

Meglerns verdivurdering **JACOB AALLS GATE 18**

& FJORD PARTNERS

Rapport utført av Fjord & Partners den 05.03.2026

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



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Jacob Aalls gate 18, 0368 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1972

GNR 215 BNR 128 FNR 0 SNR 15 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 3

Verdivurdert til

4 500 000

981 **4 500 981** **132 353**

Fellesgjeld

Totalt

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH		
Areal	34 m ²	1 m ²	- m ²	2 m ²	- m ²	- m ²	Fellesutgifter	2 445
Byggeår						1972	Formue	5 397
							Soverom	1
							Etasje	1
							Balkong	
							Heis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

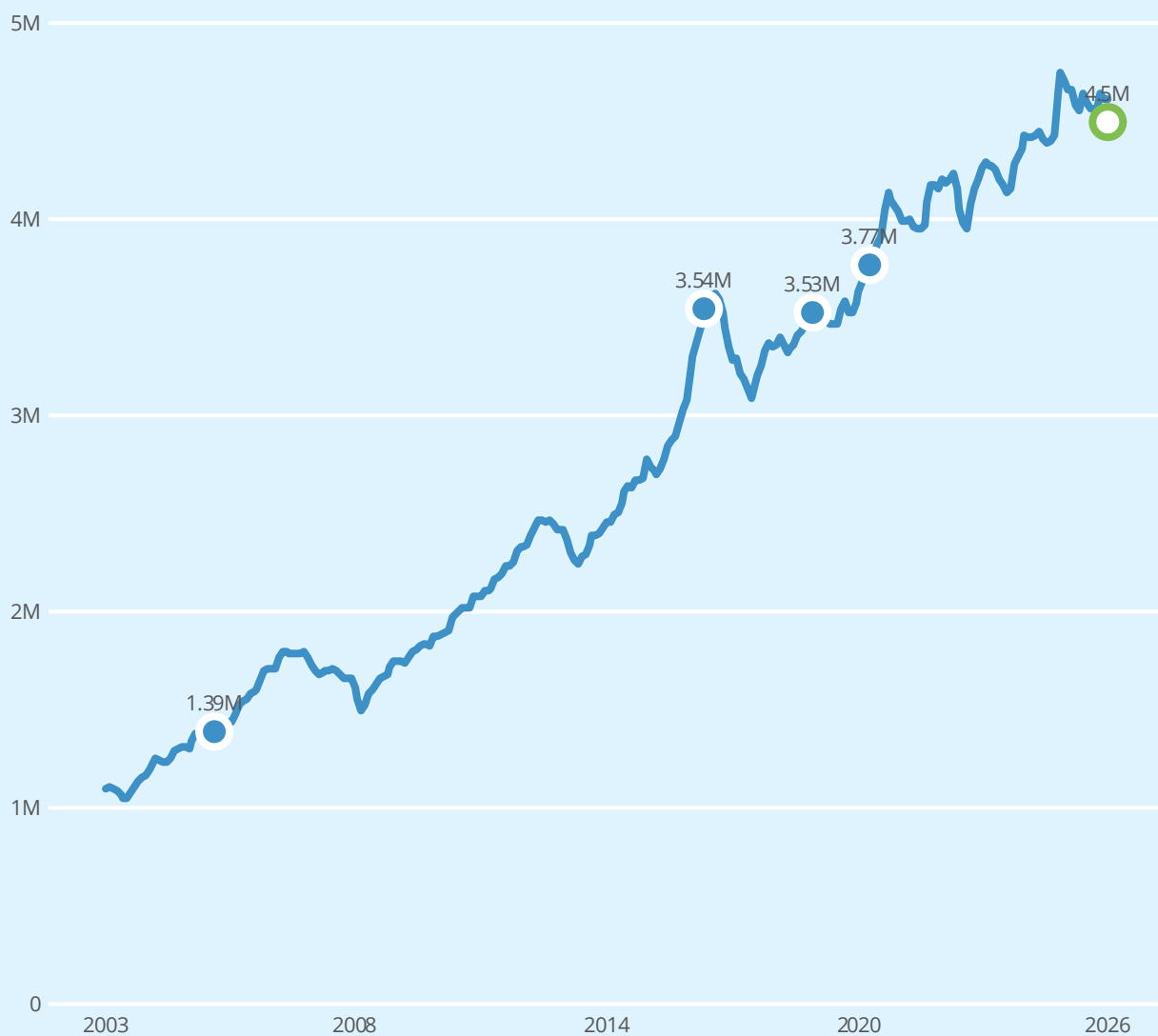
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Jacob Aalls gate 18 41 m ² 1970 5. etg 1 sov	27.01.2026	5 900 000	5 950 000	4 520	5 954 520	145 232
2 Jacob Aalls gate 18 34 m ² 1970 3. etg 1 sov	01.10.2025	4 750 000	4 830 000	3 793	4 833 793	142 170
3 Jacob Aalls gate 11 31 m ² 2006 3. etg 1 sov	24.02.2026	4 850 000	4 950 000	0	4 950 000	159 677
4 Bogstadveien 72 B 45 m ² 1986 3. etg 1 sov	27.02.2026	5 190 000	5 190 000	10 924	5 200 924	115 576
5 Kirkeveien 43 47 m ² 1979 2. etg 1 sov	18.02.2026	5 190 000	5 110 000	0	5 110 000	108 723

Velkommen til en attraktiv og innbydende 2-roms selveierleilighet med ettertraktet beliggenhet like ved Bogstadveien og Frognerparken. Her bor du sentralt i et av Oslos mest populære områder, med kort vei til butikker, serveringssteder, kollektivtransport og flotte rekreasjonsområder. Boligen egner seg perfekt som førstegangskjøp, pendlerleilighet eller som et praktisk og stilfullt byhjem. Det er i tillegg mulighet for leie av garasje plass, samt beboerparkering i området.

Leiligheten har en smart og arealeffektiv planløsning bestående av entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og utgang til en vestvendt balkong som gir gode solforhold. Alle flater ble malt, nytt gulv, nye skap, nytt kjøkken med hvitevarer, nye panelovner, ny belysning og delvis nytt elektrisk anlegg i 2024/2025. Boligen disponerer også en kjellerbod på 1 m². Bygget har heis, og leiligheten holder gjennomgående god standard med rikelig skapplass og lave felleskostnader.



Historiske omsetninger



Salg



Meglernes verddivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS
01.09.2020	03.09.2020	02.10.2020	3 650 000	3 750 000	19 672	3 769 672
08.05.2019	15.05.2019	18.06.2019	3 390 000	3 500 000	25 366	3 525 366
25.10.2016	01.11.2016	18.11.2016	3 600 000	3 500 000	40 397	3 540 397
27.05.2016		27.05.2016	-	2 360 000	-	2 360 000
18.05.2005	12.07.2005	03.08.2005	1 375 000	1 385 000	-	1 385 000

2

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



Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 3 grunnkrets nå

20
leiligheter til
salgs

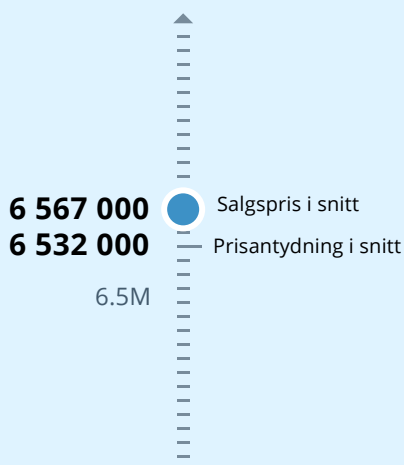


Annonsene har i
snitt ligget ute i

95
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 3 grunnkrets siste 3 mnd

30
leiligheter solgt

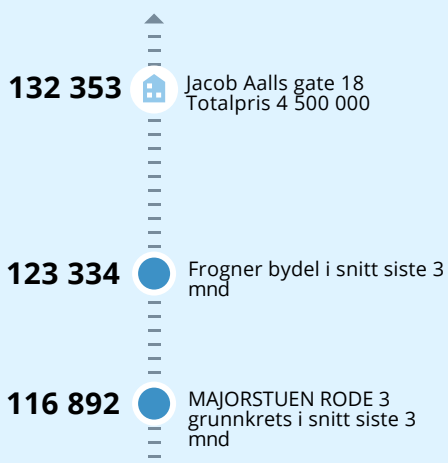


Solgt i snitt
i løpet av

26
dager

for 1.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Thronsen, Johan Marius (06.07.1989), signert 20.02.2026 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet inneholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



Dokumentet er forseglest av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autenticiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

En digital signatur er kun gyldig digitalt. Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr | <input type="checkbox"/> Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger |
| <input checked="" type="checkbox"/> Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter | <input type="checkbox"/> Tomt |
| <input type="checkbox"/> Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. | <input type="checkbox"/> Fritidsbolig |
| <input type="checkbox"/> Annet (spesifiser): | |

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
215	128	15			
Adresse	Jacob Aalls gate 18		Byggeår	1970	
			Når kjøpte du boligen		09.11.2020
Postnr.	0368 Oslo		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Eierseksjonssameie har bygningsforsikring, men vet ikke selskap eller polisenr.

Type villa/husforsikring	<input type="checkbox"/> Standard	<input type="checkbox"/> Utvidet	Polise-/avtale	
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Avdødes navn				
Hjemmelshaver				

SELGER 1

Etternavn	Thronsen	Fornavn	Johan Marius		
Ny adresse	c/o Jan Fredrik Thronsen		E-post	mariusthronsen@gmail.com	
	Skøyenveien 26		Tel. priv.		
Postnr.	0375	Sted	Oslo	Mobil	+47 40545595

SELGER 2

Etternavn		Fornavn			
Ny adresse			E-post		
			Tel. priv.		
Postnr.		Sted		Mobil	

Dokumentet er signert digitalt av:

- Thronsen, Johan Marius (06.07.1989), 20.02.2026

Forseglet av



Posten Norge

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Rørlegger fra DS Rørlegger AS byttet dusjarmatur desember 2024. Utskiftning av silikonfuger desember 2024 utført av Vyvo Bygg AS. Ny vifte utført av Elite Elektroentreprenør AS.

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

- Nei Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
 Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Rørlegger fra DS Rørlegger AS utførte nytt røropplegg til nytt kjøkken desember 2024, herunder AquaStop.



3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Dokumentet er signert digitalt av:

• Thronsen, Johan Marius (06.07.1989), 20.02.2026

Forseglet av



Posten Norge

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

 Nei Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Elite Elektroentreprenør AS, november/desember 2024.

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

 Nei Ja

Hvis ja, når? 5. januar 2025

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

 Nei Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

-
- Nei
-
- Ja, kun av faglært
-
-
- Ja, både av faglært og egeninnsats
-
-
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:



11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?



16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene? 15 Bq/m3 årsmiddelverdi

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:



ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

 Nei Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

Tilstandsrapport 28. august 2020, taktsmann Thomas Letting Madsen

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

 Nei Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Tilstandsrapport 28. august 2020, taktsmann Thomas Letting Madsen. Befaringsdato 10. august 2020.

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

- Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
- Ja, både av faglært og egeninnsats
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Totalrenovering unntatt badertom utført vinteren 2024/2025 av Vyvo Bygg AS, samt elektroarbeid av Elite Elektroentreprenør AS og rørleggerarbeid av DS Rørlegger AS. Fakturaer på arbeid og produkter foreligger, samt samsvarserklæring for elektroarbeider. Nytt kjøkken, nytt gulv, malte flater, nye skap, ny belysning, delvis nytt elektrisk anlegg, ny dusjarmatur, nye silikonfuger bad.

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

- Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
- Ja, både av faglært og egeninnsats
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:



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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løse gjenstander som følger med boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei Ja

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

Nei Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:



36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:



TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

I følge forrige tilstandsrapport er badet renoverert i 2010, men har ingen dokumentasjon på dette.

Felleskostnader per januar 2026: 2445 kr (inkluderer internett, forsikring, varmtvann).

Per 31.12.24: Andel gjeld: 4626kr, Andel formue: 7174, Andel inntekter: 425kr, Andel kostnader: 498. Tallene per 31.12.25 foreligger ikke enda.

Sted / dato

Sign. selger 1

.....

Sign. selger 2

.....

Egenerklæringen er utarbeidet av bransjene takst, forsikring og eiendomsmegling i fellesskap, april 2023.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Thronsen, Johan Marius (06.07.1989), 20.02.2026

Forseglet av



Posten Norge

TILSTANDSRAPPORT

JACOB AALLS GATE 18, 0368 OSLO

SELVEIERLEILIGHET

BYGGEÅR: 1972



Befaringsdato 25.02.2026 | Rapportdato 25.02.2026

SUM AREAL

BRA: 35 m²

BRA-*i*: 34 m²

BRA-*e*: 1 m²

BRA-*b*: 0 m²

Rapportansvarlig

Bygningsakkyndig Ole-Christian Storvand

TILSTAND AS

Org. nummer: 935 884 950

Adr.: Johan Herman Wessels vei 99, 1542 Vestby

E-post: post@tilstanden.no

Tlf. 22 60 10 00

TILSTAND AS
TILSTANDSRAPPORT VED BOLIGSALG

Om tilstandsrapporten

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med forskriften til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Forskriften stiller krav til hva den bygnings sakkyndige skal undersøke og hvordan resultatet av observasjonene og undersøkelsene skal formidles. Forskriften angir også minstekrav til hvordan tilstandsrapporter skal utarbeides, herunder hvilke bygningsdeler som skal vurderes.

Rapportskjematuret og kriterier for fastsetting av tilstandsgrader bygger på bransjestandard NS 3600:2025. Standarden er imidlertid ikke benyttet som en absolutt norm. Enkelte elementer fra standarden er utelatt, basert på en vurdering av kost-nytte, overordnede forskriftskrav og hva som anses som relevant for boligens som er undersøkt. Annen bygningsteknisk erfaring og forståelse ligger også til grunn, herunder forhold som har vist seg å ha høy klagefrekvens i praksis.

Rapportens hoveddel inneholder den bygnings sakkyndiges vurderinger, systematisk fordelt på innvendige og utvendige forhold. For hver bygningsdel eller rom gis det en beskrivelse, etterfulgt av vurdering av eventuelle avvik. Dersom det ikke er registrert avvik av betydning, fremkommer ingen ytterligere tekst under den aktuelle delen. Etter rapportens hoveddel følger en samlet oversikt over bygningsdeler med tilstandsgrad 2, 3 eller TG IU. Avslutningsvis i rapporten gis utfyllende informasjon om blant annet arealmåling, vurderingsgrunnlag, referanseverk og øvrige premisser.

Det er viktig at rapporten leses i sin helhet. Ved kun å lese utvalgte deler, sammendrag eller avsnitt risikerer man gå glipp av vesentlige opplysninger som kan ha betydning for rapportens verdi som beslutningsgrunnlag i en bolighandel.

Ofte brukte begreper

I rapporten benyttes begreper som det kan være nyttig å kjenne til for å forstå vurderingene som er gjort. Forklaringene under gir en kort innføring i hva som menes:

Referansenivå: Nivået som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG 0). Dette betyr at bygningsdelen er feilfri.

Avvik: En tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvikene danner grunnlaget for fastsetting av tilstandsgrader.

Årsak: En forklaring på hvorfor et avvik har oppstått. Årsaken beskriver forhold som har ført til at tilstanden avviker fra referansenivået.

Konsekvens: En vurdering av hvilken betydning et avvik kan ha for bygningsdelens funksjon, sikkerhet eller brukstid. Konsekvensen sier noe om hvorfor avviket er viktig å merke seg.

Tiltak: Arbeider som foreslås for å håndtere et avvik eller redusere risiko. Begrepet benyttes for å unngå uklarheter knyttet til uttrykk som vedlikehold, oppussing, rehabilitering eller modernisering.

Forventet levetid: Et anslag på hvor lenge en bygningsdel normalt kan forventes å fungere som tiltenkt før tiltak bør påregnes. Vurderingen baserer seg på faktorer som alder, materialtype, utførelse, eksponering for slitasje og hva som statistisk sett er forventet for tilsvarende konstruksjoner.

Ikoner

I rapporten benyttes enkle visuelle hjelpemidler som tegn og ikoner for å forbedre lesbarheten, blant annet det blå og hvite informasjonsikonet:



Blått og hvitt informasjonsikon:

Avsnitt markert med et informasjonsikon viser resultatet av målinger, som for eksempel fallforhold på badegulv og fuktmåling i konstruksjoner. Ikonet brukes også for å gi nyttig informasjon knyttet til et rom eller bygningsdel, som for eksempel alder på bygningsdel, fremlagt dokumentasjon o.l.

Tilstandsgrader

Tilstandsgrader (TG) beskriver ulike bygningsdelers tilstand eller risiko i forhold til referansenivået. I denne rapporten synliggjøres TG 1, TG 2 og TG 3 med fargelagte ikoner etter prinsippet fra trafikklys: grønt, gult og rødt.

Ved fastsetting av tilstandsgrad 1 gis det normalt ingen utfyllende begrunnelse, siden dette innebærer at bygningsdelen er vurdert til å ha mindre eller moderate avvik uten behov for tiltak. For bygningsdeler med tilstandsgrad 2 og 3 beskrives det årsak, konsekvens og tiltak. For bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gir den bygningssakkyndige i tillegg et sjablongmessig anslag på utbedringskostnader.



TILSTANDSGRAD 0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal i tillegg være mindre enn 5 år gammel, feilfri og det skal være lagt frem dokumentasjon på fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses som nødvendig.



TILSTANDSGRAD 1: MINDRE ELLER MODERATE AVVIK

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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: VESENTLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring innen kort tid. Graden skal også brukes ved total funksjonssvikt, sammenbrudd, fare for liv og helse eller akutt behov for tiltak (strakstiltak).



TILSTANDSGRAD TG IU: IKKE UNDERSØKT

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. TG IU skal kun brukes unntaksvis. Dersom TG IU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særskilt.

Viktig å vite om TG 2



En TG 2 er ikke ensbetydende med at bygningsdelen har et vesentlig avvik slik som skade, nedsatt funksjon eller feil utførelse. Tilstandsgraden benyttes også for å varsle om forhold forbundet med økt risiko. Dette kan for eksempel være bygningsdeler med høy alder sett opp mot forventet brukstid, konstruksjoner med erfaringsmessig høy skadefrekvens eller forhold som krever videre undersøkelser.

Hensikten er å gjøre leser oppmerksom på forhold hvor behovet for tiltak eller vedlikehold kan oppstå enten på kort eller lengre sikt, men hvor strakstiltak ikke er vurdert som nødvendig. Det er derfor påregnelig og normalt at flere bygningsdeler får TG 2 i brukte boliger over en viss alder.

Eksempelvis kan en 15 år gammel varmtvannsbereder få TG 2 selv om berederen på befaringstidspunktet fungerer som den skal. Dette skyldes at aldersforringelse og bruksslitasje øker risikoen for avvik og funksjonssvikt, selv om det ikke er mulig å si nøyaktig når eventuelle tiltak vil være nødvendig.

Tilstandsrapport – hoveddel

Eiendomsopplysninger

Type objekt: Selveierleilighet (i blokk)
Gate/vei-adresse: Jacob Aalls gate 18, 0368 OSLO
Kommune: 301 Oslo
Gnr: 215 Bnr: 128 Fnr: 0 Snr: 15
Leilighetsnummer: 105
Borettslag/Sameie/Aksjeselskap: Sameiet Jacob Aalls gate 18
Tomt (felles): 1 623 m² (jf. eiendomsregisteret)

Befaringsopplysninger

Befaringsdato: 25.02.2026
Meglerforetakets oppdragsnummer: Ikke oppgitt
Hjemmelshaver/selger: Johan Marius Thronsen
Bygningssakkyndig: Ole-Christian Storvand
Tilstede på befaringen: Christian Lund (leietaker)

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Sameiet Jacob Aalls gate 18, beliggende i bydel Frogner i Oslo kommune. Sameiet består av totalt 70 seksjoner, hvorav 63 er boligseksjoner og 7 er næringsseksjoner. Sameiet har felles tomteareal.

Boligbygg fra 1972 over 6 etasjer, underetasje og kjeller. Bygningen har støpt gulv av betong. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner av betong og stål. Yttervegger utvendig forblendet med teglstein og pussede flater. Tilnærmet flatt yttertak, utvendig tekket med membran/papp (yttertaket er ikke besiktiget).

Leilighet beliggende i byggets 1.etasje (høy). Adkomst via felles trappegang med callinganlegg og heis i underetasjen. Leiligheten består av entré, bad, soverom og stue med delvis åpen kjøkkenløsning. Utgang fra kjøkkenet til nordvestvendt, overbygget balkong. Leiligheten disponerer også en bod i felles bodanlegg i kjelleren.

Leiligheten har en slett entrédør med kikkehull, brannklasse B30 og lydklasse 35db. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og 2-lags glass fra 1969.

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann og har dermed ikke egen varmtvannsbereder. Oppvarming av leiligheten skjer ved elektriske varmekabler i gulv på bad, samt vegghengt panelovn på yttervegg ved kjøkken. Leiligheten har naturlig ventilasjon med tilluftsspalte i vinduskarmen, ventilator med kullfilter på kjøkken samt fuktstyrt avtrekksvifte på bad.

Leiligheten har synlige vannledninger av typen rør-i-rør og synlige avløpsrør av plast. Det er montert komfyrvakt over platetoppen på kjøkkenet og automatisk lekkasjevarsler i benkeskap under oppvaskkum.

Sikringer og strømmåler er plassert i felles strømskap ute i oppgangen. Det er automatsikringer, samt eldre hovedsikring (skrusikring). Leiligheten har en kombinasjon av skjult og åpent elektrisk anlegg fra varierende årstall.

Overordnet faglig vurdering

Leiligheten har varierende tilstand på undersøkte bygningsdeler/rom. Selger har fremlagt dokumentasjon for diverse oppussingsarbeider fra 2024, blant annet nytt kjøkken, nytt gulv og overflatebehandling av vegger og himlingsflater.

Det er registrert enkelt bygningsdeler som på grunn av alder eller andre avvik har fått tilstandsgrad 2 (TG 2). Det er ikke registrert bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG 3).

For mer detaljert informasjon vises det til vurderingene av de enkelte bygningsdelene/rom i rapporten.

Areal

Arealet i denne rapporten er oppmålt etter prinsippene i NS 3940:2023. Det oppgitte arealet er beregnet basert på fysisk oppmåling gjort under befaring med enkle hjelpemidler, og det kan derfor avvike fra informasjon i tegninger, tidligere rapporter eller offentlige registre.

Arealmålingen omfatter alle måleverdige deler av boligen som var tilgjengelige på befaringstidspunktet. Søylar, sjakter og liknende konstruksjoner som ikke er synlige, er ikke alltid mulig å måle.

Bruksareal

I rapporten deles bruksareal opp i følgende kategorier:

BRA-i (internt bruksareal): Areal inne i boenheten som tilhører boligen eksklusivt.

BRA-e (eksternt bruksareal): Areal som ligger utenfor boenheten, men som er tilknyttet denne (f. eks bod)

BRA-b (innglasset balkong): Areal på innglassede balkonger.

BRA (Totalt bruksareal): Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

TBA (Terrasse- og balkongareal). TBA inngår ikke i bruksarealet.

Arealberegninger

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etasje	34	34	0	0	2
Kjeller	1	0	1	0	0
Totalt m²	35	34	1	0	2

Kommentar til areal

Bes merke: Innvendige sjakter, innervegger, eventuelle innhukk ved dører/vindu, pipeløp og søylar medregnes som BRA-i.

Utgang fra kjøkkenet til nordvestvendt, overbygget balkong på 2 m² (TBA).

Leiligheten disponerer en bod i felles bodanlegg i kjelleren. Boden er oppmålt til 1 m² (BRA-e).

Leiligheten består av 34 m² internt bruksareal (BRA-i).

Plantegning og ferdigattest

Det er innhentet original plantegning fra Oslo kommune, datert 03.01.1972. Det er registrert avvik/forskjell på plantegningen mot dagens innredning og bruk. Opprinnelig lå kjøkkenet med spiseplass der soverommet ligger i dag. Entré/gang var avgrenset med lettvegger mot stuen. Det var etablert smal sovealkove (delvis åpen løsning) mot stuedelen.

De registrerte avvikene/forskjellene på original plantegning mot dagens innredning og bruk har ikke hatt betydning for oppmåling og vurdering av måleverdige arealer. Les mer om areal og forhold knyttet til lovlighet bakerst i rapporten.

Det er innhentet ferdigattest for "Hybelblokk med garasjer" fra Oslo kommune, datert 10.11.1972.

Våtrom (bad)

Baderom fra 2010.

Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Malt, slett flate i himling.

Dusjsone avgrenset av skyvedør med glassfelt. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj.

Vegghengt servantskap med slette fronter. Ovenpåliggende servant med 1-greps armatur.

Speil og lysarmatur over servanten. Integrert stikkontakt i lysarmaturet.

Vegghengt toalett tilkoblet innebygget susternekkasse.

Fuktstyrt avtrekksvifte på vegg og tilluftsspalte under dørbildet.



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 1:

Overflate himling - Ventilasjon - Fall til sluk - Slukets plassering



Ventilasjon: Badet er ventilert med tilluft via spalte under dørbildet og en fuktstyrt vifte montert på vegg. Selger har fremlagt dokumentasjon på viften fra Elite Elektroentreprenør AS, datert 05.01.2025. Effekten av avtrekksløsningen ble testet ved hjelp av et papirark med lukket dør. Testen viste at avtrekkseffekten var tilfredsstillende. Ytelsen forutsetter at tilluftsspalte ved døren ikke tildekkes.



Fall til sluk: Under befaring ble fallet på badegulvet kontrollert ved bruk av nivålaser. Det ble målt fall mot sluk på ca. 25 mm over en avstand på 0,9 meter fra sluket (overkant gulvflis ved dør til overkant slukrist). Fallforholdet tilfredsstillende aktuelle minstekrav (preaksepterte ytelser) i nåværende byggeteknisk forskrift (TEK17), jf. § 13-15 annet ledd bokstav b nr. 1 og § 13-15 annet ledd bokstav d nr. 3.



Slukets plassering: Sluket er plassert inne i dusjsonen. Dusjsonen er avgrenset med skyvedør av glass, med profil mot vegg og mot gulvflis. Det er verifiserbar spalte mellom gulvflis og undersiden av dusjprofilen, slik at eventuelt lekkasjevann fra sistene eller servantinnredning kan nå sluket. Spalten er ikke stor, men er vurdert som tilstrekkelig (TG 1). Bruker må påse at denne spalten ikke tildekkes.



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 2:

Overflate gulv - Overflate vegger - Membran/tettesjikt - Sanitærutstyr, armaturer og innredning

Overflate gulv

Årsak

Det er registrert stedvis bomlyd (tegn til hulrom) under flere gulvfliser på badet, særlig i området ved dør og i dusjsonen. Årsaken er ikke kjent, men forholdet kan indikere mangelfull limdekning. Det er ikke registrert løse fliser eller større sprekker i fuger ved befaring.

Konsekvens

Fliser med bomlyd har generelt svakere forankring til underlaget og er mer utsatt for skader ved ytre belastning, for eksempel ved støt eller fall av gjenstander. Over tid kan slike fliser løsne helt fra underlaget. Strakstiltak anses ikke som nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt. Det kan ikke utelukkes at utskifning av enkelte fliser vil bli nødvendig.

Overflate vegger

Årsak

Det er registrert stedvis bomlyd (hulrom) under veggfliser på badet, særlig på veggen hvor dusjarmatur er montert. Dette kan indikere mangelfull vedheft mellom flis og underlag. Det er også registrert stedvis riss og sprekke dannelse i sementbaserte flisfuger i det samme området, noe som kan være tegn på bevegelser i underlaget. Det er knyttet usikkerhet til årsaken.

Døren til badet er plassert i det som defineres som våtsone. Døren består av fuktømfintlige materialer, noe som vurderes som lite egnet.

Deler av veggflisene i våtsonen var på befaringstidspunktet tildekket med selvklebende plastfliser. Tildekkingen medfører at underliggende overflater ikke kunne kontrolleres.

Konsekvens

Veggfliser med bomlyd har redusert forankring og kan over tid løsne fra underlaget. Riss i sementbaserte fuger vurderes i hovedsak som et kosmetisk avvik, men kan medføre behov for tiltak dersom fugene forringes ytterligere. Dør av fuktømfintlig materiale i våtsone er mer utsatt for oppfukning og skader. Tildekkede flater innebærer at eventuelle bakenforliggende avvik ikke kan utelukkes.

Strakstiltak anses ikke som nødvendig, men forholdene bør følges opp. Det kan bli behov for tiltak i nær fremtid.

Membran/tettesjikt

Årsak

Ifølge salgsannonse fra 2016 ble badet pusset opp i 2010. Dokumentasjon på baderomsrehabiliteringen foreligger ikke. Det er derfor ukjent hvilken type membran/tettesjikt som ble benyttet og hvordan arbeidene ble utført. Vurderingen baserer seg derfor kun på oppgitt alder og synlige, dokumenterbare forhold.

Tettesjiktet har en alder på ca. 16 år. Ifølge levetidsbetraktninger fra SINTEF Byggforsk har våtromsgulv med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran en forventet levetid på 20-40 år. Levetiden vil variere avhengig av blant annet utførelse og belastning. Alderen på tettesjiktet tilsier at det kan være nødvendig med tiltak i nær fremtid.

Løsningen i sluket fremstår som uoversiktlig, hvor klemring og slukmansjett ikke er synlig. Det er heller ikke synlig oppbrett av membran ved døren, og laveste høyde på tettesjiktet er derfor ikke kjent. I henhold til TEK17 § 13-15 annet ledd bokstav d nr. 2 skal våtrommets vannrette sjikt føres minimum 25 mm over overkant slukrist i våtsonen. Fordi laveste høyde på membranen ikke er synlig ved døren, er det ukjent om dette kravet er oppfylt. Høyden på tettesjiktet har betydning for rommets lekkasjesikkerhet.

Konsekvens

Basert på alderen på våtrommets tettesjikt er det en iboende usikkerhet knyttet til funksjon og restlevetid. Manglende dokumentasjon som viser produkttype, utførelse og eventuelle trykktester, gjør det umulig å ettergå utført arbeid.

At den valgte løsningen i sluket er uoversiktlig er ikke et byggteknisk avvik i seg selv, men gjør det umulig å fastslå om koblingen mellom tettesjiktet og sluk er ivaretatt på en tilfredsstillende måte. Selv små avvik i tettedetaljer kan føre til alvorlige fuktskader.

Det laveste punktet på tettesjiktet er ikke kjent. Dersom høydeforskjellen er mindre enn det som i dag regnes som minstekrav for våtsonen (25 mm), vil rommet ha en redusert evne til å holde tilbake vann ved en eventuell lekkasje. Lav høyde på tettesjiktet øker risikoen for at vann kan renne ut av rommet og forårsake skader i tilstøtende konstruksjoner.

Bes merke at det ikke ble registrert tegn til lekkasjer eller fuktskader på befaringstidspunktet. Bruker må likevel være forberedt på at badets alder og de beskrevne forholdene kan medføre behov for utbedringer eller full rehabilitering i nær fremtid. Akkurat når dette vil gjøre seg gjeldende, er høyst usikkert.

Sanitærutstyr, armaturer og innredning

Årsak

Det er ikke registrert synlig drengsspalte fra det vegghengte toalettet. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på susternekassen, og det er derfor ukjent hvilken type susterne som er montert eller hvordan installasjonen er utført.

I henhold til TEK17 § 13-15 annet ledd bokstav d, preakseptert ytelse nr. 7, skal innebygde susterne monteres i prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i hulrom med vanntett sjikt som er kontinuerlig med øvrig tettesjikt. Eventuelt lekkasjevann skal dreneres ut i våtrommet slik at lekkasje raskt blir synlig. På grunn av manglende dokumentasjon og manglende synlig dreneringsløsning kan det ikke verifiseres om installasjonen oppfyller disse kravene.

Konsekvens

Det er ikke etablert synlig dreneringsmulighet fra susternekassen. Eventuelt lekkasjevann fra susterne eller tilhørende rørføringer vil derfor ikke bli synliggjort i rommet, men kan bli stående skjult i konstruksjonen eller trekke ut i tilstøtende bygningsdeler før det oppdages.

På grunn av manglende inspeksjonsmulighet og dokumentasjon på installasjonen kan det heller ikke verifiseres om overflatene inne i kassen er utført med vanntett sjikt som er kontinuerlig med øvrig tettesjikt. Dette medfører en ytterligere usikkerhet knyttet til konstruksjonens lekkasjesikkerhet.

Samlet innebærer forholdene økt risiko for skjulte fuktskader og mer omfattende utbedringsbehov dersom lekkasje skulle oppstå. Det er ikke registrert tegn til lekkasje ved befaringstidspunktet, men forholdet innebærer en forhøyet risiko som bruker bør være kjent med.



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG IU:

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

I henhold til forskrift til avhendingslova § 2-2 (Våtrom) skal det som hovedregel gjennomføres hulltaking og fuktmåling fra et tilstøtende rom eller fra undersiden for å undersøke om våtrommet har fuktskade. I dette tilfellet ble hulltaking og fuktmåling ikke utført fordi:

Badet har omsluttende vegger av mur/betong.

Undersiden er ikke tilgjengelig for hulltaking (etasjeskille av betong- og stålkonstruksjoner).

Undersiden vender mot fellesarealer og tilhører ikke denne seksjonen.

Dusjsonen, der fuktbelastningen erfaringsmessig er størst, ligger vendt ut mot naboseksjon/fellesarealer.

På bakgrunn av dette har det ikke vært mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling. Det settes derfor tilstandsgrad ikke undersøkt (TG IU).

Det ble i stedet utført overflatesøk med fuktindikator (Protimeter MMS 3) på tilgjengelige gulv- og veggflater inne på badet. Det ble ikke registrert unormale eller forhøyd fuktverdier. Det ble heller ikke observert synlige tegn til fuktskader på tilgjengelige overflater ved visuell inspeksjon.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter, montert i 2024.
Benkeplate av laminat med betongmønster. Oppvaskkum av kvartskompositt med 1-greps armatur.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, vaskemaskin og kjøleskap med frysedel.
Ventilator i overskap med kullfilter.
Kjøkkenet har automatisk lekkasjevarsler og komfyrvakt.



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 1:

Avrenning og vanntrykk



Det er foretatt overflatesøk med egnet fuktindikatorinstrument (Protimeter MMS 3) rundt utsatte områder på gulvet rundt kjøleskap, oppvaskkum og oppvaskmaskin. Det ble ikke registrert tegn til forhøyede fuktverdier eller andre tegn til fuktskader. Undersøkelsen er basert på stikkprøver på tilfeldige steder og gir kun et øyeblikksbilde av forholdene.



Selger har fremlagt dokumentasjon på montering av kjøkkenet i 2024, utført av Vyvo Bygg AS. Rørleggerarbeidet ble utført av DS Rørlegger AS. Elektrikerarbeidet ble utført av Elite Elektroentreprenør AS. Dokumentasjonen består av ordrebekreftelse fra IKEA, fakturaer fra utførende, kvittering på kjøp av vaskemaskin fra Power samt samsvarserklæring for de elektriske arbeidene.



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 2:

Innredning - Avtrekk

Innredning

Årsak

Det er montert vaskemaskin på kjøkkenet. Maskinen står i et rom uten sluk og uten gjennomgående tettesjikt i gulv og vegger. Uten ekstra sikringstiltak anses plasseringen som risikofylt med tanke på lekkasjesikkerhet.

Konsekvens

Ved en eventuell lekkasje fra vaskemaskinen vil vann kunne spre seg i innredningen, ut på gulvet og til tilstøtende konstruksjoner. Der er montert en automatisk lekkasjevarsler med fuktføler under innredningen og tilliggende til vaskemaskinen. Denne innretningen kan stenge vanntilførsel til maskinen ved en eventuell lekkasje, men systemet kan ikke hindre at vann som allerede befinner seg i maskinen kan renne ut. Det anbefales derfor å etablere ytterligere sikringstiltak, for eksempel vanntett bunnkar med overløpsledning. Dette kan bidra til å ytterligere redusere risikoen for vannskader om man ønsker å beholde installasjonen på kjøkkenet.

Avtrekk

Årsak

Kjøkkenet har en integrert avtrekksventilator med kullfilter plassert i overskap. Løsningen resirkulerer luften tilbake i rommet. Det er ikke observert separat avtrekkskanal eller ventil som fører fuktig luft ut av leiligheten.

Konsekvens

Ventilator med kullfilter reduserer matos og lukt, men fjerner ikke fuktig luft. Fuktig luft blir dermed værende i rommet, og må ventileres ut ved naturlig lufting. Dette kan medføre økt fuktbelastning på innredning og inventar, og påvirke inneklimateet dersom lufting ikke gjennomføres regelmessig. Det bør undersøkes om det er mulig å etablere avtrekk med gjennomføring i yttervegg for å bedre ventilasjonsforholdene på kjøkkenet. Eventuelle tiltak må avklares med styret i sameiet.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett.
Vegger og himlinger av malte, slette flater.
Slette innerdører.
Garderobeskap med speilfronter ved entré og skyvedørgarderobe på soverommet.



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 1:

Overflate gulv - Overflate himling - Innerdører



Overflate gulv, overflate himling og innerdører er gitt tilstandsgrad 1 (TG 1), som tilsvarer kun mindre avvik sett opp mot referansenivå (TG 0). Vurderingen er basert på en helhetsbetraktning av vurderte og tilgjengelige bygningsdeler, hvor overflatene i all hovedsak fremstår som i orden sett opp mot alder.



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 2:

Overflate vegger

Overflate vegger

Årsak

Det er registrert sprekke i platekledningen på yttervegg i stue/kjøkken. Sprekken er lokalisert under det store vinduet og i nærheten av vegghengt panelovn. Årsaken til sprekkdannelsen er ikke kjent.

Konsekvens

Sprekken vurderes primært som et kosmetisk avvik, men kan forverres over tid dersom det ikke utbedres. Det bør derfor påregnes overflatebehandling som f. eks sparkling og maling.

Takhøyder

Takhøyder er på tilfeldige plasser i leiligheten målt til:

Bad: 2,55 meter

Øvrige rom (Entré, soverom, kjøkken og stue): 2,60 meter

Etasjeskiller og gulv på grunn

Bygningen har etasjeskiller av betong- og stålkonstruksjoner.

Følgende rom er målt: **Entré og kjøkken**



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 1:

Etasjeskiller og gulv på grunn



Det ble kun registrert mindre målbare skjevheter i etasjeskillet. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter ble i entré målt til ca. 7 mm og på kjøkkenet målt til ca. 10 mm. Målingene er foretatt rundt eksisterende innredning og møblement. Resultatet representerer derfor ikke nødvendigvis de største målbare forskjellene i etasjeskillet.

Tekniske anlegg

Leiligheten har synlige vannledninger av typen rør-i-rør.

Fordelerskap for rør-i-rør er plassert i vegg på bad – bak servantinnredning.

Leiligheten har synlige avløpsrør av plast.

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 1:

Avløpsrør



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 2:

Vannledninger - Stoppekraner

Vannledninger

Årsak

Leiligheten har synlige vannledninger av typen rør-i-rør. Slike vannledninger består av et innvendig vannrør og et utvendig varerør. Løsningen gir økt lekkasjesikkerhet og utskiftbarhet sammenlignet med eksponerte vannledninger.

For at systemet skal fungere som tiltenkt, forutsettes det at vannledningene er korrekt endeforseglet ved tappepunkter, slik at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til fordelerskapet. Det er ikke registrert endeforsegling på vannledningene i benkeskapet under oppvaskkum på kjøkkenet.

Ved inspeksjon av fordelerskapet, plassert i vegg bak servantinnredning på badet, er det registrert avvik. Skapet mangler sprutskjerm/front og kursfortegnelse. Det er observert hull/drensåpning i bunnen av skapet, men det er ikke kjent hvor denne ledes.

Konsekvens

Manglende endeforsegling ved tappepunktene på kjøkkenet innebærer at lekkasjevann fra det innvendige røret kan renne direkte ut i kjøkkenskroget i stedet for å bli ledet tilbake til fordelerskapet. Dette reduserer systemets forutsatte lekkasjesikkerhet og øker risikoen for vannskader i kjøkkeninnredning og gulv ved en eventuell lekkasje. Fordelerskapet mangler kursfortegnelse, og det er derfor usikkert om vannledningene på kjøkkenet faktisk er tilknyttet skapet. Det er heller ikke registrert stoppekran i skapet som gjorde det mulig å kontrollere dette ved befaring.

Manglende sprutskjerm og ukjent løsning for drenering fra fordelerskapet medfører usikkerhet knyttet til systemets evne til å håndtere lekkasjevann på en kontrollert måte.

Det anbefales å få systemet kontrollert av fagkyndig rørlegger.

Stoppekraner

Årsak

Kjøkkenet har en stoppekran på vannledningene til armaturet over oppvaskkummen. Det er også stengeventiler som må betjenes med egnet verktøy (flatjern e.l.) i servantskapet på badet. Disse stengeventilene betjener vannledningene for varmt- og kaldtvann til servanten på badet.

Det er ikke registrert stoppekran(er) for øvrige vanninstallasjoner inne i leiligheten. Avstengning av vann må derfor skje et annet sted i bygget.

Konsekvens

Lokal avstengningsmulighet kan være avgjørende ved akutt behov for rask stenging av vannet, for eksempel ved lekkasje. Mangel på stoppekraner inne i leiligheten kan føre til økt skadeomfang før vannet blir stengt. Forholdet kan også gjøre service og arbeider på vanninstallasjonene mer omfattende.

Det anbefales å etablere stoppekraner i leiligheten for å redusere risiko og forenkle fremtidig vedlikehold. Dersom dette ikke er mulig, bør bruker gjøre seg kjent med plassering og funksjon på hovedstoppekraner i fellesarealer (ikke lokalisert).

Elektrisk anlegg



Tilstandsvurdering av boligens elektriske anlegg krever spesialkompetanse, og det gjennomføres derfor kun forenklete visuelle observasjoner og overordnede beskrivelser. I henhold til Forskriften til avhendingslova (Tryggere bolighandel) § 2-18 nytt femte ledd skal den bygnings sakkyndige forklare konsekvensene av eventuelle avvik eller feil som avdekkes, og det skal ikke fastsettes tilstandsgrad.

Beskrivelse av det elektriske anlegget

Sikringer og strømmåler er plassert i felles strømskap ute i oppgangen. Det er automatsikringer, samt eldre hovedsikring (skrusikring). Leiligheten har en kombinasjon av skjult og åpent elektrisk anlegg fra varierende årstall.

Forenklet vurdering utført av bygnings sakkyndig

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant (leiligheten har ikke egen varmtvannsbereder)

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er synlige kabler tilstrekkelig festet: Ja

Er det tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei

Selgers opplysninger

1. Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: *Installert byggeår*
2. Foreligger det tilsynsrapport fra de siste fem år: *Nei*
3. Hender det at sikringer løses ut: *Det er felles automatsikring for kjøkken og komfyr, og denne har blitt utløst to ganger siden januar 2024*
4. Har det vært brann, branntilløp eller varmegang i anlegget: *Nei*
5. Har det vært utført egeninnsats og/eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: *Ikke i denne eiers eiertid*
6. Fungerer hvitevarer som følger boligen per i dag: *Ja*
7. Finnes det kursfortegnelse i sikringskapet: *Ja*
8. Stemmer antallet sikringer med kursfortegnelsen: *Ja*

Oppsummering

Det er ikke registrert synlige avvik på elektriske komponenter under befarings.

Selger har lagt frem samsvarserklæring for arbeid utført i hens eierskap. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for tidligere utførte arbeider, slik som f. eks på bad. Deler av det elektriske anlegget er derfor udokumentert.

Tilsynshistorikken for leiligheten er ikke dokumentert (ikke tilgjengelig på Elvia.no). Det har ikke vært utført et el-tilsyn de siste fem år.

Det anbefales derfor på generelt grunnlag at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold



Tilstandsvurdering av boligens branntekniske egenskaper krever spesialkompetanse og omfattes ikke av denne rapportens undersøkelsesnivå. Det gjennomføres kun forenklete visuelle observasjoner, og det settes derfor ikke tilstandsgrad. Åpenbare avvik som manglende rømningsveier eller forhold som kan utgjøre en fare for helse, miljø og sikkerhet vil likevel opplyses.

Beskrivelse av branntekniske forhold

Entrédøren til leiligheten har B30-klassifisering.

Det er montert røykvarsler i entré/gang.

6 kg ABC-pulverapparat fra 2010 i garderobeskapet i entré.

Pilen på manometeret står på grønt. Ukjent om det er utført tilsyn på apparatet.

Kjøkkenet har komfyrvakt.

Rømningsvei via entrédør til felles trappegang, sekundær mulighet via balkong.

Forenklet vurdering utført av bygnings sakkyndig

1. Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav: Ja
2. Er det brannsløkkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav: Ja
3. Er det rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav: Ikke relevant (leilighet i 1. etasje)
4. Er det registrert åpenbare avvik eller mangler på branntekniske konstruksjoner: Nei

Oppsummering

Pulverapparat har en anbefalt brukstid på 10 år før det er påregnelig med utskiftning. Apparatet i denne leiligheten er ca. 16 år gammelt. Pilen på manometeret står på grønt felt, men dette er ingen garanti for funksjon. Det anbefales å få fagkyndig til å kontrollere apparatet, alternativt gå til anskaffelse av et nytt. Det anbefales også at beboer gjør seg kjent med veiledende branninstruksjoner og rømningsveier for bygget.

Vinduer og ytterdører

Leiligheten har en slett entrédør med kikkehull, brannklasse B30 og lydklasse 35db. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og 2-lags glass fra 1969.



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 2:

Vinduer - Ytterdører



Selger opplyser om at det er en pågående prosess i sameiet vedrørende utskiftning av vinduer og balkongdører. Prosessen var på befaringstidspunktet ikke endelig avklart. Vinduer og ytterdører er vurdert basert på tilstanden på befaringsdagen.

Vinduer

Årsak

Leiligheten har vinduer med karmen av tre og 2-lags isolerglass fra 1969. Vinduene har en svært høy alder sammenlignet med forventet teknisk levetid for tilsvarende bygningsdeler. Det er registrert slitasje i utvendige vinduskarmen samt noe trekk fra karmen og rammer. 2-lags glass har svakere isolasjonsevne enn moderne vinduer med 3-lags glass.

Konsekvens

Alder og slitasje medfører redusert isolasjonsevne og dermed økt varmetap. Dette vil påvirke både komfort og energibruk. Tiltak i nær fremtid må påregnes.

Ytterdører

Årsak

Leiligheten har en slett entrédør med kikkehull, brannklasse B30 og lydklasse 35 dB. Alderen på entrédøren er ikke kjent. Det er registrert noe slitasje i overflaten (mot fellesareal/gang).

Balkongdøren er fra 1969 og har 2-lags glass. Det er registrert slitasje i utvendig karm, og det var ikke mulig å se om overgangen mellom balkongdekket og underkant dørterskel er tett.

Konsekvens

Slitasje på entrédør har i hovedsak estetisk betydning.

Balkongdøren har synlig slitasje og redusert isolasjonsevne sammenlignet med nyere løsninger. Dette vil påvirke komfort og energibruk. Tiltak i nær fremtid må påregnes.

Balkong

Utgang fra kjøkken til nordvestvendt, overbygget balkong på 2 m².

Balkongkonstruksjon av betong og stål.

Gulvflate belagt med trelemmer.

Rekkverk av betong og stål.

Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,0 meter.

Balkongen har belysning (taklampe).



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 1:

Konstruksjon



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 2:

Overflater

Overflater

Årsak

Det er registrert en sprekk i glasset på rekkverket av stål. Glasset er foliert på innsiden.

Konsekvens

Folieringen på innsiden av glasset bør beholdes. Fjernes denne, kan sprekken i glasset bli større, eller glasset falle ut i sin helhet. Strakstiltak anses ikke som nødvendig, men skaden bør holdes under oppsikt. Tiltak/utskiftning av glasset må påregnes om skaden forverres.

Radon

Leiligheten ligger i byggets 1.etasje (høy).

Bygget er ikke oppført med radonsperre (dette ble først et krav i senere byggetekniske forskrifter).

Bygget ligger i et område som er betegnet som "Moderat til lav"-risiko på aktsomhetskartet fra NGU.

Selger har fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling.



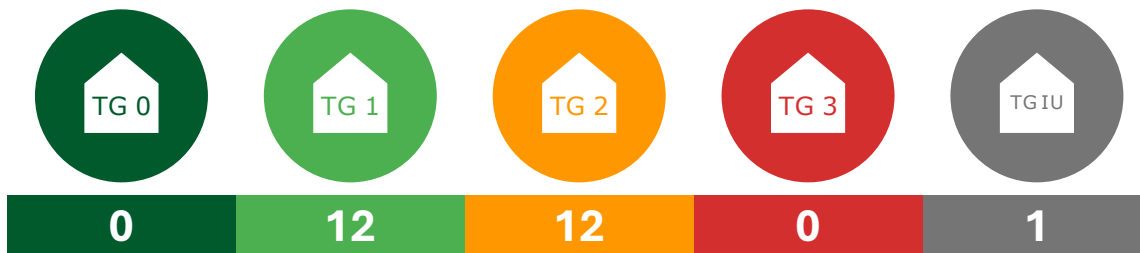
Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 1:

Radon



Selger har fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling med lukket sporfilm fra Radonmannen AS. Det fremgår av rapporten at prøvene ble analysert 14.04.2025. Høyeste årsmiddelverdi er oppgitt til 15 Bq/m³. Høyeste måle verdi er oppgitt til 20 Bq/m³. Målingene er utført i stue og på soverom. Målingene ligger under tiltaksgrensen på 100 Bq/m³.

Sammendrag av boligens tilstandsgrader



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 2:

Våtrom (bad) - Overflate gulv

Årsak

Det er registrert stedvis bomlyd (tegn til hulrom) under flere gulvfliser på badet, særlig i området ved dør og i dusjsonen. Årsaken er ikke kjent, men forholdet kan indikere mangelfull limdekning. Det er ikke registrert løse fliser eller større sprekker i fuger ved befarings.

Konsekvens

Fliser med bomlyd har generelt svakere forankring til underlaget og er mer utsatt for skader ved ytre belastning, for eksempel ved støt eller fall av gjenstander. Over tid kan slike fliser løsne helt fra underlaget. Strakstiltak anses ikke som nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt. Det kan ikke utelukkes at utskifting av enkelte fliser vil bli nødvendig.

Våtrom (bad) - Overflate vegger

Årsak

Det er registrert stedvis bomlyd (hulrom) under veggfliser på badet, særlig på veggen hvor dusjarmatur er montert. Dette kan indikere mangelfull vedheft mellom flis og underlag. Det er også registrert stedvis riss og sprekke dannelse i sementbaserte flisfuger i det samme området, noe som kan være tegn på bevegelser i underlaget. Det er knyttet usikkerhet til årsaken.

Døren til badet er plassert i det som defineres som våtsone. Døren består av fuktømfintlige materialer, noe som vurderes som lite egnet.

Deler av veggflisene i våtsonen var på befaringstidspunktet tildekket med selvklebende plastfliser. Tildekkingen medfører at underliggende overflater ikke kunne kontrolleres.

Konsekvens

Veggfliser med bomlyd har redusert forankring og kan over tid løsne fra underlaget. Riss i sementbaserte fuger vurderes i hovedsak som et kosmetisk avvik, men kan medføre behov for tiltak dersom fugene forringes ytterligere. Dør av fuktømfintlig materiale i våtsone er mer utsatt for oppfukning og skader. Tildekkede flater innebærer at eventuelle bakenforliggende avvik ikke kan utelukkes.

Strakstiltak anses ikke som nødvendig, men forholdene bør følges opp. Det kan bli behov for tiltak i nær fremtid.

Våtrom (bad) - Membran/tettesjikt

Årsak

Ifølge salgsannonse fra 2016 ble badet pusset opp i 2010. Dokumentasjon på baderomsrehabiliteringen foreligger ikke. Det er derfor ukjent hvilken type membran/tettesjikt som ble benyttet og hvordan arbeidene ble utført. Vurderingen baserer seg derfor kun på oppgitt alder og synlige, dokumenterbare forhold.

Tettesjiktet har en alder på ca. 16 år. Ifølge levetidsbetraktninger fra SINTEF Byggforsk har våtromsgulv med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran en forventet levetid på 20-40 år. Levetiden vil variere avhengig av blant annet utførelse og belastning. Alderen på tettesjiktet tilsier at det kan være nødvendig med tiltak i nær fremtid.

Løsningen i sluket fremstår som uoversiktlig, hvor klemring og slukmansjett ikke er synlig. Det er heller ikke synlig oppbrett av membran ved døren, og laveste høyde på tettesjiktet er derfor ikke kjent. I henhold til TEK17 § 13-15 annet ledd bokstav d nr. 2 skal våtrommets vanntette sjikt føres minimum 25 mm over overkant slukrist i våtsonen. Fordi laveste høyde på membranen ikke er synlig ved døren, er det ukjent om dette kravet er oppfylt. Høyden på tettesjiktet har betydning for rommets lekkasjesikkerhet.

Konsekvens

Basert på alderen på våtrommets tettesjikt er det en iboende usikkerhet knyttet til funksjon og restlevetid. Manglende dokumentasjon som viser produkttype, utførelse og eventuelle trykktester, gjør det umulig å ettergå utført arbeid.

At den valgte løsningen i sluket er uoversiktlig er ikke et byggteknisk avvik i seg selv, men gjør det umulig å fastslå om koblingen mellom tettesjiktet og sluk er ivarettatt på en tilfredsstillende måte. Selv små avvik i tettedetaljer kan føre til alvorlige fuktskader.

Det laveste punktet på tettesjiktet er ikke kjent. Dersom høydeforskjellen er mindre enn det som i dag regnes som minstekrav for våtsonen (25 mm), vil rommet ha en redusert evne til å holde tilbake vann ved en eventuell lekkasje. Lav høyde på tettesjiktet øker risikoen for at vann kan renne ut av rommet og forårsake skader i tilstøtende konstruksjoner.

Bes merke at det ikke ble registrert tegn til lekkasjer eller fuktskader på befaringstidspunktet. Bruker må likevel være forberedt på at badets alder og de beskrevne forholdene kan medføre behov for utbedringer eller full rehabilitering i nær fremtid. Akkurat når dette vil gjøre seg gjeldende, er høyst usikkert.

⦿ Våtrom (bad) - Sanitærutstyr, armaturer og innredning

Årsak

Det er ikke registrert synlig dreinesspalte fra det vegghengte toalettet. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på susternekassen, og det er derfor ukjent hvilken type sisterner som er montert eller hvordan installasjonen er utført.

I henhold til TEK17 § 13-15 annet ledd bokstav d, preakseptert ytelse nr. 7, skal innebygde sisterner monteres i prefabrikkert kassett med vannrette overflater eller i hulrom med vanntett sjikt som er kontinuerlig med øvrig tettesjikt. Eventuelt lekkasjevann skal dreneres ut i våtrommet slik at lekkasje raskt blir synlig. På grunn av manglende dokumentasjon og manglende synlig dreneringsløsning kan det ikke verifiseres om installasjonen oppfyller disse kravene.

Konsekvens

Det er ikke etablert synlig dreneringsmulighet fra susternekassen. Eventuelt lekkasjevann fra sisterner eller tilhørende rørføringer vil derfor ikke bli synliggjort i rommet, men kan bli stående skjult i konstruksjonen eller trekke ut i tilstøtende bygningsdeler før det oppdages.

På grunn av manglende inspeksjonsmulighet og dokumentasjon på installasjonen kan det heller ikke verifiseres om overflatene inne i kassen er utført med vanntett sjikt som er kontinuerlig med øvrig tettesjikt. Dette medfører en ytterligere usikkerhet knyttet til konstruksjonens lekkasjesikkerhet.

Samlet innebærer forholdene økt risiko for skjulte fuktskader og mer omfattende utbedringsbehov dersom lekkasje skulle oppstå. Det er ikke registrert tegn til lekkasje ved befaringstidspunktet, men forholdet innebærer en forhøyet risiko som bruker bør være kjent med.

⦿ Kjøkken - Innredning

Årsak

Det er montert vaskemaskin på kjøkkenet. Maskinen står i et rom uten sluk og uten gjennomgående tettesjikt i gulv og vegger. Uten ekstra sikringstiltak anses plasseringen som risikofyllt med tanke på lekkasjesikkerhet.

Konsekvens

Ved en eventuell lekkasje fra vaskemaskinen vil vann kunne spre seg i innredningen, ut på gulvet og til tilstøtende konstruksjoner. Der er montert en automatisk lekkasjvarsler med fuktføler under innredningen og tilliggende til vaskemaskinen. Denne innretningen kan stenge vanntilførsel til maskinen ved en eventuell lekkasje, men systemet kan ikke hindre at vann som allerede befinner seg i maskinen kan renne ut. Det anbefales derfor å etablere ytterligere sikringstiltak, for eksempel vanntett bunnkar med overløpsledning. Dette kan bidra til å ytterligere redusere risikoen for vannskader om man ønsker å beholde installasjonen på kjøkkenet.

⦿ Kjøkken - Avtrekk

Årsak

Kjøkkenet har en integrert avtrekksventilator med kullfilter plassert i overskap. Løsningen resirkulerer luften tilbake i rommet. Det er ikke observert separat avtrekkskanal eller ventil som fører fuktig luft ut av leiligheten.

Konsekvens

Ventilator med kullfilter reduserer matos og lukt, men fjerner ikke fuktig luft. Fuktig luft blir dermed værende i rommet, og må ventileres ut ved naturlig lufting. Dette kan medføre økt fuktbelastning på innredning og inventar, og påvirke innklimaet dersom lufting ikke gjennomføres regelmessig. Det bør undersøkes om det er mulig å etablere avtrekk med gjennomføring i yttervegg for å bedre ventilasjonsforholdene på kjøkkenet. Eventuelle tiltak må avklares med styret i sameiet.

⦿ Øvrige rom - Overflate vegger

Årsak

Det er registrert sprekke i platekledningen på yttervegg i stue/kjøkken. Sprekken er lokalisert under det store vinduet og i nærheten av vegghengt panelovn. Årsaken til sprekke dannelsen er ikke kjent.

Konsekvens

Sprekken vurderes primært som et kosmetisk avvik, men kan forverres over tid dersom det ikke utbedres. Det bør derfor påregnes overflatebehandling som f. eks sparkling og maling.

⦿ Tekniske anlegg - Vannledninger

Årsak

Leiligheten har synlige vannledninger av typen rør-i-rør. Slike vannledninger består av et innvendig vannrør og et utvendig varerør. Løsningen gir økt lekkasjesikkerhet og utskiftbarhet sammenlignet med eksponerte vannledninger.

For at systemet skal fungere som tiltenkt, forutsettes det at vannledningene er korrekt endeforseglet ved tappepunkter, slik at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til fordelerskapet. Det er ikke registrert endeforsegling på vannledningene i benkeskapet under oppvaskkum på kjøkkenet.

Ved inspeksjon av fordelerskapet, plassert i vegg bak servantinnredning på badet, er det registrert avvik. Skapet mangler sprutskjerm/front og kursfortegnelse. Det er observert hull/drensåpning i bunnen av skapet, men det er ikke kjent hvor denne ledes.

Konsekvens

Manglende endeforsegling ved tappepunktene på kjøkkenet innebærer at lekkasjevann fra det innvendige røret kan renne direkte ut i kjøkkenskroget i stedet for å bli ledet tilbake til fordelerskapet. Dette reduserer systemets forutsatte lekkasjesikkerhet og øker risikoen for vannskader i kjøkkeninnredning og gulv ved en eventuell lekkasje. Fordelerskapet mangler kursfortegnelse, og det er derfor usikkert om vannledningene på kjøkkenet faktisk er tilknyttet skapet. Det er heller ikke registrert stoppekran i skapet som gjorde det mulig å kontrollere dette ved befaring.

Manglende sprutskjerm og ukjent løsning for drenering fra fordelerskapet medfører usikkerhet knyttet til systemets evne til å håndtere lekkasjevann på en kontrollert måte.

Det anbefales å få systemet kontrollert av fagkyndig rørlegger.

Tekniske anlegg - Stoppekraner

Årsak

Kjøkkenet har en stoppekran på vannledningene til armaturet over oppvaskkummen. Det er også stengeventiler som må betjenes med egnet verktøy (flatjern e.l.) i servantskapet på badet. Disse stengeventilene betjener vannledningene for varmt- og kaldtvann til servanten på badet.

Det er ikke registrert stoppekran(er) for øvrige vanninstallasjoner inne i leiligheten. Avstengning av vann må derfor skje et annet sted i bygget.

Konsekvens

Lokal avstengningsmulighet kan være avgjørende ved akutt behov for rask stenging av vannet, for eksempel ved lekkasje. Mangel på stoppekraner inne i leiligheten kan føre til økt skadeomfang før vannet blir stengt. Forholdet kan også gjøre service og arbeider på vanninstallasjonene mer omfattende.

Det anbefales å etablere stoppekraner i leiligheten for å redusere risiko og forenkle fremtidig vedlikehold. Dersom dette ikke er mulig, bør bruker gjøre seg kjent med plassering og funksjon på hovedstoppekraner i fellesarealer (ikke lokalisert).

Vinduer og ytterdører - Vinduer

Årsak

Leiligheten har vinduer med karmen av tre og 2-lags isolerglass fra 1969. Vinduene har en svært høy alder sammenlignet med forventet teknisk levetid for tilsvarende bygningsdeler. Det er registrert slitasje i utvendige vinduskarmen samt noe trekk fra karmen og rammer. 2-lags glass har svakere isolasjonsevne enn moderne vinduer med 3-lags glass.

Konsekvens

Alder og slitasje medfører redusert isolasjonsevne og dermed økt varmetap. Dette vil påvirke både komfort og energibruk. Tiltak i nær fremtid må påregnes.

Vinduer og ytterdører - Ytterdører

Årsak

Leiligheten har en slett entrédør med kikkehull, brannklasse B30 og lydklasse 35 dB. Alderen på entrédøren er ikke kjent. Det er registrert noe slitasje i overflaten (mot fellesareal/gang).

Balkongdøren er fra 1969 og har 2-lags glass. Det er registrert slitasje i utvendig karm, og det var ikke mulig å se om overgangen mellom balkongdekket og underkant dørterskel er tett.

Konsekvens

Slitasje på entrédør har i hovedsak estetisk betydning.

Balkongdøren har synlig slitasje og redusert isolasjonsevne sammenlignet med nyere løsninger. Dette vil påvirke komfort og energibruk. Tiltak i nær fremtid må påregnes.

Balkong - Overflater

Årsak

Det er registrert en sprekke i glasset på rekkverket av stål. Glasset er foliert på innsiden.

Konsekvens

Folieringen på innsiden av glasset bør beholdes. Fjernes denne, kan sprekken i glasset bli større, eller glasset falle ut i sin helhet. Strakstiltak anses ikke som nødvendig, men skaden bør holdes under oppsikt. Tiltak/utskiftning av glasset må påregnes om skaden forverres.



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG IU:

Våtrom (bad) - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

I henhold til forskrift til avhendingslova § 2-2 (Våtrom) skal det som hovedregel gjennomføres hulltaking og fuktmåling fra et tilstøtende rom eller fra undersiden for å undersøke om våtrommet har fuktskade. I dette tilfellet ble hulltaking og fuktmåling ikke utført fordi:

Badet har omsluttende vegger av mur/betong.

Undersiden er ikke tilgjengelig for hulltaking (etasjeskille av betong- og stålkonstruksjoner).

Undersiden vender mot fellesarealer og tilhører ikke denne seksjonen.

Dusjsonen, der fuktbelastningen erfaringsmessig er størst, ligger vendt ut mot naboseksjon/fellesarealer.

På bakgrunn av dette har det ikke vært mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling. Det settes derfor tilstandsgrad ikke undersøkt (TG IU).

Det ble i stedet utført overflatesøk med fuktindikator (Protimeter MMS 3) på tilgjengelige gulv- og veggflater inne på badet. Det ble ikke registrert unormale eller forhøyde fuktverdier. Det ble heller ikke observert synlige tegn til fuktskader på tilgjengelige overflater ved visuell inspeksjon.

Sjekkliste dokumentasjon

Byggetegninger	Original plantegning, datert 03.01.1972
Attester	Ferdigattest, datert 10.11.1972
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Fakturaer, kvitteringer og ordrebekreftelse. Dokumentasjonen er gjort tilgjengelig elektronisk
Samsvarserklæring for elektrisk anlegg	<p>Samsvarserklæring fra Elite Elektroentreprenør AS, datert 05.01.2025. Samsvarserklæringen gjelder "Vedlikehold" og har følgende arbeidsbeskrivelse:</p> <p>" Skiftet defekt/ødelagt materiell.</p> <p>Soverom:</p> <ul style="list-style-type: none">- 2stk Dobbel stikkontakt- 1stk Lysbryter for taklys <p>Stue/gang</p> <ul style="list-style-type: none">- 6stk Dobbel stikkontakt- 1stk 4-veis stikkontakt- 1stk Bryter for taklys- 3stk Lysdimmere <p>Kjøkken</p> <ul style="list-style-type: none">- 1stk Dobbel stikkontakt over benk- 2stk Opplegg for stikk etter bytte av kjøkkeninnredning- 1stk Bryter for taklys- 1stk Noe tilpasning i forhold til ny kjøkken innredning- Forutsetter at nytt kjøkken beholder samme plassering av teknisk utstyr <p>Baderom</p> <ul style="list-style-type: none">- 1stk Fresh Intellivent fuktstyrt Avtrekksvifte- 1stk Bryter- 1stk Heat Reg Termostat med gulvføler"
Dokumentasjon på el-tilsyn	Ikke tilgjengelig på Elvia.no. Ukjent tilsynshistorikk
Dokumentasjon på radonmåling	Rapport fra Radonmannen AS, datert 15.04.2025
Egenerklæring	Egenerklærings skjema, signert og datert 20.02.2026

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60x0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Gulvarealer som ikke er måleverdige på grunn av skråtak eller lav takhøyde, oppgis som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH rapporteres sammen med bruksareal (BRA), og de to summene gir til sammen gulvarealet (GUA). Dersom boligen har areal bak knevegger som ikke oppfyller kravene til måleverdighet, regnes disse ikke som ALH og tas ikke med i oppmålingen.

Forhold knyttet til lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med gjeldende regelverk eller mangle godkjenning fra kommunen for formålet de benyttes til. Slike forhold påvirker likevel ikke vurderingen av om arealet er måleverdig. Arealmålingen bygger på faktisk bruk, innredning og utforming på befaringstidspunktet.

Dersom det blir avdekket tydelige forhold som tyder på ulovlig bruk, for eksempel bruksendring uten tillatelse, vil dette bli opplyst i rapporten. De eneste sikre kildene for å fastslå om bruken er lovlig, er byggemeldte tegninger som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente slike tegninger. Dersom dokumentasjon ikke er fremlagt på befaringstidspunktet, må kjøper være oppmerksom på at det hefter usikkerhet ved lovligheten av bruken.

Skjønnsvurdering

Ved tvil om plassering av vegger eller konstruksjoner, eller der oppmåling ikke kan gjennomføres fullt ut, er det benyttet skjønn. I slike tilfeller kan mindre avvik i oppgitt areal forekomme. Forholdet vil da kommenteres under avsnittet "Kommentar til areal".

Rapportens varighet

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Dersom rapporten er eldre, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Ansvar og forutsetninger

Rapporten gir en beskrivelse av de forhold den bygningssakkyndige har observert og vurdert på befaringstidspunktet. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er utenfor den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten omfatter normalt ikke vurdering av løsøre, hvitevarer eller annet inventar, selv om dette kan være integrert i boligen.

Om undersøkelser

Den bygningssakkyndige gjennomfører undersøkelser som visuelle kontroller og følger de minstekravene som er fastsatt i forskrift om avhendingslova (Tryggere bolighandel). Det betyr at vurderingene bygger på det som er tilgjengelig og synlig på befaringstidspunktet.

Det flyttes på tepper, løse gjenstander og lette møbler ved behov, men tunge eller fastmonterte innredninger flyttes ikke. Når det er indikasjoner på skjulte forhold eller risiko for skade, kan det gjøres nærmere undersøkelser.

Når du kjøper en brukt bolig

Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å være klar over at boligen som regel har slitasje på bygningsdeler. Bygget kan også være oppført etter byggetekniske regler og standarder som avviker fra dagens krav.

Mange boliger har blitt renoverert eller endret over tid. Vær oppmerksom på at fornyede overflater ikke nødvendigvis innebærer at konstruksjonene under er oppgradert.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har en egen plikt til å gjøre seg kjent med eiendommens tilstand før kjøp. Denne plikten er regulert i avhendingsloven, og gjelder uavhengig av rapporten.

Rapporten gir et viktig grunnlag for vurderingen, men fritar ikke kjøper fra å undersøke boligen selv, for eksempel gjennom visning. Forhold som er synlige eller som fremgår tydelig av rapporten, anses normalt som kjent. Derfor bør rapporten leses nøye, og eventuelle spørsmål avklares før avtale inngås.

Vurderingsgrunnlag og undersøkelsesnivå

Referansenivået i rapporten bygger på forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0. Normalt vil referansenivået være byggeskikk og standard på oppføringstidspunktet for boligen eller bygningsdelen.

Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold der tilstanden er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen blir som regel ikke fremhevet, utover det som følger av vurdert tilstandsgrad for bygningsdelen.

Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 i NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk), som er det laveste nivået. Undersøkelsene gjennomføres hovedsakelig som visuelle observasjoner, supplert med målinger, bruk av instrumenter og registreringer.

Sjablongmessig prisanslag

I henhold til gjeldende forskrift og bransjestandard (NS 3600) skal det gis et sjablongmessig prisanslag for utbedring av bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 3 (TG 3). Anslaget skal gi forbrukeren en overordnet indikasjon på hva det kan koste å utbedre de aktuelle forholdene. Prisanslagene er ikke basert på tilbud fra entreprenør eller utførende firma, men er satt etter skjønn som et erfaringsbasert overslag. Faktisk kostnad vil kunne variere avhengig av skadeomfang, valgt løsning, lokale prisforskjeller og behovet for tilleggsarbeid som først kan avdekkes ved inngrep eller nærmere undersøkelser. Ved TG 3 og TGIU anbefales det derfor ytterligere undersøkelser for å fastslå skadeomfang og detaljerte kostnader.

Etasjeskiller og gulv på grunn

Kontrollen utføres ved hjelp av laser på gulvets overflate på tilfeldig valgte plasser. Undersøkelsene utføres i to relevante rom per etasje, eller i ett rom med kryssmåling.

I eldre bygninger er det mer påregnelig med skjevheter enn i nyere bygg, og vurderingene gjøres derfor med utgangspunkt i bygningstype, konstruksjon, alder og skjønn. Det gjøres ikke en vurdering av årsak. Slike vurderinger krever spesialutstyr og fagkyndig ekspertise utenfor omfanget og fastsatt undersøkelsesnivå for denne tilstandsrapporten.

Forklaring av målebegrepene:

Lokalt avvik: Målt innenfor en avstand på 2 meter (fem målepunkter innenfor 2 meter).

Totalt avvik: Målt med minst ett punkt ved hver vegg + ett punkt midt på gulvet

Fjord Eiendomsmegling AS
C/O Ö Indekshuset
0255 OSLO

Dato: 04.03.2026

Deres ref.:

Megleropplysninger knyttet til salg av seksjon 15 i Sameiet Jacob Aalls Gate 18

Eiendommen:

Gnr. 215, Bnr. 128, Snr. 15 i Jacob Aalls gate 18, 0368 OSLO

Sameiet:

Sameiet Jacob Aalls Gate 18, org.nr. 975419975
Styreleder: Jan Fritsch

Seksjonseier:

Vi har registrert følgende eier(e):
Thronsen, Marius

Kontroller at dette samsvarer med Deres opplysninger/grunnboken.

Fellesutgifter:

Totale felleskostnader pr. mnd: Kr. 2 445,00

Felleskostnader	2 216,00
Internett	229,00

Restanser per d.d. kr. 0,00

Se selskapets regnskap for ytterligere opplysninger. Ta kontakt ved oppgjør for opplysninger om restanser og eventuelle andre uoppgjorte krav som påhviler boligen.

Fellesgjeld:

Bank:	Handelsbanken
Lånenr.:	8398.71.62565
Lånebeskrivelse:	Handelsbanken
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,20%
Andel av saldo:	981,36

Ligningsmessig fordeling:

Leilighetens forholdsmessige del av selskapets ligningsposter per 31.12.2024 er:

Andel fellesgjeld:	1 200
Andel fellesformue:	5 397

Bygningsforsikring:

Selskapet er forsikret i Protector Forsikring ASA, polisenummer. 3819808-1.1. Eier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

Styregodkjenning:

Nei

IN avtale:

Nei

Vedtakter og husordensregler:

Ligger vedlagt.

Husdyrhold:

Se vedtekter og husordensregler.

Eierskiftegebyr:

Kr. 6 725,- ink. mva. per seksjon. Faktureres ved mottak av eierskiftemelding. Melding om eierskifte sendes til eierskifte@alletall.no.

Opplysningsgebyr:

Kr. 5 915,- ink. mva. per seksjon. Faktura ligger vedlagt.

Med vennlig hilsen

Alle Tall AS

**VEDTEKTER
FOR
SAMEIET JACOB AALLS GATE 18**

Sist endret på sameiermøtet 24 april 2006.

1.

Sameiet Jacob Aalls gate 18 (organisasjonsnr. 975 419 975 – heretter kalt sameiet) har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og forvaltning av eiendommen gnr. 215, bnr. 128 i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet har forretningskontor i Oslo. Det består av 63 boligseksjoner og 10 næringsseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst 9. september 1980 og reseksjoneringsbegjæring tinglyst 10. mai 2002.

2.

Med de unntak som måtte følge av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon og kan fritt pantsette, selge og bortleie seksjonen. Salg og bortleie skal meldes til styret eller sameiets forretningsfører for registrering.

3.1.

Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer. Styremedlemmene velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år om ikke annet bestemmes av sameiermøtet. Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret for ett år. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer.

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

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

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder deres felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak gjort av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Styret kan gjøre vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak gjøres med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Det hører 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 skje bare på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

3.2.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet, som holdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkallelse skjer skriftlig med minst åtte og høyst 20 dagers varsel til alle sameiere.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller dersom sameiere som eier minst åtte eierseksjoner, framsetter skriftlig krav om det og samtidig angir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med en frist på minst tre dager.

På sameiermøtet gir hver seksjon en stemme.

Vedtaksendring krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på ordinært eller ekstraordinært sameiermøte. Det samme gjelder for avgjørelser hvor gjennomføringen er forbundet med betydelige utgifter. Dog kan vedtektene ikke endres når det gjelder pkt. 3.5, pkt. 4.2 og pkt. 8.2.

Andre vedtak gjøres med alminnelig flertall, med mindre de etter loven krever høyere flertall eller enstemmighet.

En sameier kan møte og avgi stemme ved fullmektig som har skriftlig, datert fullmakt.

3.3.

På ordinært sameiermøte behandles:

1. Styrets årsberetning og revidert regnskap.
2. Valg av styre og ett varamedlem.
3. Valg av revisor.
4. Godtgjørelse til styre og revisor.
5. Budsjett med vedlikeholdsprogram.
6. Andre saker som måtte være nevnt i innkallingen.

3.4.

Sameiermøtet treffer bestemmelse om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver sameier plikter å medvirke til at fellesarealene og fellesrom blir holdt ryddet og rengjort.

3.5.

Majorstuveien 36 har vederlagsfri rett til å benytte vaskeriet i Jacob Aalls gate 18. Dog må brukerne av vaskeautomatene m.v. selv erlegge de nødvendige mynter på maskinens myntinnkast. Dette forhold kan ikke endres.

3.6.

Som sameiets husordensregler gjelder «Husordensregler for bolig» utarbeidet av Huseiernes Landsforbund.

4.1.

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig ved like. Sameierne er solidarisk ansvarlige etter sameiebrøken for alt utvendig vedlikehold og vedlikehold av fellesarealer, dog gjelder dette ikke vedlikehold av vinduer, vindusrammer og balkongdører. Eiere av leiligheter med balkonger er imidlertid ansvarlige for nødvendig tilsyn og renhold, slik at avløp til enhver tid fungerer tilfredsstillende.

Eierne av garasjeseksjonene betaler selv alt innvendig vedlikehold og reparasjoner i sine seksjoner.

Pålegg som blir gitt av offentlige myndigheter kan styret gjennomføre og sameierne er forpliktet til å betale omkostninger i denne forbindelse.

Det utarbeides årlig forslag til vedlikeholdsprogram som fremlegges på sameiermøtet for godkjenning.

Alle utbedrings- og vedlikeholdsarbeider vedtas med alminnelig flertall.

4.2.

Sameierne er forpliktet til å betale alle fellesutgifter som fordeles forholdsmessig på seksjonen på grunnlag av sameierbrøken, dog med følgende unntak:

Utgiftene som representerer garasjene med indre rom (snr. 1, 2, 3 og 5) settes til 3 % av de utlignede felleskostnader for eiendommen.

Som fellesutgifter som garasjene med indre rom (snr. 1, 2, 3 og 5) skal betale 3 % av, regnes også kostnader til eiendommens utvendige vedlikehold. Dog skal garasjene med indre rom (snr. 1, 2, 3 og 5) alene forestå og betale for vedlikehold av hele nedkjørselen til garasjen fra bakkeplan til og med garasjeport. Vedlikeholdsansvaret omfatter også alle arbeider forbundet med sandfanger, samt de driftstiltak av enhver art som er nødvendig for bruk av garasjenedkjørselen. I tillegg til ansvaret for horisontalplanet, omfatter drifts- og vedlikeholdsansvaret også nedkjørselens vertikale flater (vanger) opp til bakkeplan, samt takflater i helt/delvis overdekket del av nedkjørselen. Vedlikeholdsansvaret omfatter også dører og porter fra snr. 1, 2, 3 og 5 som går inn til innvendig fellesareal, naboer, andre sameiere eller bruksberettigede. Eier av snr. 1, 2, 3 og 5 har ansvaret for driften og vedlikeholdet av ventilasjonsanlegget som betjener/skal betjene disse seksjoner og gjelder også for senere erververe av seksjonene. Dersom snr. 1, 2, 3 og 5 er eiet av flere eiere fordeles alle fellesutgifter samt vedlikeholdsforpliktelser mellom dem forholdsmessig på seksjonene på grunnlag av sameiebrøkene, men slik at de som til enhver tid eier snr. 1, 2, 3 og 5, overfor sameiet er solidarisk ansvarlige for forpliktelsene.

Disse forhold kan ikke endres.

4.3.

Sameierne skal kvartalsvis innbetale et akontobeløp til dekning av deres andel av de årlig budsjetterte felleskostnader. Unnløstelse av å betale fastsatt andel av felleskostnadene er mislighold fra sameiers side.

4.4.

Den enkelte sameier er selv ansvarlig for og betaler alt innvendig vedlikehold av sin seksjon. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikeholds- og reparasjonsarbeider hvor dette finnes påkrevet av bygningsmessige hensyn.

Dersom pålegg ikke etterkommes, kan sameiermøtet vedta å la arbeidene bli utført for vedkommende sameiers regning.

5.

Bygningsmessige ombygninger av seksjonene kan foretas bare med styrets godkjenning.

Utvendige tilbygg eller inngrep i fasadene kan ikke foretas med mindre styret og sameiermøtet har vedtatt det, samt at godkjenning fra bygningsmyndighetene foreligger.

6.1.

Eiendommene skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret (huseierforsikring/huseierkasko). Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like.

For ekstra innredningsarbeider og påkostninger utover det som er standard og omfattes av bygningens fellesforsikring, må sameieren selv sørge for forsikring.

6.2.

Dersom bygningen skulle bli totalskadet av en eller annen grunn, bortfaller seksjoneringen. Sameierne blir da sameiere i grunnen og eventuelle erstatningsbeløp basert på den enkelte sameiers sameiebrøk.

Ved partiell skade av fellesarealer osv. avgjør sameiermøtet eller ekstraordinært sameiermøte ved alminnelig flertalls hvordan det skal forholdes.

6.3.

Ved skade i den enkelte seksjon bærer sameieren risikoen for skade eller ødeleggelse. Det vil si at sameieren disponerer det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør etter den forsikring som sameiet har på bygningen.

Eventuell selvassurans som faller på sameiets forsikring, skal dekkes av sameiet som felleskostnad.

7.1.

Sameiet forbeholder seg panterrett for kr. 5.000 i den enkelte seksjon til dekning av felleskostnader. Denne panterrett skal ha prioritet etter 90% av den til enhver tid gjeldende lånetakst uten opptrinnsrett.

Senere har sameiet ved styret plikt til å vike prioritet med denne panterrett etter 90% av lånetakst avholdt av autorisert takstmann.

7.2.

Dersom en sameier vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

8.1.

For så vidt annet ikke følger av disse vedtekter, gjelder bestemmelsene i lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner.

8.2.

Sameierne er kjent med de tinglyste erklæringer på eiendommen om rett og plikt for Kirkeveien 51 til å leie 17 garasjeplasser, adkomstrett m.v., plikt til utleie av 24 garasjeplasser til Eckersbergs gate 30/32, adkomstrett over eiendommen for Majorstuveien 36 og Kirkeveien 57 m.v. De tinglyste erklæringer kan ikke endres.

Husordensregler For Sameiet Jacob Aallsgt. 18A

Generelt:

Styrets målsetting er at alle beboere i sameiet skal trives og at alle tar hensyn og initiativ til fellesskapets beste.

§ 1. FORMÅL

Husordensregler skal sikre beboerne og brukerne av seksjonene i sameiet trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

§2. BEBOERNES PLIKT

Beboerne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/leieboere/seksjonsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten/seksjonen. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade/kostnad som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

Husk at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

§3. OVERHOLDELSE AV HUSORDENSREGLER

Medlemmer av styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes. Henvendelser til styret om husorden skal skje skriftlig.

§3. RO

Leilighetene og næringsseksjonene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23.00-07.00. Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, bør naboer under, over og ved siden av varsles på forhånd. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene.

Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 20.00-08.00 på hverdager, og kl. 20.00-10.00 i helger og på helligdager. Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må øvrige beboere og seksjonsbrukere varsles i god tid. Oppussing som vil vare mer enn en uke og medføre støy og/eller støvplager for andre i sameiet, skal forhåndsgodkjennes av styret.

Musikkøvelser som kan være til irritasjon for andre, er ikke tillatt mellom kl. 20.00-07.00 og heller ikke i helger og på helligdager

§4. FELLESAREALER

Fellesarealene skal være rene og ryddige, og enhver forurensing av fellesarealer er forbudt. Det er forbudt å røyke i fellesarealer. Det er ikke lov å benytte korridorer og inngangspartier som lekeplass. Med unntak av barnevogn, er det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel. Det er ikke tillatt å plassere søppel i korridoren utenfor leilighetene, den bringes til søppelsjakten og kastes umiddelbart. Sykler skal oppbevares på anmerkede plasser i kjelleren, eller i egen kjellerbod. Ski, materialer o.l oppbevares enten i leiligheten eller i kjellerbod.

Hvis ikke restriksjonene for plassering av gjenstander/søppel i korridorer osv. følges, vil dette bli fjernet av vaktmester, og du blir belastet for regningen jobben koster å få utført.

All montering av utstyr som berører husenes fasade, slik som markiser, flaggstenger, antenner, paraboler, utelamper og lignende, må forhåndsgodkjennes av styret. Markiser skal følge en bestemt fargekode: DIS 94/15. Kontakt firma Ringfoss og Co AS for nærmere info.

Dører til garasje, kjeller og fellesrom skal alltid være låst.

§5. BODER

Beboerne plikter å holde orden i egne boder. Det er ikke tillatt å hensette ting på toppen av taket til bodene. Bruk av åpen ild i bodene er forbudt. Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

§6. INDRE ORDEN

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggt teknisk stand.

Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

§7. DYREHOLD

Det er tillatt å holde kjæledyr under forutsetning av at den ikke sjenere andre beboere eller deres gjester. Hunder må ikke etterlates i leiligheten hvis de ikke er trent opp til dette uten å bjeffe eller hyle. Ingen dyr skal løpe på egen hånd i korridorer eller inngangspartier, eller på andre fellesarealer ute eller inne, de skal holdes i bånd. Eierne er ansvarlig for at reglene følges. Ved overtredelse, som på tross av skriftlig påtale fra styret gjentas, kan dyret forlanges fjernet innen 1 måned. For øvrig gjelder Norges Hundeeierforbunds regler for hundehold. Forholdet gjelder også katt.

§8. LUFTING

Lufting skal skje gjennom ventiler, vinduer eller dører som fører direkte ut i det fri. Det er forbudt å luften gjennom døren til korridoren. Beboerne må benytte avtrekksystemet slik at man unngår sjenerende matlukt som brer seg til andre seksjoner. Lufterventiler i leiligheten må ikke blokkeres, og skal til enhver tid stå åpne, for å unngå at det utvikler seg et innneklima hvor mugg/sopp trives.

§9. FELLESVASKERI

Fellesvaskerietts åpningstid og pris for bruk fastsettes på årsmøtet. Både vaskerommet og maskinene skal ryddes etter bruk. Bruker er ansvarlig for å melde ifra om feil eller mangler. Blir maskinene misbrukt vil bruker bli stilt ansvarlig for nødvendig reparasjon.

§10. SØPPEL

Husholdningsavfall kastes i søppelsjakt. Avfallet må være forsvarlig innpakket. Det er satt opp containere til papirsøppel i bakgården, og det er et eget søppelrom i bakgården, hvor du ved å benytte hovedinngangsnøkkelen har tilgang. Her kan du kaste annet søppel som ikke går å kaste i søppelsjakt. Det er ikke tillatt å kaste større møbler o.l i dette rommet.

§11. BALKONG

Det er forbud mot grilling med trekull og tennvæske på alle balkonger. Langtids-oppbevaring av utstyr/materialer som stikker over rekkverket, og som antas å skjemme fasaden er ikke tillatt.

§12. OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLER

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene brytes. Sameierne er ansvarlige for å reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

Når mangler påtales, skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

§13. STYRETS ADGANG TIL BESIKTIGELSE

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

Innkalling til Ordinært årsmøte

Sameiet Jacob Aalls gate 18

Tid: 20.05.2025 kl 17:30

Sted: Digitalt på Teams

Vedlegg 1	Regnskap for 2024, budsjett 2025 og revisors beretning
-----------	--

Innkalte: Eiere i sameiet Jacob Aalls gate 18.

Distribusjon: Alle innkalte på e-post

Sak nr:	Saksspesifikasjoner	Ansvar
---------	---------------------	--------

0.1. GENERELT**0.1.1. Gjennomføring av møte**

Fullmakt kan benyttes. Dersom ønskelig kan fullmakt og instruksjon på stemmegivning gis til William Wong på william@boligforvalterne.no

1 SAKER TIL BEHANDLING**1.1 Konstituering****A. Opptak av navnefortegnelse**

Forslag til vedtak:

Det foreslås å anse deltakerlisten som bevis for at vedkommende eier er til stede. Det foreslås å anse innleverte fullmakter for godkjent.

B. Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

C. Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ William Wong foreslås valgt til møteleder.

D. Valg av referent,

Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ William Wong foreslås valgt til referent.

E. Valg av underskrivere av protokoll

En eier må velges sammen med møteleder.

1.2 **Godkjenning av årsregnskap og revisors beretning**

Årsregnskapet går igjennom.

Forslag til vedtak:

Årsregnskap og revisors beretning foreslås vedtatt.

1.3 **Fastsetting av styrehonorar**

Styrehonoraret for styrearbeid utført i 2024 skal fastsettes:

Forslag til vedtak:

Styret honoreres 70 000,-

1.4 **Styret**

Styret har i 2024 bestått av:

Styreleder: Jan Fritsch

Styremedlem: Nicoline Wessel

Styremedlem: Tobias Laundal

Varamedlem: Katrine Vikenes

Styret velges for et år av gangen, alle verv er derfor på valg

1.5 **Internett**

Sameiet har i dag infrastruktur for internett (CAT-kabler installert av GlobalConnect, samt eldre Coax), men ingen fellesavtale for internett-abonnement. Individuelle avtaler er kostbare. Den rimeligste er fra GlobalConnect på 549 kr/mnd for 100/100 mbps via eksisterende CAT-nett, mens trådløst bredbånd fra andre leverandører koster fra 799 kr/mnd.

Styret har vært i kontakt med fem leverandører for å innhente tilbud på fellesavtale som sikrer lavere priser og oppgradert infrastruktur. Fire leverandører ga tilbud, og samtlige ønsket å erstatte eksisterende kabling med fiber helt inn til leiligheten. Tilbudet omfatter kun boligseksjonene.

Styret anser tilbudet fra GlobalConnect som det beste alternativet. Det innebærer:

- Hastighet: 1000/1000 Mbps (Gigabit) symmetrisk fiberinternett til hver boligseksjon.
- Pris: 299 kr/mnd per boligseksjon, fakturert sammen med felleskostnadene.
- Prisgaranti: Prisen er låst i avtaleperioden på 60 måneder (5 år).

- Gratis installasjon: Full fiberinstallasjon til hver leilighet, inkludert trekking i eksisterende føringsveier for CAT. Hele installasjonskostnaden dekkes av GlobalConnect. Sameiet eier det interne fibernettet etter avtaleperioden.
- Gratis oppstart: De første 3 månedene etter installasjon er kostnadsfrie.
- Inkludert utstyr: Mesh Wi-Fi-løsning ("WiFi@Home Premium" med 3 trådløse punkter) inkludert for hver leilighet.
- Fordel for eksisterende kunder: Boligseksjoner som har GlobalConnect i dag, får prisen umiddelbart redusert til 229 kr/mnd fra sameiet inngår avtale om fiber.
- Valgri TV: TV-abonnement er ikke inkludert, men kan kjøpes individuelt fra RiksTV til rabatterte priser (f.eks. "Fleksipakken" for 249 kr/mnd).

Oppsummert gir tilbudet en kostnadsreduksjon fra anslagsvis 320 kr/mnd for alle boligseksjoner med internett og samtidig en hastighetsøkning på opp til 10x. Sameiet får dessuten ny og stabil nettverksinfrastruktur som kan øke verdien på alle seksjonene.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å inngå avtale om gigabit internett til boligseksjonene som betales sammen med felleskostnader med inntil 229 kr/mnd per boligseksjon.

1.6

Tilbud på vindusutskiftning

Sameiet har etter styrets forståelse aldri hatt organisert utskiftning av vinduer. Mange seksjoner har derfor de opprinnelige vinduene fra 1970 som er langt over sin levetid og flere seksjoner har tatt kontakt med styret om behov for utskiftning. Styret har vært i kontakt med Huseiernes Landsforbund og fått bekreftet at det faller på sameiet i fellesskap å bekoste utskiftning av vinduer som er over forventet levetid og ikke lenger fungerer som de skal. Flere beboere har dessuten klaget på ytterdørene i oppgang A som fremstår nedslitte og lite sikre.

Det er unødvendig belastning på felleskostnadene at vinduene skal byttes en etter en etter hvert som de blir utslitt. Dette medfører gjentatte oppstartskostnader med entreprenør og sameiet går glipp av kvantumsrabatter. Felles utskiftning av alle vinduer bør derfor undersøkes slik at sameiet kan opprettholde sine forpliktelser på billigst mulig måte.

Forslag til vedtak: Årsmøtet ber styret innhente tilbud på utskiftning av samtlige vinduer i bygget samt ytterdører i inngangsparti i oppgang A og presenterer dette på neste ordinære årsmøte eller ved et ekstraordinært årsmøte.

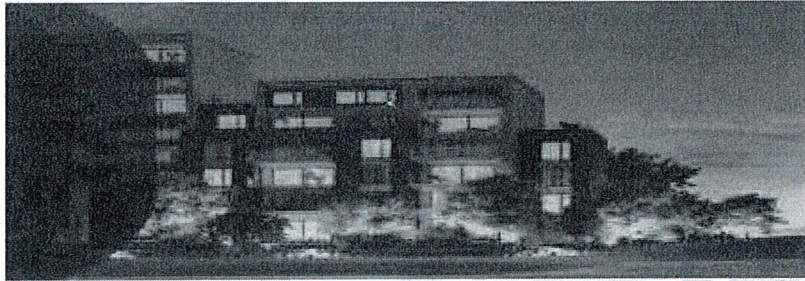
1.7**Budsjett 2025**

Vedlagt budsjett gjennomgås.

Forslag til vedtak:

Budsjettet forslås vedtatt.

Det er ingen flere saker som skal opp på det ordinære årsmøte, men styret vil være tilgjengelig for innspill og dialog i etterkant av det formelle møte.



Årsregnskap for 2024

Sameiet Jacob Aalls Gate 18

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Resultatregnskap for 2024

Sameiet Jacob Aalls Gate 18

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Felleskostnader		2 246 016	2 246 016	2 245 980	2 245 980
Parkering		61 321	69 350	57 000	68 400
Parkeringsleie eksternt		36 000	25 500	36 000	36 000
Bodleie		31 200	28 400	28 800	33 600
Vaskeripenger	2	15 900	16 443	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 390 437	2 385 709	2 367 780	2 383 980
DRIFTSKOSTNADER:					
Godtgjørelse til styre	3	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Arbeidsgiveravgift	3	-9 870	-9 870	-9 870	-9 870
Strøm/lys/varme fellesarealer	4	-440 708	-345 516	-400 000	-450 000
Kommunale avgifter	5	-472 990	-402 931	-459 735	-540 000
Løpende vedlikehold, rep	6	-89 279	-56 497	-100 000	-100 000
Utearealer, hage, gårdsplass	7	-47 529	0	-5 000	-5 000
Rep vedlikehold heiser	8	-114 045	-45 565	-55 000	-55 000
Rep vedlikehold vaskeri	9	-6 911	0	-20 000	-10 000
Vaktmestertjenester		-175 226	-166 890	-176 140	-179 400
Renhold		-106 162	-101 123	-106 954	-98 805
Ekstraord vedlikehold, rep	10	-50 200	0	0	0
Revisjonshonorar	11	-20 000	-24 500	-14 000	-11 500
Honorar forretningsfører		-162 750	-150 195	-159 207	-124 140
Tilleggshonorar forr.førsel	12	-27 344	-53 644	-30 000	-20 000
Annen fremmed tjeneste		0	0	-700	0
Forsikringspremie		-296 590	-273 095	-300 403	-326 000
Egenandel forsikring		0	0	-20 000	-60 000
Bank- og systemkostnad		-15 532	-16 525	-15 000	-15 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 105 136	-1 716 351	-1 942 009	-2 074 715
DRIFTSRESULTAT FØR FINANSPOSTER		285 301	669 358	425 771	309 265
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER:					
Annen renteinntekt	13	22 416	14 824	2 000	0
Renteinntekter kunder		657	1 201	0	1 500
Annen rentekostnad		-356	-433	0	-400
Rentekostnader lån.62565	14	-68 901	-87 030	-70 000	-60 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-46 184	-71 438	-68 000	-58 900
ÅRSRESULTAT		239 117	597 920	357 771	250 365
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		239 117	130 875	0	0
Fra opptjent egenkapital		0	467 045	0	0

Resultatregnskap for 2024

Sameiet Jacob Aalls Gate 18

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
------	------------------	------------------	------------------	------------------

Balanse 31.12.2024
Sameiet Jacob Aalls Gate 18

	Note	2024	2023
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER:			
<hr/>			
OMLØPSMIDLER:			
Kundefordringer		21 612	14 390
Andre kunde fordringer		15 900	0
Periodisering	15	350 411	22 814
Bank drift.06495		410 134	683 851
Bank spar.40551		673 772	628 950
SUM OMLØPSMIDLER		1 471 829	1 350 005
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 471 829	1 350 005

Balanse 31.12.2024
Sameiet Jacob Aalls Gate 18

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital		369 992	130 875
SUM EGENKAPITAL		369 992	130 875
LANGSIKTIG GJELD:			
Langsiktig lån. 62565	14	642 628	1 083 476
SUM LANGSIKTIG GJELD		642 628	1 083 476
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		431 108	71 085
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 031	54 070
Purregebyr innkrevd		70	0
Avsetning kortsiktig gjeld		0	10 500
SUM KORTSIKTIG GJELD		459 210	135 654
SUM GJELD		1 101 838	1 219 130
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 471 829	1 350 005

OSLO, 20.05.2025
Årsregnskap 2024 Sameiet Jacob Aalls Gate 18

Jan Fritsch
Styrets leder

Nicoline Wessel Eid
Styremedlem

Tobias Laundal
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper

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

INNTEKTER OG KOSTNADER

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

HOVEDREGEL FOR VURDERING OG KLASSIFISERING AV EIENDELER OG GJELD

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

2 Vaskeripenger

Omsetning vaskekortlading periodisert fra 2025	kr	15 900
Sum andre inntekter	kr	15 900

3 Personalkostnader

Styrehonorar fastsettes i hht årsmøtevedtak	kr	70 000
Arbeidsgiveravgift	kr	9 870
Sum	kr	79 870

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året.

Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

4 Strøm, lys, varme fellesarealer

Fortum strøm - desember 2023	kr	45 143
Fortum strøm 2024	kr	394 864
Eneas services - honorar for tjenesten samkjøp av kraft	kr	701
Sum	kr	440 708

5 Kommunale avgifter

Førtse kvartal	kr	117 891
Andre kvartal	kr	117 891
Tredje kvartal	kr	118 947
Fjerde kvartal	kr	118 262
Sum	kr	472 990

6 Vedlikehold og reparasjon

SSP har bygget om ringeanlegg for tannlegene, håndtering av papp pga manglende renovasjon, vann oversømmelse skadebegrensing, lysfeil i tanlege koridor, dørtlfeilsøking og adm, søk av feil som førte til vannlekasje, utrykning og annet relevant arbeid	kr	35 317
Drift, vedlikehold søppelhåndtering - søppelsortering, kjøring bort ol	kr	12 763
Drift, vedlikehold tak, pipe, dør, vindu - feil med vindu, håndtak dørpumpe ol	kr	23 623
Drift, vedlikehold nøkkler og ringeklokke - nye lås og nøkler	kr	6 245
Drift, vedlikehold rør - høytrykkspyling med kamera ol	kr	11 332
Sum	kr	89 279

7 Utearealer, hage, gårds plass

Grave og sjekke membran i blomsterkasse	kr	44 016
Ekstraordinært snørydding i bakgård	kr	3 513
Sum	kr	47 529

8 Rep vedlikehold heiser

Utbedring av krav nr 1 og 2 fra Heiskontroll	kr	67 900
Oppgradering fra 2G til 4G	kr	12 475
To montører for evakuering av heis ol	kr	10 856
Kontaktsperiode 2024	kr	22 814
Sum	kr	114 045

9 Rep vedlikehold vaskeri

Reparasjon av betalingsautomat	kr	6 174
Ryddet og reparert dør vaskeri	kr	738
Sum	kr	6 911

10 Ekstraord vedlikehold, rep

Håndverker arbeid drenn inngangspartier	kr	50 200
Sum	kr	50 200

11 Revisjonshonorar

Revisjon 2023	kr	11 500
Interimrevisjon 2024	kr	8 500
Sum	kr	20 000

12 Tilleggshonorar forr. førsel

Håndtering av vannskader og utleie av p-plass, utleie av bod, overtagelser. Merarbeid med nye leiekontrakter og oppsigelser, heiseavtale ol	kr	27 343
Sum	kr	27 343

13 Annen renteinntekt

Renter plasseringskonto	kr	22 416
Sum	kr	22 416

14 Langsiktig gjeld

Handelsbanken .62565	kr	1 083 476
Betalt avdrag	-kr	440 848
Sum	kr	642 628

Fradragsberettigede renter og gebyr pr. 31.12.2024 utgjør kr. 68 901,-
Lånet forfaller i sinn helhet 2026.

15 Forskuddsbetalte kostnader

Kone Aksjeselskap tom desember 2025	kr	23 909
Protector Forsikring tom desember 2025	kr	326 502
Sum	kr	350 411

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Sameiet Jacob Aalls gate 18

Oslo, 28. april 2025

14751 13028

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2024

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Sameiet Jacob Aalls gate 18 som viser et overskudd på NOK 239.117.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører 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. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min konklusjon. Betyggende 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.

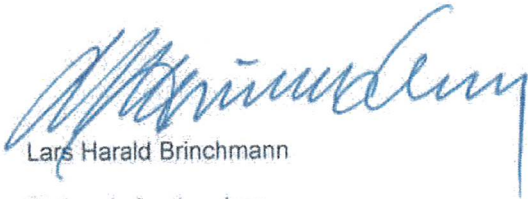
- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifierer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 28. april 2025

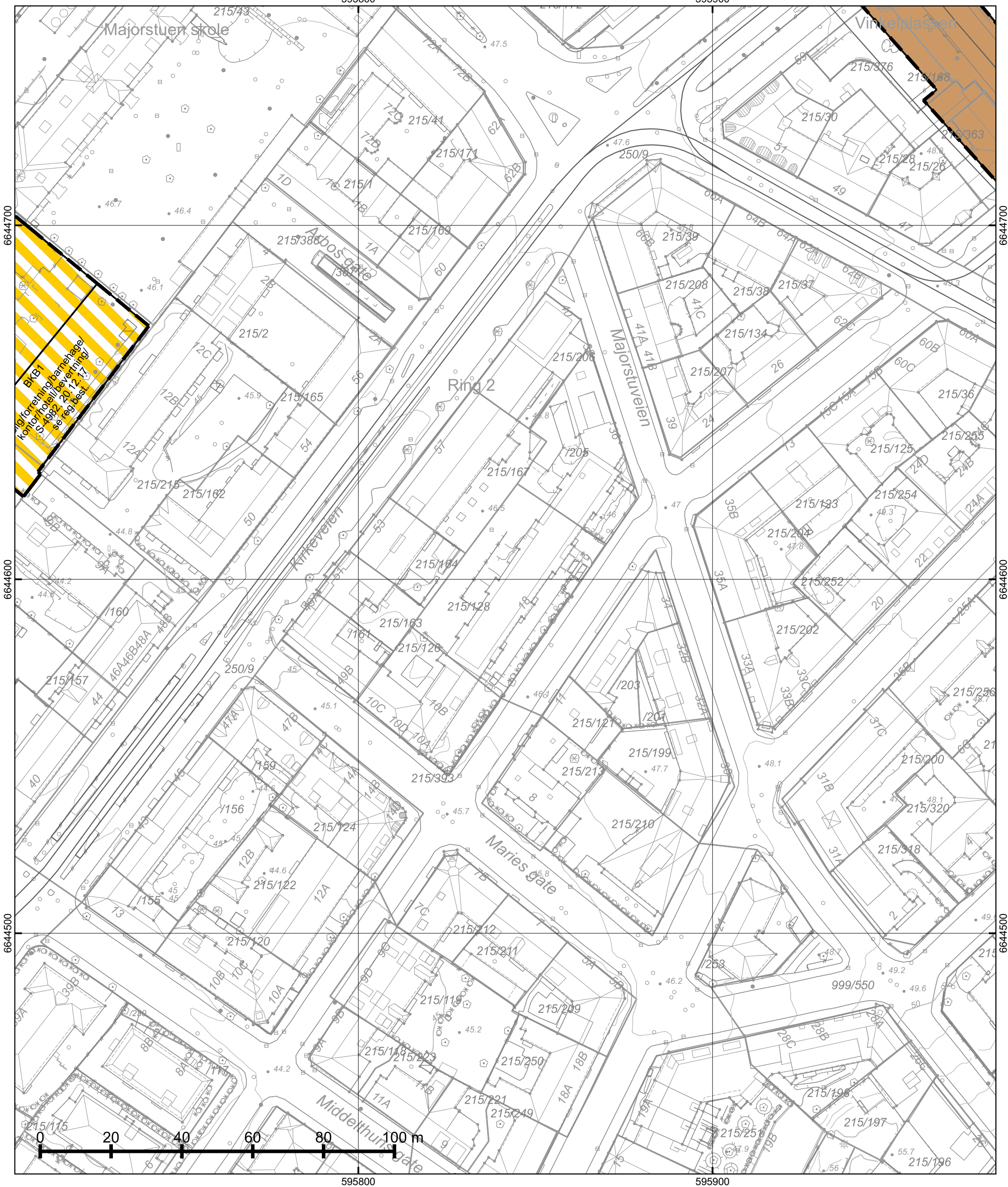


Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

595800

595900



595800

595900

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 03.03.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 153950/ 86527863

Deres ref.:

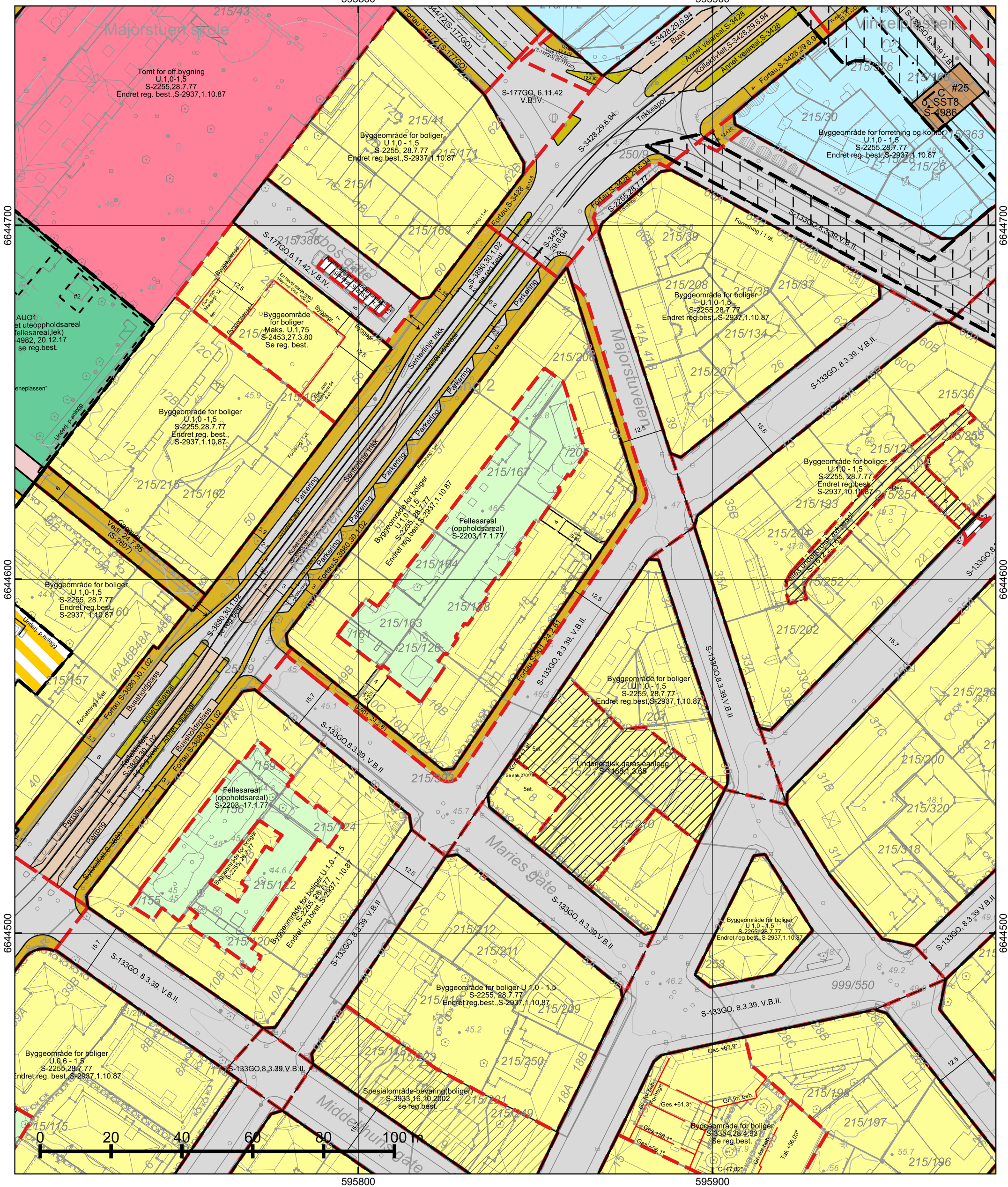
Adresse: Jacob Aalls gate 18

Kommentar:

Gnr/Bnr: 215/128


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

Se tegnforklaring på eget ark

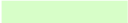

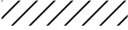



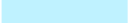
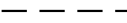
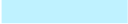



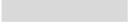







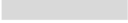
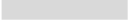





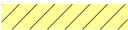
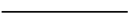




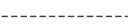


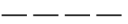

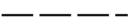



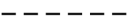






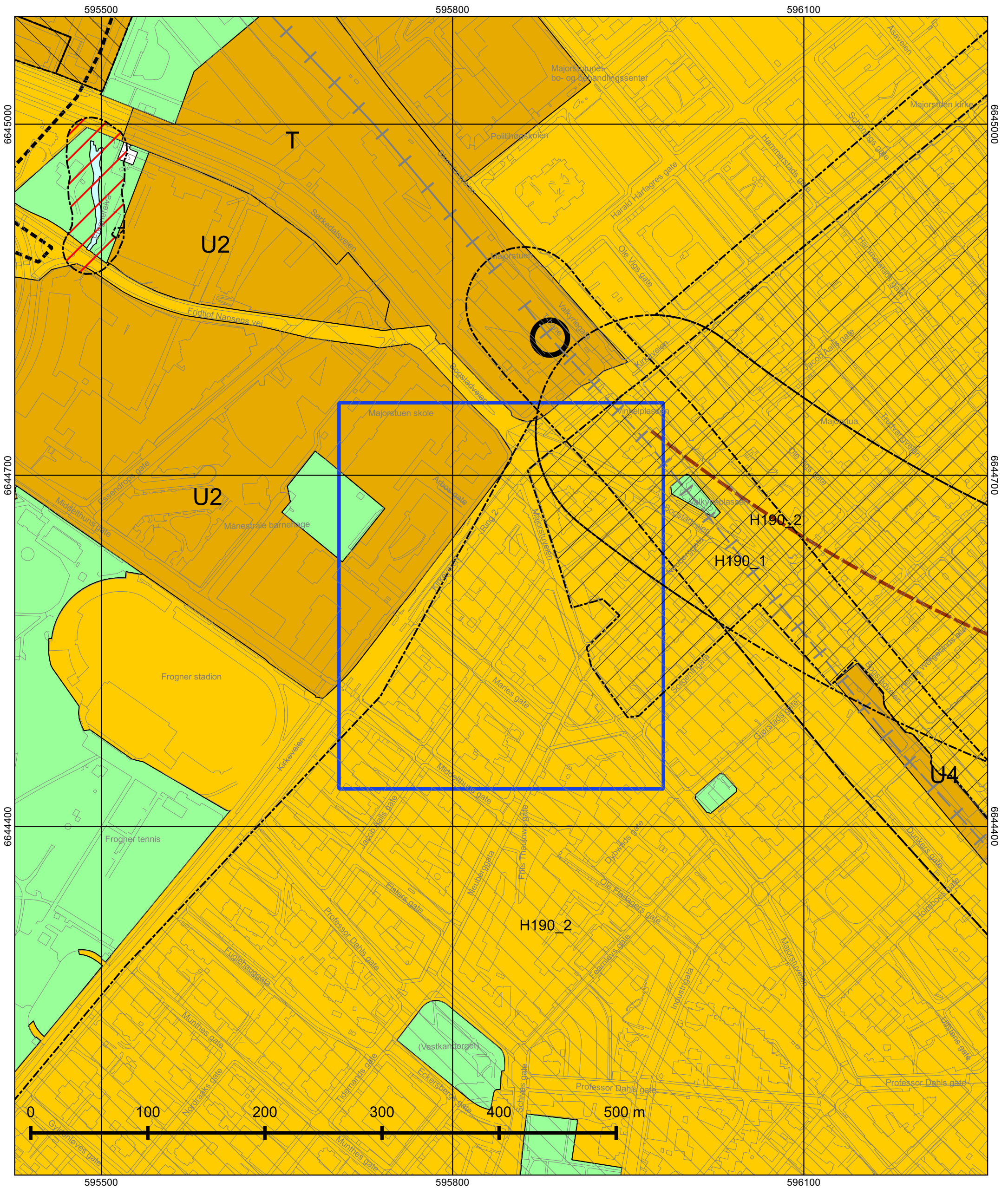
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 03.03.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3> <p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	PlottID/Best.nr: 153950/ 86527863	Deres ref.:	
	Adresse: Jacob Aalls gate 18	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 215/128		

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	72 - Felles lekeareal		Grense for bebyggelse
	76 - Felles underjordisk anlegg		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Regulert kjørefelt
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		Byggegrense
	121 - Forretning og kontor		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	140 - Bolig/forr./kontor		
	162 - Skole m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Inn-/utkjøring
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	316 - Gatetun/gågate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	1690 - Annet uteoppholdsareal		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		
	2024 - Stasjons-/terminalbygg		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	932 - Regulert kant kjørebane		
	934 - Regulert trikkespor		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		



596100
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 03.03.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 153950/86527863

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Eirik Kjølstad Sandberg
JACOB AALLS GATE 18

Dato: 03.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527863
9030658

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 128

Vi viser til bestilling av 20260303 for JACOB AALLS GATE 18.

GNR. 215 BNR. 128

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.05.1891.

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

1623 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

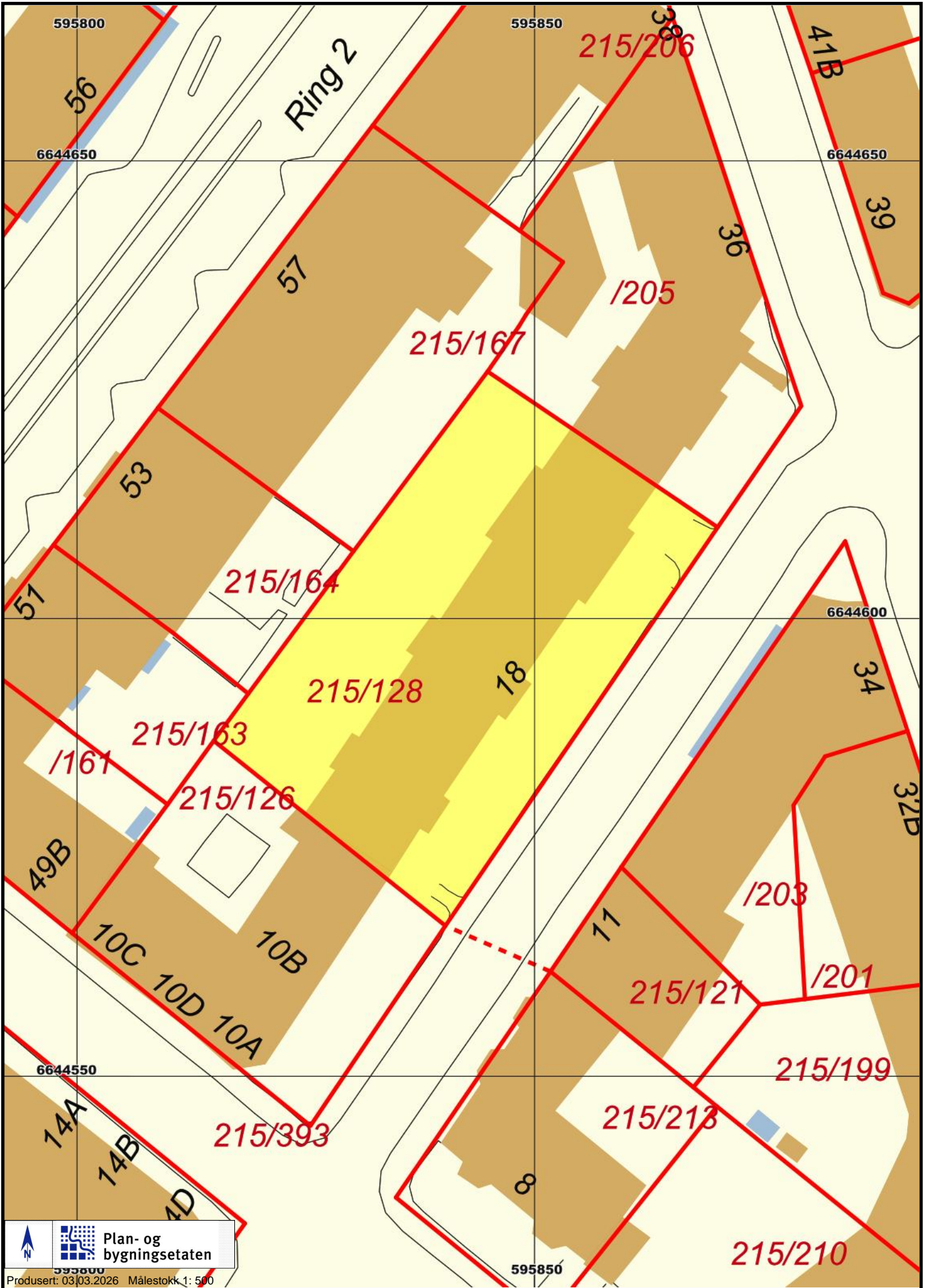


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Arbeidssted	Jacob Aalle gate 18-20,	Journalnr.	66/1879	Tegn. nr.	10-17
-------------	-------------------------	------------	---------	-----------	-------

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene I, III, V, VI.
og til «Alminnelige bestemmelser» på 1, 6, 7, 10, 17, 20, 22.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> A. ansvarshavende være godkjent. | <input type="checkbox"/> D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. |
| <input checked="" type="checkbox"/> B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Røald Amundsens gt. 4. | <input checked="" type="checkbox"/> E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet. |
| <input checked="" type="checkbox"/> C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet. | <input checked="" type="checkbox"/> F. ventilasjonsanlegget være godkjent för 1.etasjes dekke støpes. |
| <input type="checkbox"/> C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor. | <input type="checkbox"/> G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent. |
| | <input checked="" type="checkbox"/> H. Tilsagn om krafttildeeling foreligge. |
| | <input checked="" type="checkbox"/> I. Erklæring vedr. sløyfing av reserveildsteder foreligge. |
| | <input checked="" type="checkbox"/> J. Rivemeiding være godkjent. |

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
ben.

Erling Bakke

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler oven.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Arbeidssted	Jacob Aalls gate 18-20.	Journalnr.	66/1879	Tegn. nr.	10-11-12-13-14-
Arbeidets art	Hybelblokk m/garasjer.	Innlevert	30/6-66.		15-16-17.
Bygningens art					
Byggherre	Ingeniør Jon Bech, Haraldrudveien 5, Økern, Oslo 5.				
Byggemelder	Arkitektene Bakstad & Hovind, Fridtjof Nansens vei 2, Oslo 3.				
Dato	27. mai 1967.	EB/SH			

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til Byplankontorets uttalelse av 20/3- og til påtegning på kart av 23/5-67.

Helserådets og Brannstyrets betingelser i uttalelser av henholdsvis 5/4- og 13/4-67 må følges. Gjenpartene er tidligere oversendt.

Det må redegjøres for konstruksjoner og for ventilasjon.

Rørleggerarbeidet må anmeldes til Vann- og kloakkvesenet.

Det bør legges varmekabler i kjørerampe.

Dekke over tilfluktsrom må utføres med forskriftsmessig tykkelse.

Garasje tillates ikke nyttet til annet formål enn det den er godkjent for.

Ventilasjon av tilfluktsrommet må anmeldes særskilt.

Det må gjøres skikkelig rede for oppvarmingssystem. Slik planene er vist, forutsetter denne approbasjon elektrisk oppvarming. Dette godkjennes på Bygningsrådets generelle betingelser, kfr. Bygningssjefens sirkulære nr. 12/61 og 4/64, som vedlegges.

Rivemelding for bestående bygninger må sendes inn.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVÆIEN 5^{III} * OSLO 1

KR/SP

KOPI

Oslo, den 10/11-1972

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssjod

Jacob Ballagt.18.

Arbeidets art

Nybygg.

Bygningens art

Hybeblokk m/garasjer.

Bygglærre

Ing.Jon Bech, Sandakerveien 74, Oslo 4.

Byggemaler

Ark.ne Blakstad & Hovind, Fr.Nansens vei 2, Oslo 3.

Ansvarshaveride

Siv.ing.Jon Bech, Haraldsrudveien 5, Oslo 5.

Journalnr

66/1879

Avsluttende synsforretning

24/4-72

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

.....
fung.

Distriktsingenier

Kaare Regbo

Kaare Regbo

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



Oslo

S-2203

Reguleringsplan for gårdsrom til felles oppholdsareal for beboerne i de to kvartaler begrenset av Kirkeveien - Mariesgt. - Jac.Aallsgt. - Middelthuns gate- Majorstuveien.

S-2203 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser

Vedtaksdato: 17.01.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701370](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Oslo

S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten**
Oslo kommune

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

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

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 0930 - Smart, trygg og grønn).

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

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

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

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

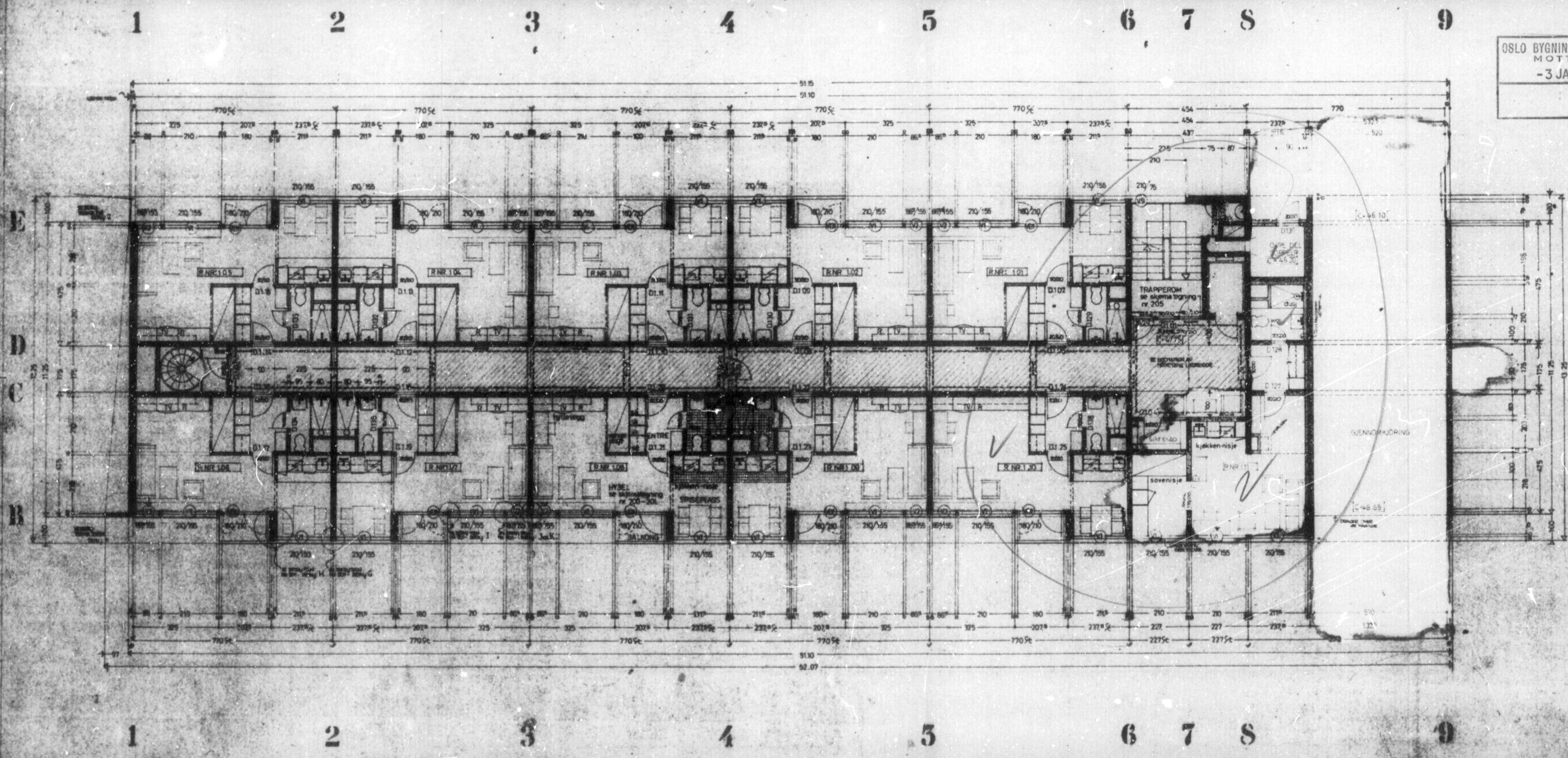
S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

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

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

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

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



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 3 JAN 1972

NEDFOTOGRAFERT- 19 X
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10 APR 1970

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 2 NOV 1971

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 29 MARS 1971

31

LETAS

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 29 MARS 1971

Nabolagsprofil

Jacob Aalls gate 18 - Nabolaget Frogner stadion/Majorstuen sør - vurdert av 145 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter



Offentlig transport

Majorstuen Linje 2B	1 min 0.1 km
Frogner stadion Linje 12	3 min 0.2 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	24 min 2 km

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	5 min 0.4 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	13 min 1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	14 min 1.2 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	15 min 1.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

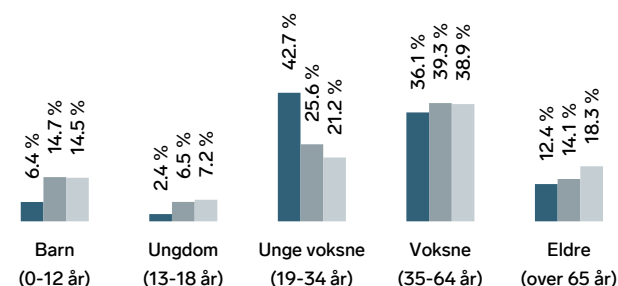
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frogner stadion/Majorstue...	1 753	1 167
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586




Barnehager

Julius barnehage (1-5 år) 48 barn	4 min 0.3 km
Frogner barnehage (1-5 år) 66 barn	5 min 0.5 km
Hegdehaugen barnehage (1-5 år) 39 barn	7 min 0.5 km


Dagligvare


Coop Extra Neuberggt. PostNord	3 min 0.2 km
Joker Arbosgate Søndagsåpent	3 min 0.2 km

Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Trikk
-  3. Gående

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 96/100

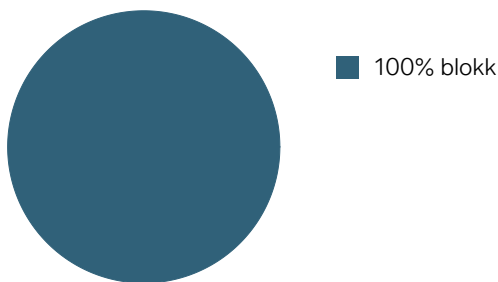
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Majorstua skole 4 min 
Aktivitetshall 0.3 km
-  Frognerparken Tennisanlegg 5 min 
Tennis 0.4 km
-  Artesia Trening 1 min 
-  Synergy 3 min 

Boligmasse



«Sentralt og hyggelig, store grønne lunger»

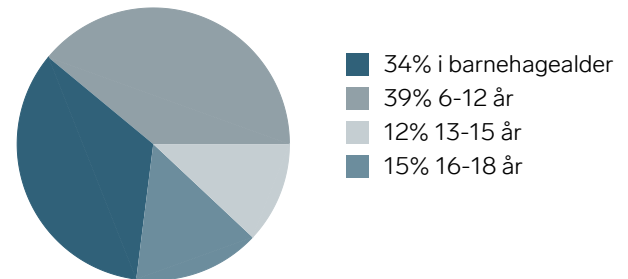
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Valkyrien 4 min 
-  Apotek 1 Sfinxen 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



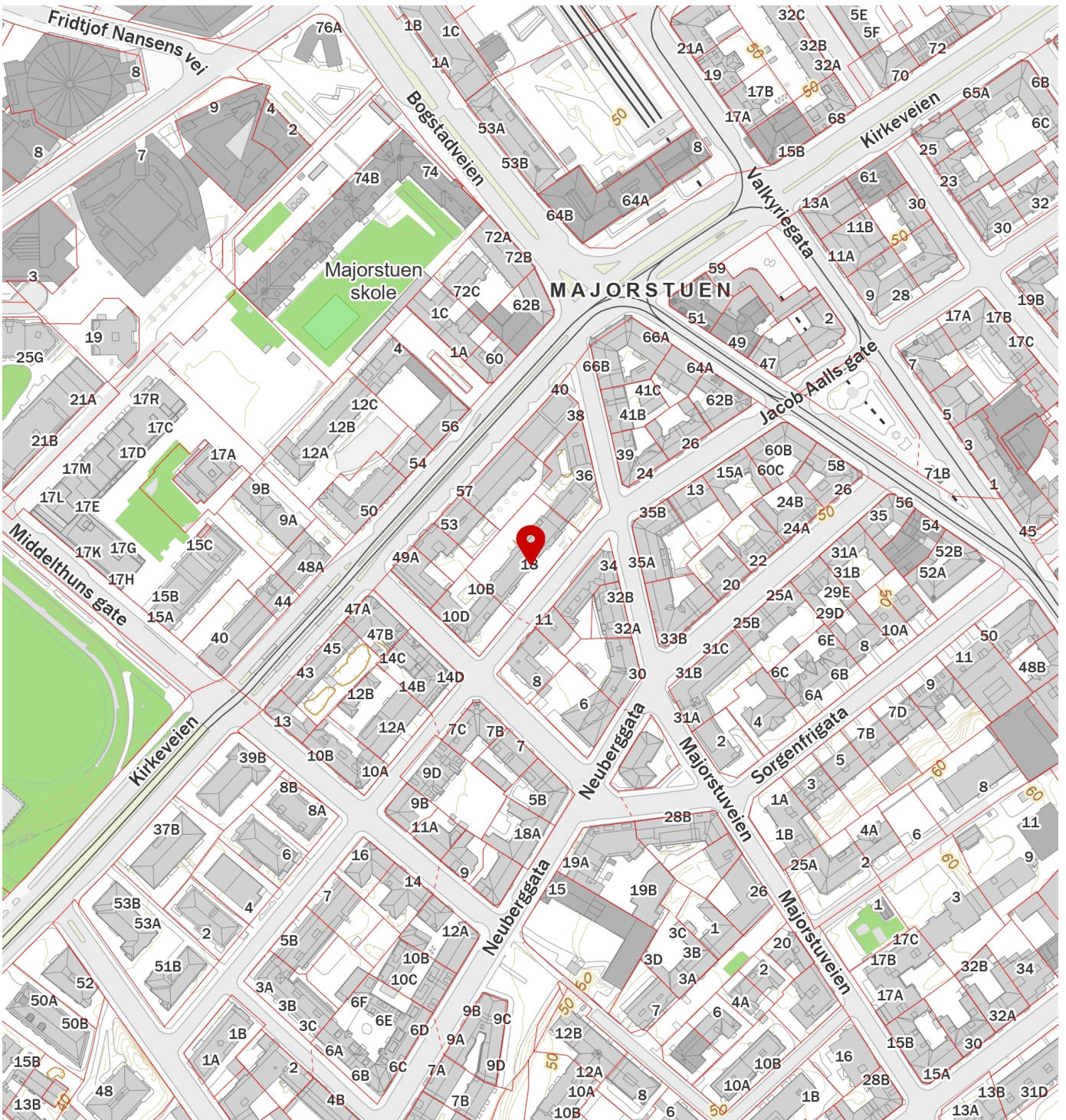
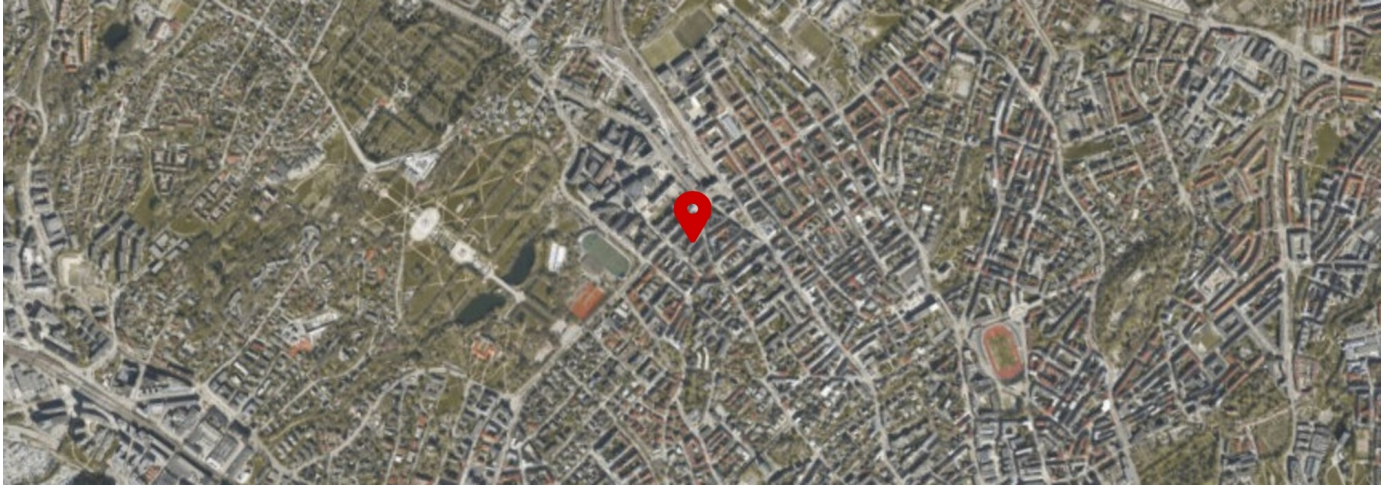
0%

61%

-  Frogner stadion/Majorstuen sør
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Protokoll til Ordinært årsmøte

Sameiet Jacob Aalls gate 18

Tid: 20.05.2025 kl 17:30

Sted: Digitalt på Teams

Vedlegg 1	Regnskap for 2024, budsjett 2025 og revisors beretning
------------------	--

Innkalte: Eiere i sameiet Jacob Aalls gate 18.

Distribusjon: Alle innkalte på e-post

Til stede: Jacob Aall Parkeringshus AS (snr 1), Jan og Inger Anne Christiansen Fritsch (snr 6), Elin Eikeland (snr 13), Vivian Sjølie Røyrvik med fullmakt (snr 25), Kåre-Gunnar Bergstøl (snr 29), Sander Johnsen (snr 31), Nadja Grozdanic med fullmakt (snr 34), Line Pettersen Hallquist (snr 36), Bo Huang (snr 46), Tobias Laundal (snr 56), Nora Nicoline Collett (snr 58), Ellen Cathrine Bjune med fullmakt til Remi Brandsegg (snr 63), Katrine Vikenes (snr 67), Britt E. Bergheim og Peter Graff (snr 71)

Sak nr:	Saksspesifikasjoner	Ansvar
----------------	----------------------------	---------------

0.1. GENERELT

0.1.1. Gjennomføring av møte

Fullmakt kan benyttes. Dersom ønskelig kan fullmakt og instruksjon på stemmegivning gis til William Wong på william@boligforvalterne.no

1 SAKER TIL BEHANDLING

1.1 Konstituering

A. Opptak av navnefortegnelse

Forslag til vedtak:

Det foreslås å anse deltakerlisten som bevis for at vedkommende eier er til stede. Det foreslås å anse innleverte fullmakter for godkjent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

B. Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

C. Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ William Wong foreslås valgt til møteleder.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

D. Valg av referent,

Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ William Wong foreslås valgt til referent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

E. Valg av underskrivere av protokoll

En eier må velges sammen med møteleder.

Tobias Laundal signerer sammen med møteleder William Wong

1.2 Godkjennelse av årsregnskap og revisors beretning

Årsregnskapet går igjennom.

Forslag til vedtak:

Årsregnskap og revisors beretning foreslås vedtatt.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

1.3 Fastsetting av styrehonorar

Styrehonoraret for styrearbeid utført i 2024 skal fastsettes:

Forslag til vedtak:

Styret honoreres 70 000,-

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

1.4 Styret

Styret har i 2024 bestått av:

Styreleder: Jan Fritsch

Styremedlem: Nicoline Wessel

Styremedlem: Tobias Laundal

Varamedlem: Katrine Vikenes

Styre i 2025 består av:

Styreleder: Jan Fritsch (valgt for to år)

Styremedlem: Tobias Laundal (valgt for to år)

Styremedlem: Katrine Vikenes (valgt for ett år)

1.5 Internett

Sameiet har i dag infrastruktur for internett (CAT-kabler installert av GlobalConnect, samt eldre Coax), men ingen fellesavtale for internett-abonnement. Individuelle avtaler er kostbare. Den rimeligste er fra GlobalConnect på 549 kr/mnd for 100/100 mbps via eksisterende CAT-nett, mens trådløst bredbånd fra andre leverandører koster fra 799 kr/mnd.

Styret har vært i kontakt med fem leverandører for å innhente tilbud på fellesavtale som sikrer lavere priser og oppgradert infrastruktur. Fire leverandører ga tilbud, og samtlige ønsket å erstatte eksisterende kabling med fiber helt inn til leiligheten. Tilbudet omfatter kun boligseksjonene.

Styret anser tilbudet fra GlobalConnect som det beste alternativet. Det innebærer:

- Hastighet: 1000/1000 Mbps (Gigabit) symmetrisk fiberinternett til hver boligseksjon.
- Pris: 299 kr/mnd per boligseksjon, fakturert sammen med felleskostnadene.
- Prisgaranti: Prisen er låst i avtaleperioden på 60 måneder (5 år).
- Gratis installasjon: Full fiberinstallasjon til hver leilighet, inkludert trekking i eksisterende føringsveier for CAT. Hele installasjonskostnaden dekkes av GlobalConnect. Sameiet eier det interne fibernettet etter avtaleperioden.
- Gratis oppstart: De første 3 månedene etter installasjon er kostnadsfrie.
- Inkludert utstyr: Mesh Wi-Fi-løsning ("WiFi@Home Premium" med 3 trådløse punkter) inkludert for hver leilighet.
- Fordel for eksisterende kunder: Boligseksjoner som har GlobalConnect i dag, får prisen umiddelbart redusert til 229 kr/mnd fra sameiet inngår avtale om fiber.

- Valgri TV: TV-abonnement er ikke inkludert, men kan kjøpes individuelt fra RiksTV til rabatterte priser (f.eks. "Fleksipakken" for 249 kr/mnd).

Oppsummert gir tilbudet en kostnadsreduksjon fra anslagsvis 320 kr/mnd for alle boligseksjoner med internett og samtidig en hastighetsøkning på opp til 10x. Sameiet får dessuten ny og stabil nettverksinfrastruktur som kan øke verdien på alle seksjonene.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å inngå avtale om gigabit internett til boligseksjonene som betales sammen med felleskostnader med inntil 229 kr/mnd per boligseksjon.

Vedtak: Forslaget ble vedtatt med 1 stemme imot og 13 for.

1.6

Tilbud på vindusutskiftning

Sameiet har etter styrets forståelse aldri hatt organisert utskiftning av vinduer. Mange seksjoner har derfor de opprinnelige vinduene fra 1970 som er langt over sin levetid og flere seksjoner har tatt kontakt med styret om behov for utskiftning. Styret har vært i kontakt med Huseiernes Landsforbund og fått bekreftet at det faller på sameiet i fellesskap å bekoste utskiftning av vinduer som er over forventet levetid og ikke lenger fungerer som de skal. Flere beboere har dessuten klaget på ytterdørene i oppgang A som fremstår nedslitte og lite sikre.

Det er unødvendig belastning på felleskostnadene at vinduene skal byttes en etter en etter hvert som de blir utslitt. Dette medfører gjentatte oppstartskostnader med entreprenør og sameiet går glipp av kvantumsrabatter. Felles utskiftning av alle vinduer bør derfor undersøkes slik at sameiet kan opprettholde sine forpliktelser på billigst mulig måte.

Forslag til vedtak: Årsmøtet ber styret innhente tilbud på utskiftning av samtlige vinduer i bygget samt ytterdører i inngangsparti i oppgang A og presenterer dette på neste ordinære årsmøte eller ved et ekstraordinært årsmøte.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

1.7

Budsjett 2025

Vedlagt budsjett gjennomgås.

Forslag til vedtak:

Budsjettet forslås vedtatt.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 5 pages before this page

Dokumentet inneholder 5 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 5 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 5 sider før denne side

Detta dokument innehåller 5 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende



Adresse

Jacob Aalls gate 18, 0368 OSLO

Dato for energimerking

03.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-265625

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80654650

Gårdsnummer

215

Bruksnummer

128

Seksjonsnummer

15

Bruksenhetsnummer

H0107


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1972

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

35,0 m²

Oppvarmet bruksareal

34,0 m²

Oppvarmet etasje

5

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

245,48 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

245,48 kWh/m²

Totalt levert pr. år

8 346 kWh



Jacob Aalls gate 18, 0368 OSLO



Detaljering

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



Jacob Aalls gate 18, 0368 OSLO



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: 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 12: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>