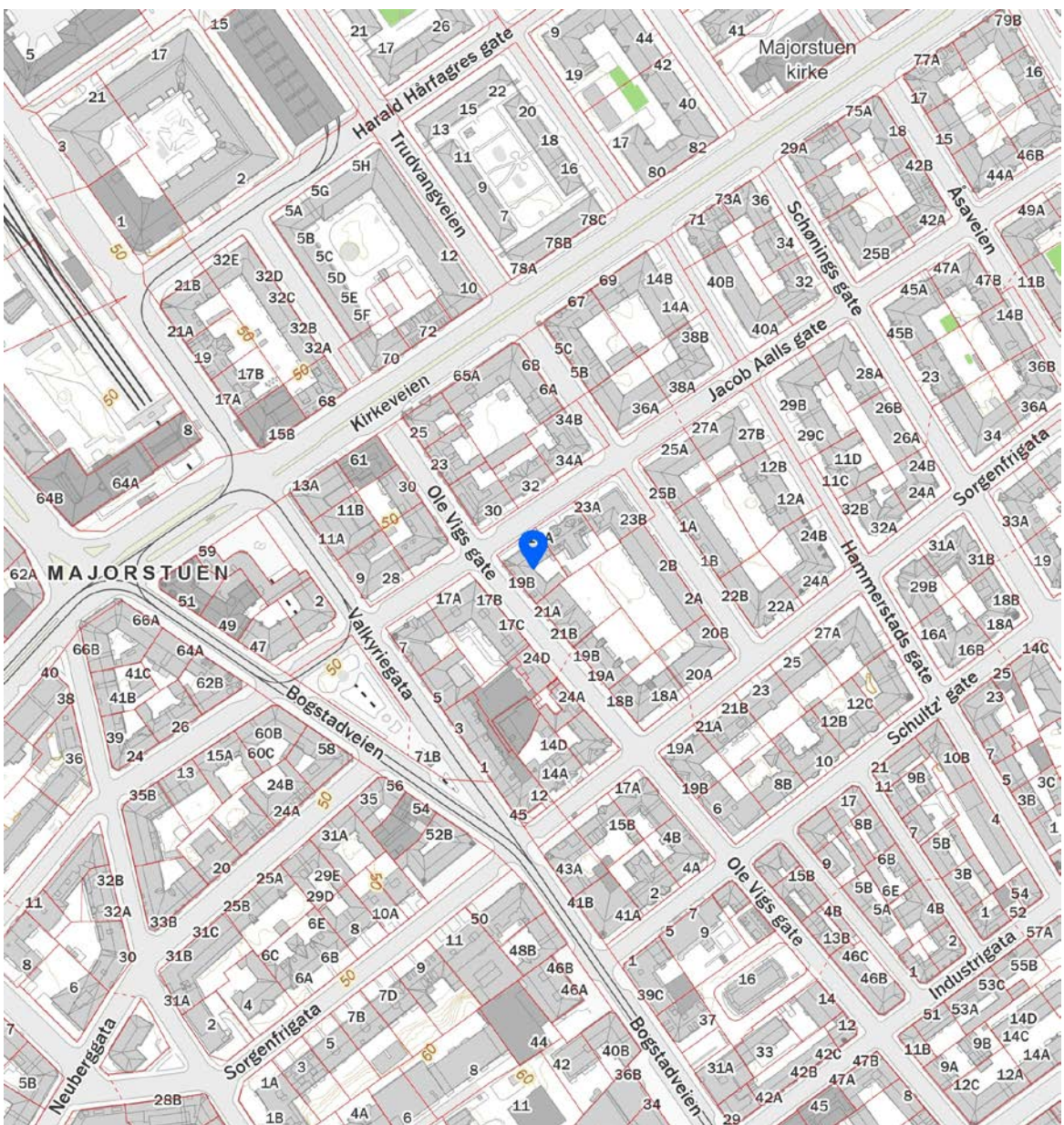
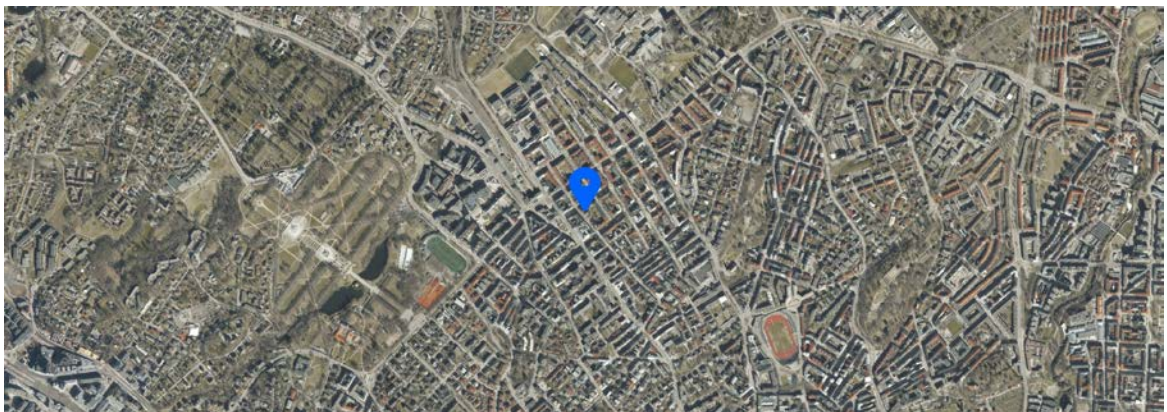


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



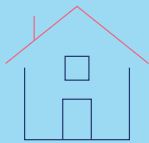
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Emera (kr 5 149 for Borettslagseiendom, kr 7 071 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 623 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorordningen. Det er ingen tilsvarende garantiorordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

borettslagseiendom, kr 1000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Francis Johansson-Merrick
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no
+47 951 97 652

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema

Francis Johansson-Merrick
francis.johansson-merrick@emera.no
951 97 652



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING