PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

JACOB AALLS GATE 32

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159260236

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Markus Lillehaug Johnsen	Anne Helene Jørgensen

Gateadresse
Jacob Aalls gate 32

Poststed	Postnr
OSLO	0364

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: gjensidige

Polise/avtalenr.: 89237357

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260236

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Kun faglærte
Arbeid utført av	Bygghjelpen Runar Walther AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Begge bad ble total renovert med tettesjikt/membran/sluk oppgradert

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Arbeidet ble bygge meldt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ifbm total renovering ble arbeidet utført av Bygghjelpen Runar Walther AS.
Arbeid utført av	Bygghjelpen Runar Walther AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ifbm med renovering stod de for varmtvannsbereder.
Arbeid utført av	Skogheim El.Installasjon AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260236

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært diskutert om vinduer skal skiftes ut mot Jacob Aalls gate, men ikke på agendaen per dags dato.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260236

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159260236

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Markus Lillehaug Johnsen	b82509d24c4c7ef07776d1dbcd0e2f1d2a803f51	24.04.2026 12:56:28 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Helene Jørgensen	8e3281c97c2b8ef8c1f4179f716df9802d3523da	24.04.2026 12:18:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260236

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Leilighet

Jacob Aalls gate 32, 0364 OSLO

OSLO kommune

gnr. 215, bnr. 140, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 17.04.2026 **Rapportdato:** 23.04.2026 **Oppdragsnr.:** 15289-1686 **Eiendomsverdi ref nr:** WB7917

Autorisert foretak: Hans Petter Tangen **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Petter Tangen **Vår ref:** Hans Petter Tangen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig



Hans Petter Tangen

Uavhengig Takstingeniør

hpt@storoslotakst.no

906 83 223

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er en fireroms eierseksjon beliggende på Majorstua, i etablert boligstrøk med klassiske bygårder i kvadraturbebyggelsen, som ligger mellom Bogstadveien/Valkyriegata i syd og Suhms gate i nord. Gjennomgående leilighet i andre etasje med vestvendt balkong. Utsyn mot gate og gårdsrom. Bygningen er ferdigstilt i år 1900, og er oppført med fire etasjer, samt kjeller og loft. Innredning av loftet er gjennomført i 2014/2015. I den forbindelse er nye brannkvalifiserte og lydisolert dører montert i leilighetene både mot hoved-oppgang og baktrapp. Felles brannvarslingsanlegg ble også installert. Nye balkonger og balkongdører er montert mot gårdsrom i 2014.

Leiligheten er omfattende oppgradert i 2016.
Planløsningen er endret ved at tidligere kjøkken er innredet til soverom. Nytt kjøkken er innredet i en av to stuer mot gate. Tidligere våtrom er fjernet og to nye våtrom er etablert. Fliser med gulvvarme er lagt i entré og begge våtrom. Øvrige gulvflater i leiligheten er avrettet og belagt med 15 x 145 mm. kvistfritt furugulv. Standardheving av alle vegg- og himlingsflater er utført. Originale himlinger med stukkatur og rosetter i stue og spisestue/kjøkken er restaurert. Ny kjøkkeninnredning med nye integrerte hvitevarer er montert. Nye garderobeløsninger er spesialtilpasset for leiligheten. Nye vinduer er montert mot bakgård. Vinduer mot gate er originale, og disse er pusset opp. Nye vann- og avløpsinstallasjoner er installert. Nytt elektrisk anlegg er installert og ny belysning er montert. Nye dører og nytt listverk er montert. Kakkelovn er montert i stue. Ny balkong og ny terrassedør er montert mot bakgård i regi av sameiet i 2014. Leiligheten bærer preg av forsiktig bruk i årene etter at oppgraderingen ble gjennomført i 2016.
Nærmere informasjon om leiligheten fremgår av teknisk beskrivelse i det følgende.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

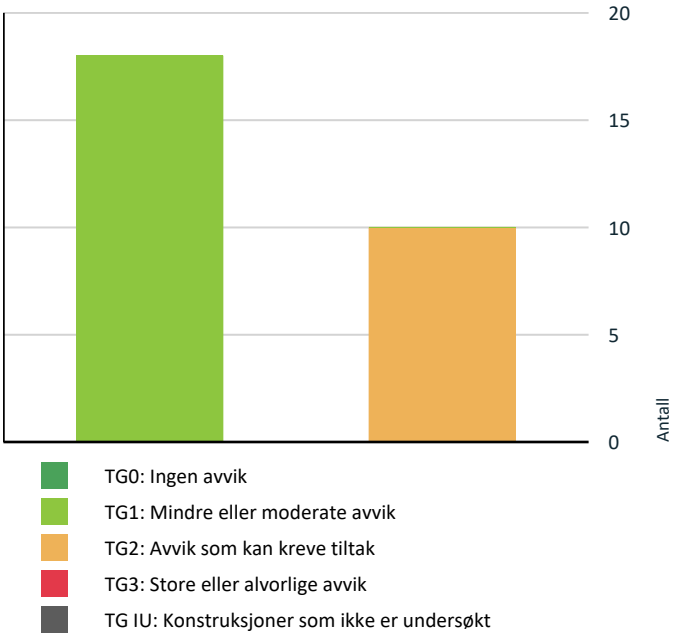
Leilighet

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

Planløsningen er endret fra den originale.
Endringene har ikke påvirket bærende elementer og er derfor ikke søknadspliktige.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er basert på en visuell befaring av objektet, uten inngrep i konstruksjoner, og behandler boligen spesielt. Bygningen er kun generelt vurdert, og det er ikke angitt tilstandsgrader for denne. Bygningen er ferdigstilt i 1890 i en tid der landsdekkende forskrifter og formaliserte regler for oppføring av bygninger enda ikke var innført. Oppføring av bygninger var basert på tidens rådende byggeskikk, og bebyggelse fra denne tiden har klare fellestrekk, som utgjør referansenivået for valg av tilstandsgrad med hensyn til grunnleggende konstruksjoner. For tiltak utført i nyere tid er det de forskrifter som var aktive på tidspunktet, som skal ligge til grunn for utførelsen, og i hovedsak utgjøre referansenivået for valg av tilstandsgrad der disse forskriftene ikke overprøves av bestemmelsene i Norsk Standard NS.3600. Det foretas imidlertid av og til tilpasninger ved rehabiliteringsarbeider i eldre bygninger, fordi grunnleggende konstruksjoner i eldre bebyggelse kan være til hinder for muligheten til å etablere fullt samsvar med de forskrifter som er gjeldende når tiltak til endring og forbedring gjennomføres. Ved søknadspliktige tiltak dispenserer også plan- og bygningsetaten i en del tilfeller fra forskriftskrav av praktiske årsaker der forholdene er godt forklart og argumentert for, og eventuelt der de også er søkt kompensert for. Tiltakenes alder avgjør hvilket regelverk som gjelder, og referansenivået for valg av tilstandsgrad settes ikke lavere enn krav i lov eller forskrift da tiltak ble gjennomført, justert for krav som er innført senere, og som har tilbakevirkende kraft slik tilfelle er med bestemmelser i NS.3600. Når utførte tiltak og bygningsdeler fremstår i samsvar med de forskrifter de er utformet i henhold til, blir de allikevel gjerne karakterisert med lavere tilstandsgrad enn tilstandsgrad 1, som samsvaret skulle tilsi, fordi alder også er en indikasjon på tilstand. Slitasje relatert til alder påvirker med andre ord valg av tilstandsgrad. Dersom symptomer på feilaktig konstruksjon eller skader påvises vil dette bli kommentert med anbefaling om å foreta ytterligere undersøkelser. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått fullt ut, og det er ikke tatt hensyn til forhold/opplysninger som finnes her med mindre det konkret fremgår av rapporten. Dokumentasjon med detaljerte beskrivelser og eventuell fotodokumentasjon for utførte arbeider med våtrom, røropplegg, elektrisitet og andre tiltak for den oppgradering som er gjennomført i leiligheten er ikke mottatt. Tilstandsrapporten er basert på besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner, og undertegnede kan ikke svare for mulige feil eller mangler ved skjulte installasjoner og konstruksjoner.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Vinduer - 1 Gå til side

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Kjøkken > Etasje > Spisestue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad/wc > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1890

Kommentar
Byggeår i.h.t. elektronisk grunnbok

Standard
Boligen holder god standard

Vedlikehold
Leiligheten fremstår med godt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med tolags isolerglass i malt tre i alle rom mot bakgård.
Nye vinduer er montert mot bakgård i 2016.
Vinduene er i god stand bortsett fra vindu i våtrom, som har et avvik, forklart i det følgende..

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert redusert klaring mellom karm og ramme på vindu i våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dimensjonsendringer inntreffer når treverket absorberer fukt og sveller. Vindusrammen passer da gjerne ikke like godt i karmen som tidligere. Årsaken til disse symptomene er fuktbelastning med damp i forbindelse med bruk av dusj. Ventilasjonen i eldre murgårder har begrenset funksjon. Man unngår vanligvis de symptomene som vinduet i våtrommet er preget av ved å åpne vinduet etter å ha brukt dusj. og la det stå åpent til luftfuktigheten er på et lavere nivå. Det foregår da et luftskifte som skåner både vinduet og overflatene i rommet for negativ fuktpåvirkning. Etter 5 til 10 minutter kan vinduet lukkes.

TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Originale vinduer med doble glass i malte trerammer mot gate.
Vinduene ble produsert med enkle glass. Det innerste glasset er et ekstra glass i en vareramme. Varevinduene kan løftes av hengslene og settes bort i den varme årstiden hvis ønskelig. Rettvokst og seinvokst trevirke, såkalt malmfuru ble vanligvis benyttet til produksjon av dører og vinduer på tidspunkt for oppføring av denne bygningen. Virket ble spesielt utsortert for å unngå vridning og svelling ved fukt- og temperaturpåvirkning. Harpiksinnholdet er relativt høyt i slikt trevirke. Dette gir materialet stor motstand mot nedbrytning. Til innsetting av glass ble det benyttet linoljekitt.
I forbindelse med den oppgradering som ble utført i 2016 ble de originale vinduene pusset opp.

NB:
Plan- og bygningsetaten har godkjent søknad om utskiftning av vinduer, som ble mottatt den 05.09.2023. Søknaden omfatter utskiftning av samtlige vinduer på gårdens fasade mot Jacob Aalls gate. Eiendommen er oppført på Byantikvarens gule liste og ved søknader om utskifting av vinduer i bygninger med bevaringsstatus blir byantikvaren blir kontaktet av plan og bygningsetaten for uttalelse.
En tillatelse i byggesaker varer i 3 år, og denne tillatelsen utgår i september 2026. Det er ikke kjent for undertegnede om sameiet har besluttet å benytte seg av tillatelsen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Til tross for at tilstanden til de originale vinduene fremdeles er på et nivå der man kan utføre vanlig vedlikehold fremstår vinduene også med aldersrelatert bruksslitasje i form av redusert eller ingen klaring mellom karm og ramme.
Regelmessig overflatebehandling er nødvendig for å unngå dimensjonsendringer i størst mulig grad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kvaliteten på vinduer i en bolig bestemmer i stor grad energiforbruket. De originale vinduene kan aldri oppfylle de krav til energieffektivitet som stilles til moderne produkter, og utskifting til moderne vinduer med trelags isolerglass vil redusere varmetap/energiforbruk i større grad enn med originale vinduer i forbedret tilstand. Allikevel er forbedringspotensialet for de eksisterende vinduene stort. Fortsatt regelmessig vedlikehold med tidvis oppmaling og tidvis utskifting av kitt er nødvendig for fortsatt bruk. Utvendig vedlikehold omfatter oppmaling og utskifting av kitt som løsner, samt å sørge for at utvendige beslag som sammenføyer rammene ikke ruster. Justere rammene enkelte steder slik at alle vinduer lett lar seg åpne og lukke. En vesentlig mulighet til forbedring ligger i å erstatte de innvendige varevinduene med nye innervinduer med tolags isolerglassrute. Tettelister kan monteres på de originale ytterste rammene. I tillegg kan trekk unngås ved å fjerne gerikter (vinduslister), og erstatte det som er av gammel isolasjon med ny.

TG 1 Dører

Beskrivelse

To-fløyet malt entrédør i B-30 standard og 35 desibel lydmotstand.
Glatt malt dør i B-30 standard med 35 desibel lydmotstand mellom soverom 2 og baktrapp. Dørpumpe er montert.
En vanlig innvendig dør er montert på innsiden.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med utgang fra hoved-soverom, ca. 5 kvm.
Tillatelse til montering av balkonger på fasade mot bakgård er gitt i juli 2013.
Ferdigattest er datert den 04.07.2023.
Balkong-dekket er utført i svart lakkert varmforsinket stål. Rekkverk i galvanisert og lakkert stål med høyde på 1,0 meter. Dekket er innfestet i murveggen med en horisontal stålbjelke, montert med kjemisk masse, og festet med ekspanderende betong. Impregnerte bord på dekkets overflate. På undersiden er balkongdekkende lakkert med hvit farge.
Sorte beslag i metall i overgang mellom balkongdekke og fasade.
Avrenning av overflatevann til nedløpsrør.
Rekkverk i sortlakkert stål med høyde på 1 m.
Kravet til rekkverkshøyde er 1 m der høyden til terreng er under 10 m.
Høyden til terreng er ca. 4,6 m fra balkongdekke.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

GULVBORD:
Fliser med gulvvarme i entré og i begge våtrom. Fliser med gulvvarme i begge våtrom.
Gulvbord i kvistfri furu med hvitpigmentert overflate på øvrige gulvflater. Gulvbordenes dimensjon er 21 mm. x 145 mm.

VEGGFLATER:
Fliser og malt platekledning i våtrom. Malte plater for øvrig.

HIMLINGER:
Originale himlinger med stukkatur og rosetter i begge rom mot gate.
Malte plater for øvrig.
Fast montert belysning i himlinger.

VURDERING:
Nye gulvflater er lagt i 2016. Nye veggflater er også lagt.
Originale himlinger er pusset opp i 2016. Øvrige himlinger er etablert i 2016.
Leiligheten bærer preg av forsiktig bruk i årene etter at omfattende oppgradering ble gjennomført.
Befaringen er foretatt når boligen var møblert og i bruk, og alle flater var derfor ikke tilgjengelig for besiktigelse.
Det er ikke registrert annet enn normal bruksslitasje i form av riper på gulvflatene stedvis.
Så kan det også foreligge symptomer utover dette inntrykket.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i tre-bjelkelag, isolert med tørket leire.
I forbindelse med gjennomgående oppgradering av leiligheten i 2016 er gulvene avrettet og belagt med nye overflater.
Ved bruk av nivelleringsutstyr er det konstatert at høydeforskjeller fra side til side og fra ende til ende i rommene er moderate.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

SKORSTEIN:
Oppmurte, pusset og malte teglsteinspiper i bygningen.

Aktuelle tiltak til utbedring av teglsteinspiper er rehabilitering med glidestøp, eller trekking av nye ildfaste rørforinger i pipens røykløp.
ILDSTED:
Kakkelovn i stue.
Generelt:
Krav til rentbrennende ovner og peisinnsatser ble innført i 1998. Rentbrennende ovner avgir vesentlig mindre svevestøv og luftpartikler. Kravene stilles av Direktoratet for Byggkvalitet. Røykutslipp og krav er definert i Norsk Standard NS 3059. Ildsted for salg hos godkjente leverandører produsert fra og med 1998 er rentbrennende. Kravet har ikke tilbakevirkende kraft for ildsteder installert før bestemmelsene ble innført.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

SKORSTEIN:
Avviket er relatert til alder og sannsynlig slitasje. Aldersrelatert slitasje i teglsteinspiper medfører risiko for oppsprekking av mørtel i fuger mellom stein. Luftlekkasjer kan derved inntreffe. Bindemidler i mørtel hadde mindre effektive heftegenskaper da denne bygningen ble oppført i 1890 enn senere, og utover på 1900- tallet. Risiko for luftlekkasjer foreligger generelt sett i eldre teglsteinspiper.
Tiltak med rehabilitering av skorsteiner er søknadspliktige. Det foreligger ingen slike søknader i plan og bygningsetatens informasjon om denne eiendommen.
ILDSTED:
Avviket går ut på at det ikke er festet en ildfast plate på gulv foren ovnen.
En slik plate skal rekke 30 cm ut på gulvet foran og rundt ovnens fyringskammer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skorsteinens tilstand kan avdekkes ved innvendig fotografering av røykløpet. Slike undersøkelser utføres av spesialfirmaer.
Aktuelle tiltak til utbedring av eldre teglsteinspiper er glidestøp, eller nye ildfaste rør i pipens røykløp. (Enten i keramikk eller stål). Glidestøp gir et lag med støp på ca. 1 cm i røykløpets innside. Metoden påvirker tversnittet og derved kapasiteten i liten grad. Fuger blir fylt opp og pipen stabilisert. Nye ildfaste rør i røykløpet er en tradisjonell og sikker metode, og den mest vanlige metoden for rehabilitering av teglsteinspiper. Metoden reduserer røykløpets tverrsnitt og kapasitet.
Valg av metode bør evalueres i hvert enkelt tilfelle, og antallet ildsteder tilknyttet røykløpet kan ha betydning for valget.
Avviket med hensyn til brannsikring foran ovnen kan lukkes ved å oppsøke en blikkenslager og få laget en plate som er tilpasset formen på ovnen. Platen kan f. eks være i stål. kobber, eller messing.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte hvitmalt dører.
Vridere i rustfritt stål med sorte grep.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Plassbygget garderobeskap med tre speilfronter i entré.
Plassbygget garderobeskap med fire glatte malte fronter i hoved-soverom.
Tilsvarende garderobeskap med to glatte fronter i soverom 2.

VÅTROM

ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

VÅTROM MED ADKOMST FRA HOVED - SOVEROM:

Våtrommet er etablert i 2016, og skal være utført etter tekniske forskrifter av 2010. FDV dokumentasjon er ikke mottatt. Ved etablering av våtrom i eksisterende boliger gjelder kravene i teknisk forskrift så langt det er mulig. Arbeidene skal være kvalitetssikret i henhold til teknisk forskrift. Produkter og materialer skal ha korrekt dokumentasjon i henhold til teknisk forskrift. Den som velger produkter og sammensetning av produkter må sørge for at produktene har dokumentasjon på de egenskapene som er spesifisert.

Det foreligger ikke FDV dokumentasjon som viser materialvalget som er anvendt, og sammensetningen av materialer. Det foreligger godkjenningsordninger for materialer som kan benyttes i et våtrom. Dokumentasjonen skal også vise at materialvalget har godkjent samhørighet. Uten at det foreligger slik dokumentasjon er det ikke mulig å uttale seg om kvaliteten på materialbruken. Derfor er valg av tilstandsgrader kun basert på inntrykket av standard på overflater og utstyr. Det er konstatert at det ikke foreligger påviselig fuktproblematikk. Gulvflatenes fall mot sluk er målt.

Ombygging eller etablering av eksisterende våtrom innenfor en bruksenhet og branncelle er som andre innvendige arbeider, unntatt fra søknadsplikt. Endringene er allikevel søknadspliktige dersom man gjør inngrep i et brannskille, eller endrer bærende konstruksjoner. Ved utskifting av sluk blir det av og til foretatt inngrep i etasjeskiller. Slike tiltak er søknadspliktige.

ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

VEGGFLATER
Fliser i dusjnisje. Malte plater for øvrig.
Dokumentasjon med beskrivelser av materialvalget er ikke tilgjengelig. Det er derfor ikke mulig å ha kjennskap til hvordan tettesjiktene i våtrommet er utført.
HIMLING:
Malte plater med downlights

ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med nedstøpt varmekabel.
Ingen dokumentasjon foreligger og konstruksjonen er ukjent.

Det er to godkjente metoder for sikring av vanntettheten i våtroms-gulv. Den tradisjonelle metoden er bruk av foliemembran. Denne blir lagt på undergulvet før påstøp i betong, og tilsluttes sluk med klemring, som er festet til sluket. Membranen har oppbrett langs vegg, og det etableres en tett overgang mellom gulvmembranen og veggmembranen. Veggmembranen er da en påstrykningsmembran.

Generelt om systemer for påstrykningsmembraner:
Systemer for påstrykningsmembran fungerer godt som vanntett membransystem når det benyttes godkjente produkter tilhørende systemet, og når arbeidet blir utført etter anvisning. Det er altså ikke kun påstrykningsmembranen i seg selv som er godkjent og utgjør produktet, men også tilhørende tetningsdetaljer. Det er viktig at den som utfører arbeidet følger bruksanvisning for systemet slik at det både oppnås riktig tykkelse på gulv- og veggmembran, og at påstrykningsmembranen får herde så lenge som er angitt av produsenten. Hvis disse kriteriene blir fulgt, så er erfaringen at påstrykningsmembran fungerer godt som et vanntettende system i våtrom. Membranen skal styrkes med ferdige mansjetter og forsterkningsbånd/tettebånd, i sluk, hjørner, overganger og gjennomføringer. Leverandørens anvisninger må følges grundig. Generelt sett bør man unngå gjennomføringer av membranen i våtsonene. I praksis er det imidlertid vanskelig å unngå enkelte gjennomføringer, for eksempel for vannrør til dusjarmatur i dusjsonen og innfesting av armaturen. Gjennomføringer må utføres slik at de ikke svekker veggens opprinnelige tetthet mot fuktinntrenging. Riktig løsning bestemmes ut fra rørmateriale, veggmateriale og monteringsrekkefølge.

ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sluk i plast. Inntrykket er at det er lagt toppmembran under flislagt overflate.

Det er to godkjente metoder for vanntett sikring av gulv i våtrom.
Det foreligger ingen dokumentasjon med beskrivelser om anvendte produkter.
Den tradisjonelle metoden er bruk av foliemembran. Denne blir lagt på undergulvet før påstøp i betong, og tilsluttes sluk med klemring, som er festet til sluket. Membranen har oppbrett langs vegg, og det etableres en tett overgang mellom gulvmembranen og veggmembranen. Veggmembranen er da en påstrykningsmembran.

Den andre metoden er legging av påstrykningsmembran under flislagt overflate.
I våtrommet det her gjelder er det mest sannsynlig benyttet påstrykningsmembran på gulv- og veggflater, og beskrivelsen i det følgende omhandler påstrykningsmembraner.
Påstrykningsmembran smøres på ferdig betonggulv i flere lag (før legging av fliser) og forsterkes med mansjett til sluk. Overgang mellom gulvmembran og veggmembran forsterkes med duk i hjørner. I våtsoner skal det alltid være membran som vanntett sjikt. Gulv og vegger må planlegges sammen, slik at man får gode løsninger i overgangene. På vegger avsluttes gulvmembranen minst 50 mm. over det høyeste punktet på ferdig gulv. Veggmembranen må overlappe gulvmembranen med minst 25 mm. Påstrykningsmembraner brukes som underlag for keramiske fliser både på gulv og vegger.

NB: Det foreligger ingen dokumentasjon for de tettesjikt som er anvendt i våtrommet.
Valg av TG 1 er derfor relatert til at det ikke foreligger symptomer på fuktproblematikk i våtrommet.

ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj-sone med fast felt og dørfront i herdet glass. Integrert blandebatteri. Dusjgarnityr med Integrert regnfalls-dusj i himling. Håndholdt dusj på vegg. Hvitt emaljert badekar med integrert blandebatteri, inndekket med plater av eik, Vegg-montert klosett med innebygget cisterne. Skapinnredning med skapstamme og skuffe-front i eik og heldekkende servantplate i corian eller kompositt. Stort speil på vegg over servant.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er installert synlig lekkasjesikring for integrerte komponenter. Det gjelder cisterne for vegg-montert klosett og innebyggede komponenter for integrerte blandebatterier og integrert dusjgarnityr.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved å installere lekkasjesikringer.
I den forbindelse må det sørges for at endringene ikke påvirker fuktsikkerheten.
Det foreligger ikke krav om å etablere samsvar med dagens forskriftskrav.
Lekkasjer fra klosett med innebygget cisterne oppstår først og fremst når gummitetningen i bunnen på cisternen har kommet ut av stilling, eller har blitt utett på grunn av aldring eller avleiringer. Sannsynlig restlevetid for utstyr fra 2016 er ca. 15 år.

ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Det er avvik:

Naturlig oppdriftsventilasjon. Avtrekksventil er montert i himling.
Det er tilfredsstillende løsning for tilførsel av luft til rommet.
(Flat dørterskel med spalte for tilførsel av luft mellom terskel og dørblad).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kun i nyere bygninger med separate ventilasjonskanaler for hver enkelt leilighet er det mekanisk ventilasjon med elektriske vifter tilknyttet avtrekkene. I eldre bygninger er det naturlig oppdriftsventilasjon med felles kanaler/ventilasjonsløp i skorsteiner gjennom etasjene. Det er i strid med normale rutiner, som gjerne er nedfelt i det enkelte sameiets vedtekter å montere elektriske vifte til felles avtrekkskanaler. Det er ikke opp til den enkelte eier å etablere ventilasjon som kan gi TG 1.
Etablering av separate kanaler for enhver leilighet innebærer inngrep i etasjeskiller, og er et søknadspliktig tiltak. Ønske om etablering av nye kanaler må eventuelt behandles på et årsmøte eller i ekstraordinær generalforsamling før søknad om tillatelse rettes til kommunens plan og bygningsetat.

ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Begge våtrom er etablert mot hverandre. Vann- og avløpsinstallasjoner er montert i veggen mellom våtrommene. Hulltaking er derfor ikke mulig å gjennomføre.

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

VÅTROM MED ADKOMST FRA ENTRÉ/GANG:
Våtrommet er etablert i 2016, og skal være utført etter tekniske forskrifter av 2010. FDV dokumentasjon er ikke mottatt. Ved etablering av våtrom i eksisterende boliger gjelder kravene i teknisk forskrift så langt det er mulig. Arbeidene skal være kvalitetssikret i henhold til teknisk forskrift. Produkter og materialer skal ha korrekt dokumentasjon i henhold til teknisk forskrift. Den som velger produkter og sammensetning av produkter må sørge for at produktene har dokumentasjon på de egenskapene som er spesifisert.

Det foreligger ikke FDV dokumentasjon som viser materialvalget som er anvendt, og sammensetningen av materialer. Det foreligger godkjenningsordninger for materialer som kan benyttes i et våtrom. Dokumentasjonen skal også vise at materialvalget har godkjent samhørighet. Uten at det foreligger slik dokumentasjon er det ikke mulig å uttale seg om kvaliteten på materialbruken. Derfor er valg av tilstandsgrader kun basert på inntrykket av standard på overflater og utstyr. Det er konstatert at det ikke foreligger påviselig fuktproblematikk. Gulvflatenes fall mot sluk er målt

Ombygging eller etablering av eksisterende våtrom innenfor en bruksenhet og branncelle er som andre innvendige arbeider, unntatt fra søknadsplikt. Endringene er allikevel søknadspliktige dersom man rører ved et brannskille, eller endrer bærende konstruksjoner. Ved utskifting av sluk blir det av og til foretatt inngrep i etasjeskiller. Slike tiltak er søknadspliktige.

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

VEGGFLATER
Fliser i dusjnisje. Malte plater for øvrig.
Dokumentasjon med beskrivelser av materialvalget er ikke tilgjengelig. Det er derfor ikke mulig å ha kjennskap til hvordan tettesjiktene i våtrommet er utført.
HIMLING:
Malte plater med downlights

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Grå fliser med nedstøpt varmekabel.
Ingen dokumentasjon foreligger og konstruksjonen er ukjent.

Det er to godkjente metoder for sikring av vanntettheten i våtroms-gulv. Den tradisjonelle metoden er bruk av foliemembran. Denne blir lagt på undergulvet før påstøp i betong, og tilsluttes sluk med klemring, som er festet til sluket. Membranen har oppbrett langs vegg, og det etableres en tett overgang mellom gulvmembranen og veggmembranen. Veggmembranen er da en påstrykningsmembran.

Generelt om systemer for påstrykningsmembraner:
Systemer for påstrykningsmembran fungerer godt som vanntett membransystem når det benyttes godkjente produkter tilhørende systemet, og når arbeidet blir utført etter anvisning. Det er altså ikke kun påstrykningsmembranen i seg selv som er godkjent og utgjør produktet, men også tilhørende tetningsdetaljer. Det er viktig at den som utfører arbeidet følger bruksanvisning for systemet slik at det både oppnås riktig tykkelse på gulv- og veggmembran, og at påstrykningsmembranen får herde så lenge som er angitt av produsenten. Hvis disse kriteriene blir fulgt, så er erfaringen at påstrykningsmembran fungerer godt som et vanntettende system i våtrom. Membranen skal styrkes med ferdige mansjetter og forsterkningsbånd/tettebånd, i sluk, hjørner, overganger og gjennomføringer. Leverandørens anvisninger må følges grundig. Generelt sett bør man unngå gjennomføringer av membranen i våtsonene. I praksis er det imidlertid vanskelig å unngå enkelte gjennomføringer, for eksempel for vannrør til dusjarmatur i dusjsonen og innfesting av armaturen. Gjennomføringer må utføres slik at de ikke svekker veggens opprinnelige tetthet mot fuktinntrenging. Riktig løsning bestemmes ut fra rørmateriale, veggmateriale og monteringsrekkefølge.

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sluk i plast. Inntrykket er at det er lagt toppmembran under flislagt overflate.
Det er to godkjente metoder for vanntett sikring av gulv i våtrom.
Det foreligger ingen dokumentasjon med beskrivelser om anvendte produkter.
Den tradisjonelle metoden er bruk av foliemembran. Denne blir lagt på undergulvet før påstøp i betong, og tilsluttes sluk med klemring, som er festet til sluket. Membranen har oppbrett langs vegg, og det etableres en tett overgang mellom gulvmembranen og veggmembranen. Veggmembranen er da en påstrykningsmembran.

Den andre metoden er legging av påstrykningsmembran under flislagt overflate.
I våtrommet det her gjelder er det mest sannsynlig benyttet påstrykningsmembran på gulv- og veggflater, og beskrivelsen i det følgende omhandler påstrykningsmembraner.
Påstrykningsmembran smøres på ferdig betonggulv i flere lag (før legging av fliser) og forsterkes med mansjett til sluk. Overgang mellom gulvmembran og veggmembran forsterkes med duk i hjørner. I våtsoner skal det alltid være membran som vanntett sjikt. Gulv og vegger må planlegges sammen, slik at man får gode løsninger i overgangene. På vegger avsluttes gulvmembranen minst 50 mm. over det høyeste punktet på ferdig gulv. Veggmembranen må overlappe gulvmembranen med minst 25 mm. Påstrykningsmembraner brukes som underlag for keramiske fliser både på gulv og vegger.

NB: Det foreligger ingen dokumentasjon for de tettesjikt som er anvendt i våtrommet.
Valg av TG 1 er derfor relatert til at det ikke foreligger symptomer på fuktproblematikk i våtrommet.

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjnisje, avgrenset med dørfront i herdet glass. Integrert blandebatteri og regnfalls-dusj. Vegg-montert klosett med innebygget cisterne. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i skapinnredning. Fast montert hvitt skap med en skuffefront og benkeplate med hvit servant. Stort speil på vegg over servant.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er installert lekkasjesikring for innebygget cisterne til vegg-montert klosett og integrerte komponenter knyttet til utstyret.
Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftskrav legges til grunn for enkelte forhold. Det gjelder blant annet lekkasjesikring av innebyggede komponenter med vanntilførsel, som cisterner for vegg-monterte klosett og integrerte blandebatterier
Levetiden til sanitærutstyr varierer med materialkvalitet, bruksfrekvens og vannkvalitet. Utstyr som er i kontinuerlig bruk har sannsynlig levetid på omtrent 25 år eller noe mer. Sannsynlig restlevetid er ca. 15 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved å installere lekkasjesikringer.
I den forbindelse må det sørges for at endringene ikke påvirker fuktsikkerheten.
Det foreligger ikke krav om å etablere samsvar med dagens forskriftskrav.
Lekkasjer fra klosett med innebygget cisterne oppstår først og fremst når gummitetningen i bunnen på cisternen har kommet ut av stilling, eller har blitt utett på grunn av aldring eller avleiringer. Sannsynlig restlevetid for utstyr fra 2016 er ca. 15 år.

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon. Avtrekksventil er montert.
Det er tilfredsstillende løsning for tilførsel av luft til rommet.
(Flat dørterskel med spalte for tilførsel av luft mellom terskel og dørblad).

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Det er avvik:

Ifølge Norsk Standard NS.3600 som denne rapporten er basert på skal naturlig oppdriftsventilasjon karakteriseres med TG 2.
Avviket går ut på at det ikke er forsert avtrekk med en sentral elektrisk vifte tilknyttet avtrekkskanalen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kun i nyere bygninger med separate ventilasjonskanaler for hver enkelt leilighet er det mekanisk ventilasjon med elektriske vifter tilknyttet avtrekkene. I eldre bygninger er det naturlig oppdriftsventilasjon med felles kanaler/ventilasjonsløp i skorsteiner gjennom etasjene. Det er i strid med normale rutiner, som gjerne er nedfelt i det enkelte sameiets vedtekter å montere elektriske vifte til felles avtrekkskanaler. Det er ikke opp til den enkelte eier å etablere ventilasjon som kan gi TG 1.
Etablering av separate kanaler for enhver leilighet innebærer inngrep i etasjeskiller, og er et søknadspliktig tiltak. Ønske om etablering av nye kanaler må eventuelt behandles på et årsmøte eller i ekstraordinær generalforsamling før søknad om tillatelse rettes til kommunens plan og bygningsetat.

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Begge våtrom er etablert mot hverandre. Vann- og avløpsinstallasjoner er montert i vegg mellom våtrommene. Hulltaking er derfor ikke mulig å gjennomføre.

KJØKKEN

ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter. Benkeplate i Carraramarmor med underlimt sort kum. Marmorplate på vegg over benkeskap. Høyskap på vegg mot gang. Koketopp med induksjon, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Tilstandsrapport

ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ifølge Norsk Standard NS.3600 skal ventilasjon i kjøkken karakteriseres med TG 2 dersom ventilator ikke har avtrekk til en separat ventilasjonskana.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

I eldre bygninger er ventilasjonen ikke tilrettelagt med separate ventilasjonskanaler for hver enkelt leilighet. Da dette bygget ble oppført ble ventilasjon i kjøkken etablert med felles ventilasjonsløp i teglsteinspiper. Det er vanligvis i strid med vedtekter i et sameie å koble ventilatorer direkte til felles ventilasjonskanaler, eller direkte gjennom yttervegg. I eldre bygninger av denne typen er gjerne nye kjøkken innredet i andre rom enn det originale kjøkkenet i ettertid, og det finnes ofte verken felles ventilasjonskanaler eller annen ventilasjon. Bruk av ventilatorer basert på kullfilter er vanlig i slike tilfeller. For at avtrekk i kjøkkenet skal ha tilstrekkelig god effektivitet og kunne karakteriseres med TG 1 bør rommet ha avtrekk som kan forseres ved behov i forbindelse med steking og koking. Kjøkkenet må minst ha avtrekk i forbindelse med koketoppen. Luften fra dette avtrekket må føres i en separat kanal direkte til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vanntilførsel til utstyr i våtrom og kjøkkeninnredninger er installert med vannrør i rør i rør system.
FORDELERSKAP
Fordeler-skap for vannrør er installert.
RØR I RØR SYSTEM:
Generelt om rørsystemet:
Hovedkomponentene i et rør-i-rør-system er vannrør, varerør, fordelere, fordeler-skap og veggbokser. Vannrørene føres i varerør. Dette skal gjøre det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør i rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til fordelere i et sentralt plassert fordeler-skap. Varerørene skal gi sikker bortleding av eventuelt lekkasjevann og lede lekkasjevannet til fordeler-skapet før det går videre til sluk i rom med vanntett gulv.
Levetid for vannrør i plast, såkalte PEX-rør avhenger av den trykk- og temperaturbelastningen rørene blir utsatt for. Temperaturen er avgjørende for levetiden. Teoretisk levetid er mer enn femti år i en bolig med varmtvannstemperaturer opp mot 70 °C.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

FELLES AVLØPSSTAMMER:
Det foreligger ingen informasjon om alder og tilstand til felles avløpsstammer/soilrør.
Felles avløpsinstallasjoner er ikke vurdert og ikke karakterisert med tilstandsgrader i denne rapporten.

Da bygningen ble oppført ble avløpsrør utelukkende installert med rør i støpejern. Både avløpsstammer (soilrør) sluk og avløpsrør internt i våtrom ble installert med støpejernprodukter. Eldre avløpsstammer i støpejern skiftes ved en del anledninger i forbindelse med rehabilitering av våtrom gjennom etasjen det gjelder. Nytt avløpsrør tilknyttes da helst eksisterende avløpsrør i overliggende og underliggende etasje. Slike tiltak er søknadspliktige fordi rørene føres gjennom etasjeskille til underliggende og overliggende leiligheter. Årsaken er at Inngrep i brannskiller mellom to boliger er søknadspliktig. Det foreligger ingen informasjon om at slike søknader er mottatt i plan og bygningsetaten, og man kan gå ut fra at eldre avløpsstammer antagelig ikke er skiftet.

INTERNE AVLØPSINSTALLASJONER:
Det foreligger ikke dokumentasjon for materialbruk, Røropplegget er i hovedsak skjult.
Interne avløpsinstallasjoner i leiligheten til kjøkken og utstyr i våtrom ser ut til å være installert med plastprodukter.
Rørinstallasjoner av plast produsert etter år 2000 har meget god kvalitet. Foreløpig finnes det lite erfaring med slitasje og aldringsskader på disse typene rør/sluk. Svært høye temperaturer medfører imidlertid forvitring av plastprodukter. Styrken og levetiden til avløpsrør av plast minsker med stigende temperatur. Rør og rørdeler av plastmaterialer bør ikke belastes med vann over 60 grader celsius mer enn få minutter. Ved bruk av installasjoner med kokende vann i kjøkkeninnredninger bør velges avløpsrør i støpejern eller stål.

Vanlige avløpsrør i PVC materiale utvides ved varme og man må derfor planlegge slik at rørene har mulighet for bevegelse for å unngå rørbrudd.
Plastrørene er for det meste lagt skjult i vegg eller nedstøpt i dekker. Den tekniske tilstanden til skjulte rør er vanskelig å kontrollere uten bruk av spesialinstrumenter, og det er derfor kun funksjonen som ligger til grunn for valg av tilstandsgrad. Mulige feil ved monteringen, som foreløpig ikke har materialisert seg som svikt blir ikke fanget opp.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Eldre murgårder har naturlig ventilasjon, basert på oppdrift. Varm luft stiger opp via ventilasjonsløp i skorsteiner og frisk luft tilføres gjennom spalteventiler i vinduer, og/eller ved vanlig lufting. Naturlig avtrekksventilasjon fungerer best i den kalde årstiden da differanse mellom innvendig og utvendig temperatur er størst. Ukontrollerte luftlekkasjer i vinduer og fasader var en bidragsyter til ventilasjon av leiligheten da bygget ble oppført, og er det til en viss grad fremdeles. Ved utskifting av vinduer blir veggene tettere, og det er viktig å sørge for at vinduene leveres med spalteventiler. Nye og energieffektive vinduer reduserer trekk og begrenser følgelig tilførsel av luft til boligen. Derfor må de være utstyrt med spalteventiler. Originale lufteluker på skorsteiner bør beholdes eller erstattes med moderne ventiler.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal ventilasjon karakteriseres med TG 2 dersom ventilator i kjøkken kun er utstyrt med kullfilter, og dersom avtrekk i et våtrom kun er basert på naturlig oppdrift. Først ved etablering av separate ventilasjonskanaler for kjøkken og våtrom kan avviket lukkes.
I leilighetsbygg som ble oppført på 1800- tallet og fram til ca. 1920 ble avtrekksfunksjoner ivaretatt med felles ventilasjonsløp i skorsteiner. Det vil si at hver leilighet i slike bygninger har avtrekk fra våtrom og kjøkken til et felles ventilasjonsløp i en teglsteinspipe. I det originale kjøkkenet i denne leiligheten, som i dag er innredet til soverom, er det en skorstein med tre løp. Det ene er ment for ventilasjon, og en rist var montert mot pipeløpet. I dag er dette avtrekket blendet igjen. Originalt var det kun ett våtrom i leiligheten. Avtrekket var tilknyttet ventilasjonsløp i en teglsteinspipe.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Aktuelle forbedringer av ventilasjon i eldre bygårder er montering av ventilasjonsanlegg/aggregater, som kan plasseres sentralt i kjeller eller på loft, eller eventuelt i hver enkelt leilighet. Sjakter og skorsteiner som ikke er i bruk kan ved god planlegging benyttes til føringsveier for nye ventilasjonskanaler. Spalteventiler må finnes i vinduer og behovet for tilførsel av luft må også ivaretas ved vanlig lufting med åpne vinduer eller balkongdører.
Tiltak til forbedring av ventilasjon i eldre bygårder må besluttes kollektivt i sameiene, og spesialfirmaer må stå for gjennomføring. I de tilfeller nye kanaler må føres gjennom etasjeskiller er slike tiltak søknadspliktige og tillatelse må innhentes fra kommunens plan og bygningsetat.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse
Elektrisk oppvarming med gulvvarme og panelovner.
Gulvvarme er etablert i entré og begge våtrom.
Det opplyses at funksjonen er normalt god.

Grundig besiktigelse av varmekilder med analyser basert på bruk av måleinstrumenter er ikke gjennomført i forbindelse med denne rapporten. Skjulte slitasjepunkter kan forekomme.

Generelt om nedstøpte varmekabler.
Levealder for varmekabel nedstøpt i betonggulv er i større grad avhengig av den massen den er nedstøpt i enn det antall år den har vært i bruk. Dersom kabelen er omsluttet av en godt herdet støpe-masse med korrekte blandingsforhold, som også er tilført tilstrekkelig med vann under herdeprosessen, så er levetiden svært lang. Dersom støpe-massen ikke er godt herdet, og det av den grunn er luftlommer i den vil kabelens arbeidstemperatur bli for høy, og kabelbrudd vil kunne inntreffe. Dersom kabelbrudd med behov for utbedring/skjøting ikke er inntruffet et års tid etter at kabelen er installert kan det i de fleste tilfeller konstateres at betonggulvet kabelen ligger i er korrekt utført.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse
Bereder er montert i bod i baktrapp.
Sannsynlig levetid for en bereder er ca. 20 år.
Varmeelementet har vanligvis kortere levetid enn selve beholderen.
Det opplyses at alderen på leilighetens bereder er ca. 10 år.
Boden var avlåst på befaring og berederen er ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket går ut på at tanken ikke er lekkasjesikret.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Når beredere er installert i rom uten sluk er den ikke lekkasjesikret uten at tilleggs-installasjoner monteres.
Det anbefales å montere elektronisk lekkasjestopper.
Lekkasjer fra beredere skyldes vanligvis forskjellige former for korrosjon på innertanken. I tillegg oppstår det ofte lekkasjer i forbindelse med elektriske varmeelementer. For å unngå vannskader bør man plassere beredere i rom med sluk, som vaskerom eller tekniske rom.
Varmtvannsberederens levetid og motstand mot korrosjon avhenger blant annet av parametere som vannets surhetsgrad, hardhet og innhold av klorid og sulfat. Integrerte ekspansjonskar og varmeelementer har som nevnt kortere levetid enn selve berederen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Fordelingskurser i sikringstavle er installert med jordfeilautomater.
Sikring for varmtvannsbereder er installert i kjeller.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2016 Det opplyses av eier at anlegget i all hovedsak ble skiftet i forbindelse med omfattende oppgradering av leiligheten i 2016 da det blant annet ble etablert 2 nye våtrom.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det er ikke opplyst om annet enn at elektriske installasjoner er utført av registrerte foretak
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Eier opplyser at samsvarserklæring skal innhentes fra foretaket Skogheim El. installasjon AS i 2016, som har utført installasjonsarbeider i 2016.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke informert om slike forhold.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplyst om at varmgang eller annen svikt ved boligens elektriske anlegg har inntruffet.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Inntrykket er at anleggets generelle tilstand er normalt god. Skjulte feil og mangler kan tidvis inntreffe på elektriske svakstrøms-anlegg, og på generelt grunnlag anbefales en gjennomgang av en autorisert installatør.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS er et samlebegrep for lover og bestemmelser som handler om helse, miljø og sikkerhet.
I boliger dreier dette seg hovedsakelig om sikring av trapper med rekkverk og håndløpere i henhold til forskriftskrav, Sikring av terrasser og balkonger med rekkverk i samsvar med forskriftskrav og branntekniske forhold med rømningsveier, brannvarslingsanlegg/røykvarslere og brannslukningsapparater i samsvar med forskriftskrav. Opplysninger om radonstråling og beskrivelse av eventuelle tiltak til begrensning av eventuelle radonforekomster over tiltaksgrense

Branntekniske forhold:
Det er installert felles brannvarslingsanlegg i bygget. I denne leiligheten er det montert sensor for brannvarsling i himling i entré. Det er to rømningsveier, og det er montert brannklassifiserte dører til hoved-oppgang og baktrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Ifølge oversiktskart fra Statens strålevern er bygningen beliggende i område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Radonmåling er relevant til og med for andre etasje over utvendig terreng. Eventuell stråling avtar fra gulv på grunn og oppover. Radonmålinger vil avdekke om radonstråling er under eller over tiltaksgrense.
Radonsikring av byggegrunn ble innført som et forskriftskrav først i forbindelse med nye forskrifter i 2010 (TEK 10). Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger i denne bygningen.
Radonforekomster skyldes hovedsakelig at radonholdig luft strømmer inn fra grunnen gjennom utettheter i gulv og vegger/grunnmurer mot terreng. Radioaktive stoffer finnes overalt i naturen. Ett av stoffene er uran. Når uran brytes ned, dannes en kjede av radioaktive stoffer, og i denne kjeden finner man radium og radon. Radon er en usynlig og luktfri edelgass med liten evne til å binde seg til faste stoffer. Radon kan derfor lett frigjøres til luft.

Konsekvens/tiltak

Det finnes tiltaksmuligheter også for bygninger oppført før nye forskrifter ble innført i 2010. Statens strålevern anbefaler at man utfører tiltak når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger100 Bq/m³. Tiltak kan gjerne utføres også ved radoninnhold under 100 Bq/m³ hvis man enkelt kan senke nivået. Radonkonsentrasjonen måles i Bq/m3, det vil si aktiviteten av radon i en kubikkmeter luft.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

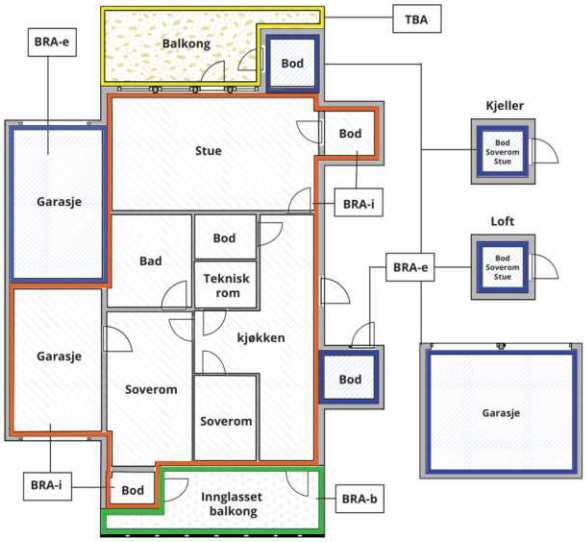
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	100	10		110	5
SUM	**100**	**10**			**5**
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, stue, spisestue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, bad/wc, bad/wc/vaskerom	Kjellerbod, bod i baktrapp	

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet
Takhøyde i stue og spisestue/kjøkken, ca. 3 m.
Takhøyde i soverom, ca. 2,85 m.
Takhøyde i entré/gang, ca. 2,65 m.
En kjellerbod, ca. 9 kvm. Takhøyde i bod, 2,16 m.
En bod i oppgang, 1 kvm.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealet er målt med lasermåler til ca. 99,5 kvm. Boligen er ominnredet i 2016 og rom mot bakgården har noe variable tykkelser. Arealet som er oppgitt kan derfor avvike med noen desimaler fra det faktiske arealet. Oppmåling med skanner vil gi et mer presist resultat.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Planløsningen er endret fra den originale.
Endringene har ikke påvirket bærende elementer og er derfor ikke søknadspliktige.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Ulovligheter er ikke påvist
Det er ikke opplyst om utførte inngrep i brannskiller mot underliggende eller overliggende bolig.
Utskifting av sluk innebærer ved enkelte anledninger behov for slike inngrep, som er søknadspliktige.
Det foreligger ikke informasjon om slike søknader i plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	100	0

Kommentar

Leilighet	Arealet er oppmålt på stedet. Det er ikke lenger krav om å opplyse om P. rom og S. rom fordi de målereglene som gjelder i dag ikke inneholder de betegnelsene. P. rom og S. rom oppgis likevel fordi det inntil videre er et ønske fra eiendomsmeglerne. P. rom er hoveddelen av en boligs interne BRA. (BRA = Bruksareal = areal innenfor boligens omsluttende vegger). Boder og tekniske rom internt i en bolig betegnes som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Hans Petter Tangen	Takstingeniør
	Anne Helene Jørgensen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	140		3	538.2 m²	Elektronisk grunnbok	Ikke relevant

Adresse
Jacob Aalls gate 32

Hjemmelshaver
Jørgensen Anne Helene

Eierandel
114 / 1019

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fireroms eierseksjon beliggende på Majorstua, i etablert boligstrøk med klassiske bygårder i kvartalsbebyggelse. Adkomst til oppgang fra Jacob Aalls gate. Gjennomgående leilighet i andre etasje med vestvendt balkong på 5 kvm. Sentral beliggenhet med korte avstander til forretninger, servicefunksjoner og offentlig kommunikasjon. Barnehager, og skoler for alle trinn i nærområdet. Beboerparkering i gate.

Adkomstvei

Adkomst via portrom mot Jacob Aalls gate.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Hoved-reguleringen i området er boligformål.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	
2	26.04.2026	
3	26.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/WB7917

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



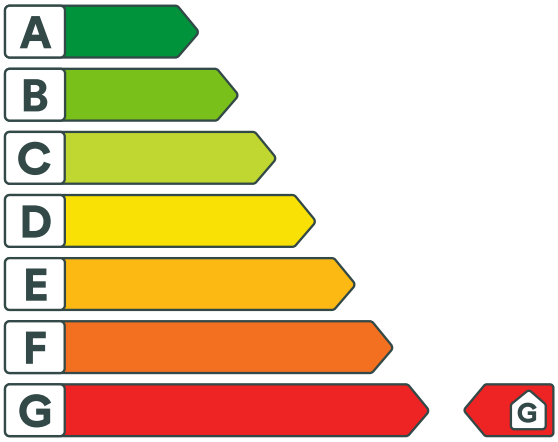
Jacob Aalls gate 32 Seksjon nr. 3 2 etasje BRA- i 100 kvm.

enova

Energiattest



Adresse **Jacob Aalls gate 32, 0364 OSLO**	
Dato for energimerking **24.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-286436**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80522088**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **140**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1890**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **100,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **100,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **306,30 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **306,30 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **32 476 kWh**

Jacob Aalls gate 32, 0364 OSLO

Detaljering

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

Jacob Aalls gate 32, 0364 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: 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 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 22: 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 23: 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 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 25: Montere automatikk på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Jacob Aalls gate 32

Nabolaget Valkyrie plass - vurdert av 157 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	6 min 0.5 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	11 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	15 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	14 min 1.1 km
Heltberg Bislett	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Majorstuen i Kirkeveien Linje 20, 28	2 min 0.1 km
Majorstuen i Bogstadveien Linje 11, 12, 19	3 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	5 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.5 km

BARNEHAGER

Solbærtorvet barnehage (0-5 år) 59 barn	6 min 0.5 km
Julius barnehage (1-5 år) 48 barn	7 min 0.6 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 35 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Meny Bogstadveien	2 min
Bunnpris Kirkeveien	2 min

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	2 min
Apotek 1 Sfinxen	3 min
Vinmonopolet Valkyrien	2 min

SPORT

Majorstua skole	6 min
Dronning Astrids plass streetbaske...	7 min
Synergy	2 min
Artesia Trening	4 min

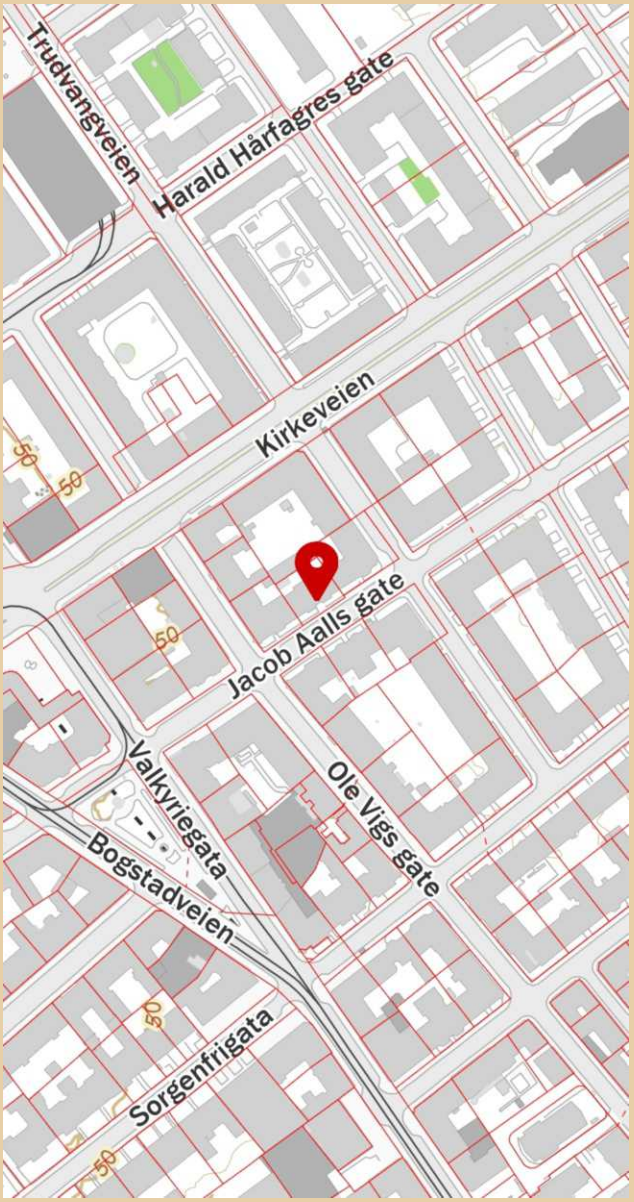
Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

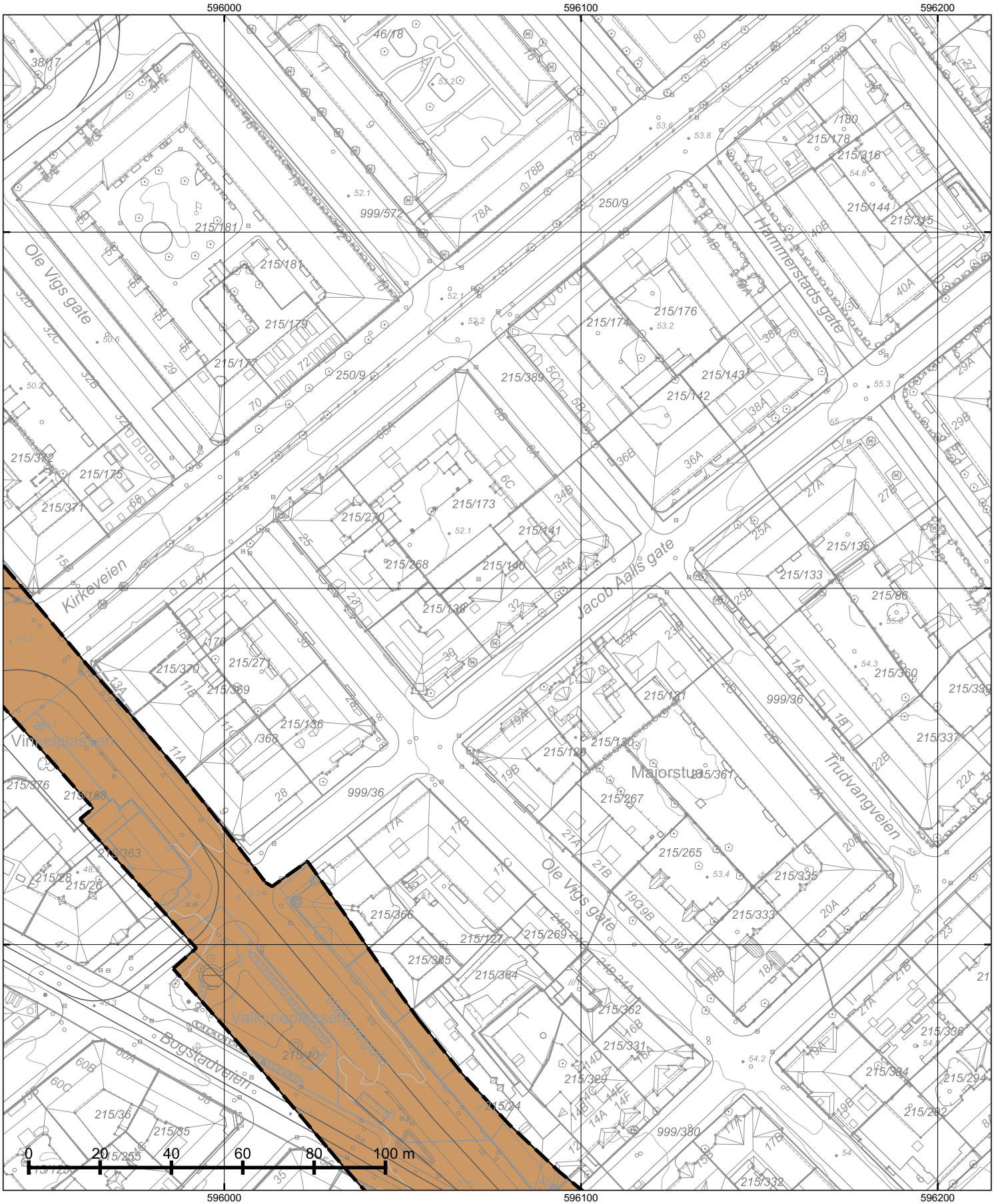
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Egen bil



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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

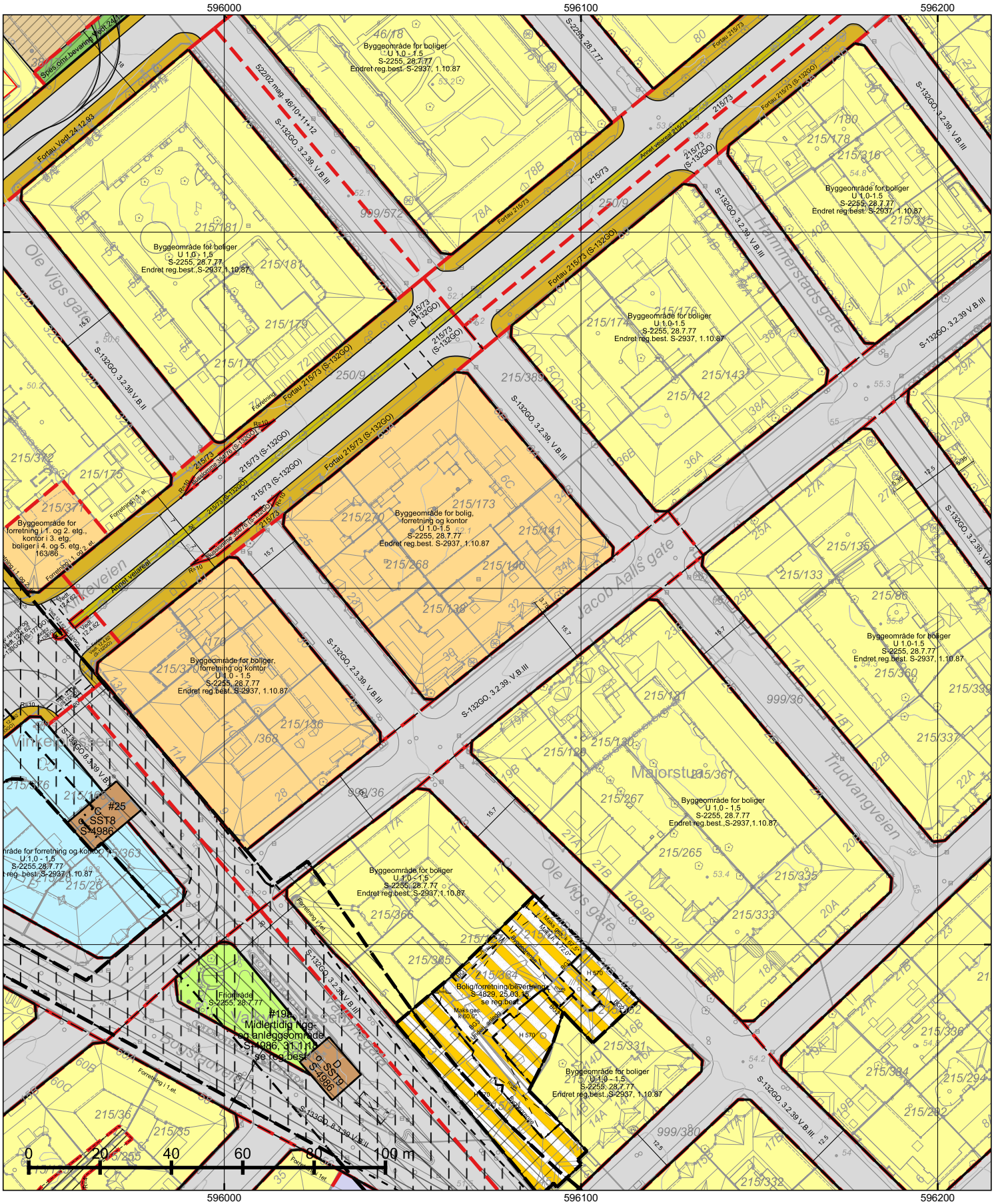
Reguleringskart

– 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: 156474/ 86531051
Deres ref.:
Adresse: Jacob Aalls gate 32
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/140

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

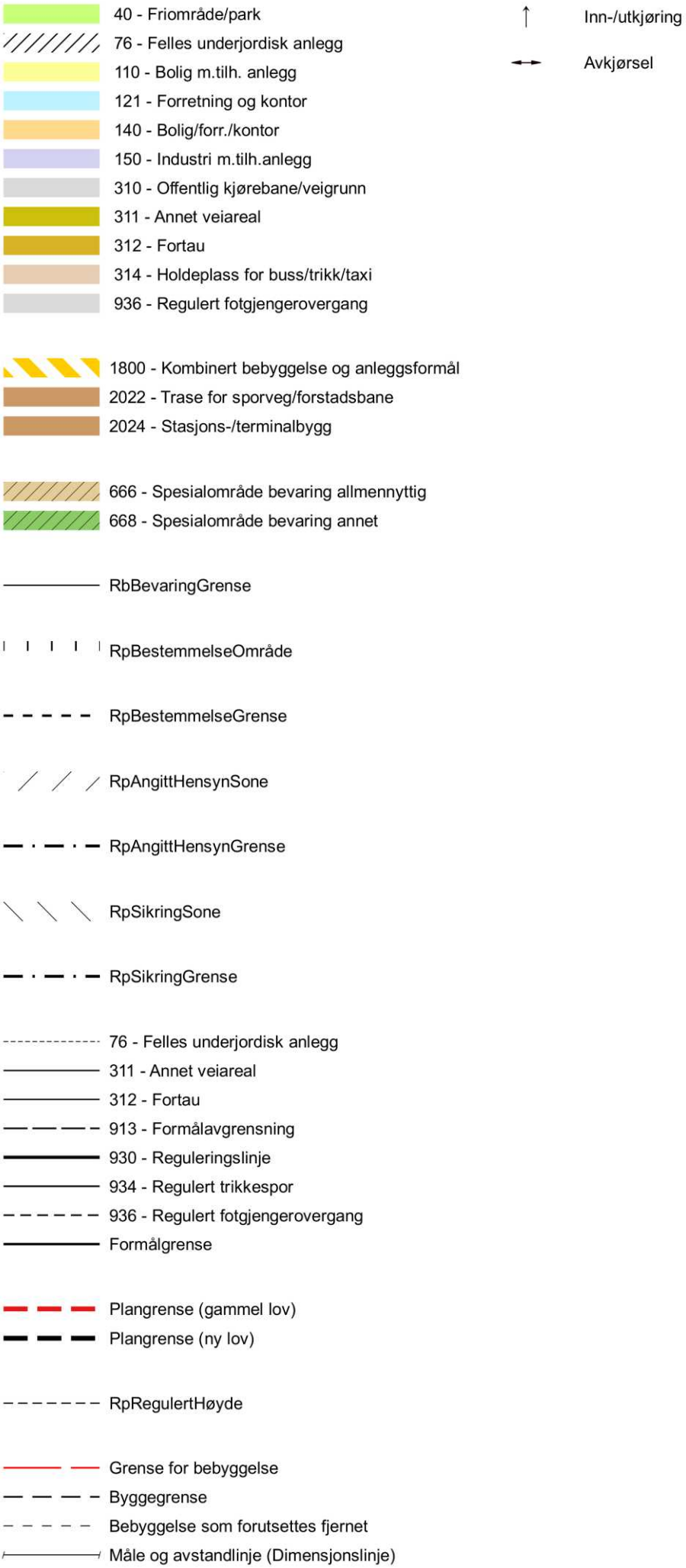
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

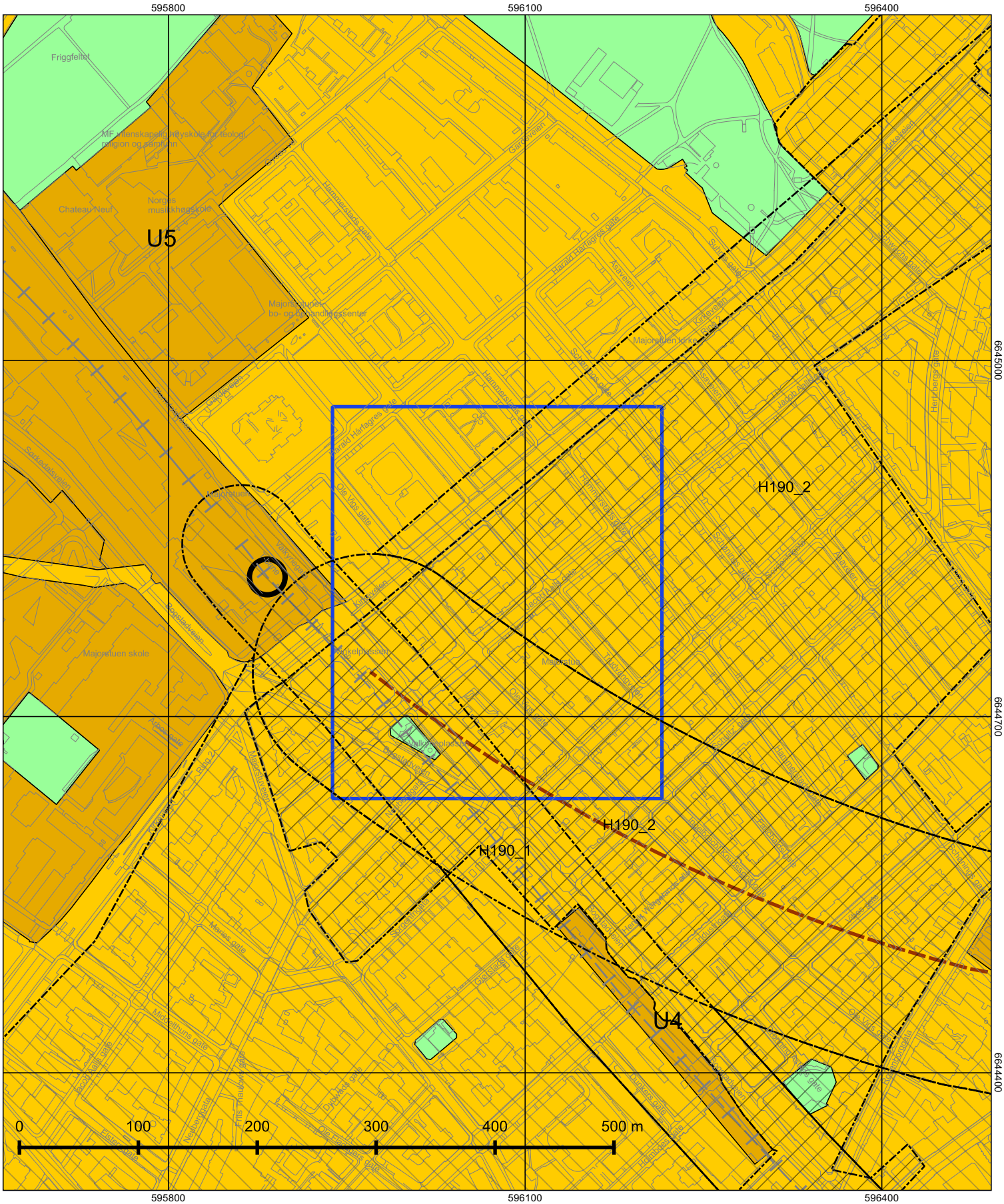
PlottID/Best.nr: 156474/ 86531051
Deres ref.:
Adresse: Jacob Aalls gate 32
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/140

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156474/86531051
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



Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/ Oda Moen Sandbraaten
oda.moen.sandbraaten@privatmegleren.no
Tlf. 47615383

Stabekk, 24.04.2026

SAMEIET JACOB AALLS GATE 32, SNR. 3, 0364 OSLO - BOLIGOPPLYSINGER.
SELGER: ANNE HELENE JØRGENSEN

Vi viser til deres henvendelse og oversender forespurte opplysninger:

Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring, nr. 78278292
Felleskostnader:	Felleskostnader pr. mnd. er: Felleskostnader brøk kr. 3.932,- Felleskostnader likedelt kr. 1.532,- Til sammen kr. 5.464,-.
Andel felles gjeld/formue 31.12.25	Gjeld kr. 80.241,- / Formue kr. 6.822,-
Sameiets lån: konto nr. 1213.14.05276	Restgjeld pr. april 2026 kr. 6.55.376, Rente 6.550%. Lånet forventet innfridd juni 2030.
Gebyr for megleropplysninger	Håndteres av Infoland/Ambita
Gebyr for eierskifte:	Kr 6.725,- inkl mva. Gebyrene håndteres av megler. Faktura vil bli sendt til megler ved overtakelse.

Ved spørsmål om planlagte fremtidige utbedringer/kostnader mm. ta kontakt med styret på e-postadresse: jacobaallsgate32@gmail.com.

Vi ber om tilbakemelding på selgers nye adresse, samt kjøpers fødsels/personnummer.
Vi må også vite om kjøper selv skal bebo leiligheten.

Med vennlig hilsen
for Sam. Jacob Aalls gate 32

A-G. F. Høivik
PHM Forvaltning
www.phmforvaltning.no

Ordensregler for sameiet Jacob Aalls gate 32

1. Formål og omfang
Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Eiere av leilighetene er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå
Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet i tidsrommet:

- På hverdager klokken 23:00–07:00
- I helger og helligdager klokken 23:00-09:00

I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00
- Lørdager klokken 10:00–18:00

Hvis man skal ha festarrangement hjemme skal det på forhånd informeres om dette i god tid på sameiets Facebook-gruppe og på oppslagstavlen i gangen i første etasje. De vanlige ro- og stilletidene skal fortsatt overholdes.

3. Fellesarealer
Beboerne har ansvar for å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene. Samtidig har alle ansvar for å holde fellesarealer i god stand, reparer skader, skifte lyspærer og ellers annet forfallent arbeid.

Beboerne har ansvar for å holde forhagen og bakgården pen og ryddig. Dette innebærer at alle har ansvar for å klippe plen, luke, rake, feie og vanne.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET ...

Vedtatt i årsmøte
den.....
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Jacob Aalls Gate 32 og har gårdsnummer 215 og bruksnummer 140 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 19. juni 1986.

Sameiet består av 10 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende

ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene og skal betales innen den 1. i hver måned for den gjeldende måneden. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og

gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan for hele eiendommen Jacob Aalls gate 32, vedtatt av årsmøtet med tilslutning fra minimum 2/3 av sameierne. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret og forretningsfører har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

BankID Signing
Didrik Bastian Wikestad Juell
2025-04-23
BankID Signing
Andreas Gran-Henriksen
2025-04-23
BankID Signing
Emil Kordahl
2025-04-25

Sameiet Jacob Aalls Gate 32

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Jacob Aalls Gate 32

Resultatregnskap år 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Fellesinntekter		550 560	500 412	0	605 616
Andre inntekter		60 004	61 642	0	0
Sum inntekter		**610 564**	**562 054**	**0**	**605 616**
Kostnader					
Lønn	1	26 058	0	0	33 500
Avskrivninger		4 250	4 250	0	1
Kommunale avgifter	2	143 210	118 457	0	160 000
Strøm og varme		16 488	22 712	0	15 000
TV og bredbånd		36 433	61 798	0	40 000
Andre driftskostnader		15 070	18 095	0	17 000
Vaktmester og renhold		34 286	40 630	0	38 000
Reparasjon og vedlikehold	3	13 466	18 047	0	9 000
Honorarer		74 381	59 309	0	42 000
Forsikring		84 916	100 595	0	75 000
Andre kostnader	4	5 011	11 449	0	5 005
Sum kostnader		**453 567**	**455 342**	**0**	**434 506**
Driftsresultat		**156 997**	**106 712**	**0**	**171 110**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		8 843	8 450	0	9 499
Finanskostnader		67 169	67 580	0	67 500
Sum finans	**5**	**-58 326**	**-59 129**	**0**	**-58 001**
Resultat		**98 671**	**47 583**	**0**	**113 109**

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Maskiner og utstyr		29 275	33 525
Sum anleggsmidler		**29 275**	**33 525**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		14 906	34 543
Forskuddsbetalte kostnader		56 012	20 220
Sum fordringer	**10**	**70 918**	**54 763**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**11**	**37 056**	**83 978**
Sum omløpsmidler		**107 974**	**138 741**
Sum eiendeler		**137 249**	**172 267**

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-891 704	-891 704
Årets resultat		98 671	0
Sum egenkapital	**12**	**-793 033**	**-891 704**
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner		828 005	946 368
Sum langsiktig gjeld		**828 005**	**946 368**
Leverandørgjeld		79 827	85 632
Forskudd fra kunder	14	17 366	26 344
Påløpte renter	14	5 085	5 626
Sum kortsiktig gjeld		**102 277**	**117 603**
Sum egenkapital og gjeld		**137 249**	**172 267**

OSLO, 17.03.2025
Sameiet Jacob Aalls Gate 32

Igor Petkovic	Anne Helene Jørgensen
Styrets leder	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kapitalinnkreving	60 004	59 996	0	0
NN	0	1 646	0	0
Sum andre inntekter	**60 004**	**61 642**	**0**	**0**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre	22 838	0	0	30 000
Arbeidsgiveravgift	3 220	0	0	3 500
Sum lønnskostnader	**26 058**	**0**	**0**	**33 500**

Note 3 Kommunale avgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kom. avgifter	143 210	118 457	0	160 000
Sum kommunale avgifter	**143 210**	**118 457**	**0**	**160 000**

Note 4 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyr sanering	1 497	0	0	1 500
Brannsentral	5 891	7 000	0	6 500
Container	0	10 388	0	0
Uteområde	5 822	707	0	7 000
Leie datasystemer	1 860	0	0	2 000
Sum andre kostnader	**15 070**	**18 095**	**0**	**17 000**

Note 5 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renhold	31 691	38 200	0	35 000
Renhold matter	2 595	2 430	0	3 000
Sum vaktmester og renhold	**34 286**	**40 630**	**0**	**38 000**

Note 6 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold	0	3 563	0	0
Vedlikehold bygning	0	14 484	0	0
Vedlikehold elektro	6 875	0	0	7 000
Vedlikehold uteområde	1 398	0	0	2 000
Reparasjon og vedlikehold	5 193	0	0	0
Sum vedlikehold	**13 466**	**18 047**	**0**	**9 000**

Note 7 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Regnskapshonorar	0	7 426	0	0
Forretningsførsel	25 532	23 752	0	30 000
Andre forvaltningstjn.	13 172	0	0	0
Honorar annet	35 677	7 220	0	12 000
Honorar arkitekt	0	20 911	0	0
Sum honorar	**74 381**	**59 309**	**0**	**42 000**

Note 8 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Datakostnader	0	3 620	0	0
NN	0	0	0	4
Øreavrunding	0	0	0	0
Bankgebyr	5 011	4 929	0	5 000
Annen kostnad,	0	2 900	0	1
Sum andre kostnader	**5 011**	**11 449**	**0**	**5 005**

Note 9 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen renteinntekt	145	0	0	-1
Renter og purregebyr kunder	669	804	0	500
Renteinntekt eier	0	-143	0	0
Utbytte	8 029	7 789	0	9 000
Sum finansinntekter	**8 843**	**8 450**	**0**	**9 499**
Annen rentekostnad	64 703	67 580	0	65 000
Morarente og purregebyr	2 466	0	0	2 500
Sum finanskostnader	**67 169**	**67 580**	**0**	**67 500**
Sum finans	**-58 326**	**-59 129**	**0**	**-58 001**

Note 10 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	-2 459	8 199
Forskudd kunder	17 366	26 344
Sum kundefordringer	**14 906**	**34 543**
Periodisering - forsikring	24 254	20 220
Forskuddsbetalt kabelTV og	31 758	0
Sum andre fordringer	**56 012**	**20 220**
Sum fordringer	**70 918**	**54 763**

Note 11 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets DnB driftskonto kr 37 056

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	-891 704	-939 287
Årets resultat	98 671	47 583
Egenkapital 31.12	**-793 033**	**-891 704**

Note 13 Langsiktig gjeld

Lån DnB 1213.14.05276		
Renter 31.12.24: 7,65%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2022	1 179 586	
Nedbetalt tidligere	233 218	
Nedbetalt i år	118 363	
Lånesaldo 31.12		828 005
SUM LANGSIKTIG GJELD		**828 005**

Note 14 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskudd fra kunder	17 366	26 344
Påløpt rente	5 085	5 626
Sum annen kortsiktig gjeld	**22 450**	**31 971**

Sameier Jacob Aalls gate 32

0364 Oslo

Innkallelse til ordinært sameiermøte Sameiet Jacob Aalls gate 32

Dato: 06. juni 2024 klokken 1700

Sted: Jacob Aalls gate 32 (bakgården)

Saksliste:

Sak 1. Godkjenning av innkalling og saksliste

Sak 2. Valg av referent

Sak 3. Styrets årsberetning (vedlegg ettersendes) - Cathrine

Sak 4. Regnskap 2021 og budsjett 2022 (vedlegg) – Caroline/Sefbo

Sak 5. Nye vinduer (orientering) – Anne Helene

~~Sak 10, Gjennomgang av brannalarmen~~

Sak 12. Beplantning I bakgården og uteområdet fremme

Sak 13. Dugnad, herunder også vanning og gressklipping

Sak 15. Innkomne saker

Andre saker som ønskes tatt opp bes sendes til styret senest 5. juni 2024 via epost: cathande@cisco.com / jacobaallsgate32@gmail.com.

Det må fremlegges signert fullmakt for sameiere som lar seg representere med fullmektig. Vennligst benytt vedlagte skjema.

Med vennlig hilsen,

Cathrine Andersen (Styrets leder)

Protokoll fra ordinært sameiermøte i Sameiet Jacob Aalls gate 32

Dato: 28. juni 2024
Tid: 17:00
Sted: Bakgården, Jacob Aalls gate 32, 0364 Oslo

Tilstede:
- Cathrine Andersen (Styrets leder og referent)
- Seksjon 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9

Sak 1. Godkjenning av innkalling og saksliste
Møtet ble åpnet av styreleder Cathrine Andersen. Innkalling og saksliste ble godkjent uten innvendinger.

Vedtak: Innkalling og saksliste godkjent.

Sak 2. Valg av referent
Enighet om valg av referent for møtet.

Vedtak: Cathrine Andersenvalgt som referent.

Sak 3. Styrets årsberetning
Styreleder Cathrine Andersen presenterte årsberetningen. Årsberetningen ble gjennomgått uten innvendinger.

Vedtak: Årsberetningen ble tatt til orientering.

Sak 4. Regnskap 2023 og budsjett 2024
Regnskapet for 2023 ble diskutert. Likviditeten er god, med 90.000 kr i kontanter, som er over det historiske nivået på ca. 80.000 kr. Dette skyldes økte felleskostnader og ekstra innbetalinger ved årsskiftet 2023/2024. Det ble ytret ønske om at hver enhet tar opp sitt eget lån for å betale ned felleslånet. Styret skal ta dette videre og sende ut informasjon og en avstemning. Styret skal også sette opp budsjett for 2024.

Vedtak: Regnskapet ble tatt til orientering. Styret vil arbeide videre med forslag om individuelle lån for nedbetaling av felleslån.

Sak 5. Nye vinduer (orientering)
Orienteringen om utskifting av vinduer ble gjennomført. Styret følger opp saken videre.

Vedtak: Orienteringen tatt til etterretning.

Sak 6. Søppelskur (orientering)
Orienteringen om oppgradering av søppelskuret ble gjennomført.

Vedtak: Orienteringen tatt til etterretning.

Cisco Confidential

Sak 7. Gjennomgang av brannalarmen
En test av brannalarmen ble gjennomført uten at noen feil ble avdekket.

Vedtak: Orienteringen tatt til etterretning.

Sak 8. Beplantning i bakgården og uteområdet fremme
Styret er positive til beplantning i bakgården. Caroline tar ansvaret for å allokere kostnader til dette formålet.

Vedtak: Caroline får ansvaret for kostnadsallokering. Styret følger opp beplantningen.

Sak 9. Dugnad, herunder også vanning og gressklipping
Det ble diskutert fordeling av ansvar for vanning og gressklipping. Styret vil lage en ny oversikt over ansvarsfordeling, inkludert en påminnelse om hva som skal gjøres. Anne Helene tar ansvar for dette, og listen vil også bli delt på Facebook. Det ble meldt om økt forekomst av maur, og styret kjøper inn mer maurmiddel. Buskene i pottene ved inngangen er visne, og sameiet er positive til å kjøpe inn plastbusker. Cathrine tar ansvaret for dette.

Vedtak: Anne Helene får ansvar for å lage ny oversikt over ansvarsfordeling. Styret kjøper inn mer maurmiddel og plastbusker.

Sak 10. Innkomne saker
Ingen forhåndsendte saker ble mottatt, men to saker ble tatt opp under møtet:
- Seksjon 2 har undersøkt muligheten for å sette inn en verandadør. Bastian har kontaktet kommunen for tilbakemelding, og denne saken vil bli tatt opp på neste møte etter at tilbakemeldingen er delt.
- Beplantning i bakgården: Bastian og Cathrine B tar lead på dette. Styret allokerer 5000 kr til prosjektet.

Vedtak: Sak om verandadør tas opp på neste møte. Styret allokerer 5000 kr til beplantning i bakgården.

Referent: Cathrine Andersen
Godkjent av: Cathrine Andersen, Styrets leder



Cisco Confidential

Sameiet Jacob Aalls Gate 32

Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Resultatregnskap år 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Fellesinntekter		500 412	474 199	467 000	0
Andre inntekter		61 642	0	2 500	0
Sum inntekter		**562 054**	**474 199**	**469 500**	**0**
Kostnader					
Lønn	1	0	12 848	25 000	0
Avskrivninger		4 250	3 541	5 000	0
Kommunale avgifter	2	118 457	91 909	91 600	0
Strøm og varme		22 712	7 855	40 000	0
TV og bredbånd		61 798	23 058	26 726	0
Andre driftskostnader		18 095	5 578	4 000	0
Vaktmester og renhold		40 630	26 261	26 000	0
Reparasjon og vedlikehold	3	18 047	66 395	53 000	0
Forretningsførsel og honorarer		59 309	5 938	0	0
Forsikring		100 595	46 234	60 239	0
Andre kostnader	4	11 449	12 009	6 120	0
Sum kostnader		**455 342**	**301 627**	**337 685**	**0**
Driftsresultat		**106 712**	**172 572**	**131 815**	**0**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		8 450	0	0	0
Finanskostnader		67 580	45 528	45 000	0
Sum finans	**5**	**-59 129**	**-45 528**	**-45 000**	**0**
Resultat		**47 583**	**127 044**	**86 815**	**0**

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Maskiner og utstyr		33 525	37 775
Sum anleggsmidler		**33 525**	**37 775**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		34 543	9 141
Forskuddsbetalte kostnader		20 220	-3 058
Sum fordringer	**6**	**54 763**	**6 083**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**7**	**83 978**	**80 386**
Sum omløpsmidler		**138 741**	**86 468**
Sum eiendeler		**172 267**	**124 244**

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-939 287	-939 287
Årets resultat		47 583	0
Sum egenkapital	**8**	**-891 704**	**-939 287**
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		946 368	1 061 332
Sum langsiktig gjeld		**946 368**	**1 061 332**
Leverandørgjeld		85 632	553
Forskudd fra kunder		26 344	0
Påløpte renter		5 626	0
Annen kortsiktig gjeld		0	1 646
Sum kortsiktig gjeld		**117 603**	**2 199**
Sum egenkapital og gjeld		**172 267**	**124 244**

,
Sameiet Jacob Aalls Gate 32

Igor Petkovic
Styrets leder

Anne Helene Jørgensen
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Lønnskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre	0	12 848	25 000	0
Sum lønnskostnader	**0**	**12 848**	**25 000**	**0**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.

Note 2 Kommunale avgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kom. avgifter	118 457	0	0	0
Kom. avgifter (EK)	0	91 909	91 600	0
Sum kommunale avgifter	**118 457**	**91 909**	**91 600**	**0**

Note 3 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold	3 563	0	5 000	0
Vedlikehold bygning	14 484	0	48 000	0
Vedlikehold elektro	0	18 442	0	0
Vedlikehold uteområde (FK)	0	17 436	0	0
Reparasjon og vedlikehold	0	30 517	0	0
Sum vedlikehold	**18 047**	**66 395**	**53 000**	**0**

Note 4 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Datakostnader	3 620	7 982	3 270	0
Øreavrunding	0	0	0	0
Bankgebyr	4 929	4 027	2 850	0
Annen kostnad,	2 900	0	0	0
Sum andre kostnader	**11 449**	**12 009**	**6 120**	**0**

Note 5 Finans

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter og purregebyr kunder	804	0	0	0
Renteinntekt eier	-143	0	0	0
Utbytte	7 789	0	0	0
Sum finansinntekter	**8 450**	**0**	**0**	**0**
Annen rentekostnad	67 580	45 528	45 000	0
Sum finanskostnader	**67 580**	**45 528**	**45 000**	**0**
Sum finans	**-59 129**	**-45 528**	**-45 000**	**0**

Boligselskapets eiendom avskrives ikke. Eiendommen ble finansiert med obligasjonsinnskudd som står som gjeld i regnskapet.

Note 6 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Kundefordringer	8 199	9 141
Forskudd kunder	26 344	0
Sum kundefordringer	**34 543**	**9 141**
Forskuddsbetaling til	0	0
Periodisering - forsikring	20 220	-3 058
Sum andre fordringer	**20 220**	**-3 058**
Sum fordringer	**54 763**	**6 083**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 7 Bank
Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto.

Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01	-939 287	-1 066 331
Årets resultat	47 583	127 044
Egenkapital 31.12	**-891 704**	**-939 287**

Referat Årsmøte Jacob Aalls Gate 32 - Dato: 04.09.2025 **Sted:** Oslo

Tilstede:

- *Bastian Juell (Seksjon 2),*
- *Andreas Gran-Henriksen (Seksjon 6),*
- *Cathrine Bergan (Seksjon 8),*
- *Emil Kordahl (Seksjon 9),*
- *Mette Haugen (Seksjon 10)*

1. Åpning av møtet
Møtet ble åpnet av styreleder, som ønsket velkommen til alle tilstedeværende og gikk gjennom agendaen for møtet. Det ble orientert om sen avholdelse av møtet, som skal holdes innen utgangen av juni til neste år.

2. Godkjenning av dagsorden
Innkalling og dagsorden ble godkjent uten skriftlige innvendinger eller innvendinger fra fremmøtte. Referent og møteleder ble styreleder, Andreas Gran-Henriksen. Emil Kordahl og Bastian Juell ble valgt til tellekorps.

3. Presentering av årsregnskap og årsberetning

Regnskap for 2024 og pågående regnskap for 2025 ble presentert som vist på bildene under.

Kommentarer: *Etter ekstra innbetaling og økning i felleskostnader i 2024 er økonomien per tidspunkt under kontroll. Ingen store ufortsette kostnader er påløpt. Det har vært noe kostnad knyttet til hage og utskiftning av dører og låser, under andre kostnader, men ellers er det ikke vesentlige større forskjeller. Generell inflasjon må påregnes, og styret har lagt inn noe sikkerhetsbuffer, som bør demme opp for dette.*

Styret forventer, dersom det ikke kommer mye ufortsette ekstrakostnader, at kostnadsnivået for neste år vil kunne blir likt som i år.

Det er per tidspunkt ikke utbetalt styregodtgjørelse til forrige styret for 2024, men det vil bli utbetalt til det avtredende styret etterskuddsvis i henhold til sameiets praksis, tilsvarende vil sittende styre få utbetalt styregodtgjørelse for 2025 året i løpet av 2026.

Cisco Confidential

Presentasjon av årsregnskap og årsberetning ble gjennomført under møtet.

Sameiet Jacob Aalls Gate 32

År: 2024 Periode: Desember Enhet: Heltall Valuta: undefined

	Virkelig hittil i år	Virkelig hittil i fjor	Budsjett hittil	Budsjett hele året	Budsjett 2025
Inntekter					
Inntekter felleskostnader	550 560	500 412	0	0	605 616
Andre inntekter	60 004	61 642	0	0	0
Sum inntekter	**610 564**	**562 054**	**0**	**0**	**605 616**
Kostnader					
Lønn	26 058	0	0	0	33 500
Avskrivninger	4 250	4 250	0	0	1
Kommunale avgifter	143 210	118 457	0	0	160 000
Strøm og varme	16 488	22 712	0	0	15 000
TV og bredbånd	36 433	61 798	0	0	40 000
Andre driftskostnader	15 070	18 095	0	0	17 000
Vaktmester og renhold	34 286	40 630	0	0	38 000
Reparasjon og vedlikehold	13 466	18 047	0	0	9 000
Forretningsførsel og honorarer	74 381	59 309	0	0	42 000
Forsikring	84 916	100 595	0	0	75 000
Andre kostnader	5 011	11 449	0	0	5 005
Sum kostnader	**453 567**	**455 342**	**0**	**0**	**434 506**
Driftsresultat	**156 997**	**106 712**	**0**	**0**	**171 110**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter	8 843	8 450	0	0	9 499
Finanskostnader	67 169	67 580	0	0	67 500
Sum finans	**-58 326**	**-59 129**	**0**	**0**	**-58 001**
Resultat	**98 671**	**47 583**	**0**	**0**	**113 109**

Cisco Confidential

Sameiet Jacob Aalls Gate 32

År: 2025 Periode: September Enhet: Heltall Valuta: undefined

	Virkelig hittil i år	Virkelig hittil i fjor	Budsjett hittil	Budsjett hele året	Budsjett 2026
Inntekter					
Inntekter felleskostnader	454 221	412 920	454 212	605 616	0
Andre inntekter	0	60 004	0	0	0
Sum inntekter	**454 221**	**472 924**	**454 212**	**605 616**	**0**
Kostnader					
Lønn	0	26 058	25 125	33 500	0
Avskrivninger	0	0	1	1	0
Kommunale avgifter	118 498	143 210	120 000	160 000	0
Strøm og varme	10 134	10 817	11 250	15 000	0
TV og bredbånd	11 610	36 433	30 000	40 000	0
Andre driftskostnader	6 773	15 070	12 750	17 000	0
Vaktmester og renhold	22 164	24 994	28 500	38 000	0
Reparasjon og vedlikehold	6 156	8 273	6 750	9 000	0
Forretningsførsel og honorarer	21 085	45 051	31 500	42 000	0
Forsikring	72 762	64 696	56 250	75 000	0
Andre kostnader	19 125	3 742	3 754	5 005	0
Sum kostnader	**288 306**	**378 343**	**325 880**	**434 506**	**0**
Driftsresultat	**165 915**	**94 581**	**128 333**	**171 110**	**0**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter	9 692	8 174	7 124	9 499	0
Finanskostnader	34 035	52 208	50 625	67 500	0
Sum finans	**-24 343**	**-44 034**	**-43 501**	**-58 001**	**0**
Resultat	**141 573**	**50 547**	**84 832**	**113 109**	**0**

4. Sak 1: Botsystem for vedlikeholdsplan

- Det ble diskutert om et botsystem for manglende plikter kunne være aktuelt, men grunnet komplikasjoner med det juridiske knyttet til dette er det blitt besluttet å ikke gå videre med bøter. Et alternativt forslag som ble fremmet var å betale inn mer i felleskostnader, for så å få godskrevet dette ved dugnadsgjennomføring, da det er blitt gjort tidligere. Dette er komplekst med nåværende regnskapssystemer og ble konkludert å være mer tidkrevende enn det ville gi gevinst.

- Styret besluttet å heller ha en signeringsløsning for sine plikter, hvor en fra ansvarlig leilighet må signere på at en har gjennomført plikter. Disse pliktene skal spesifiseres tydeligere på liste, og liste med penn skal henges opp på ny liten korktavle der den nåværende listen henger. Dersom en ikke gjør pliktene sine vil dette være veldig synlig, og det vil derfor bli belyst og fordelt oppgaver på andre dugnader etter total innfrielse av egne arbeidsoppgaver. Utleieleigheter er også ansvarlige for sine plikter, og eier av leilighet plikter å informere sine beboere om å meldes inn i facebookgruppe og å holde seg

Cisco Confidential

oppdaterte på gjøremål og sameiets vedtekter, HMS-plan og husordensregler, som finnes på lettstyrt: https://ja32.lettstyrt.no/ og/eller facebook: https://www.facebook.com/groups/283483522813192 .

4. Sak 2: HMS plan

- HMS plan ble gjennomgått og justert litt etter innspill fra de fremmøtte. Alle beboere pliktes å lese HMS plan for å sikre trygg og tilgjengelig hjelp.

- I belysning av HMS plan har behovet for gode kontaktflater blitt synliggjort. Alle seksjonseiere er pliktige i å bruke lettstyrt, og sette seg inn i dens funksjonalitet. Her kan en gå inn og se på ordensregler og lignende.

- Videre er alle seksjonseiere pliktige i å både oppgi egne og eventuelt andre beboeres kontaktinformasjon, slik at vi til en hver tid kan redegjøre for hvem som bor i leilighetene, og hvem vi kan kontakte dersom brannalarmen skulle gå i gjeldende leilighet. Denne listen skal oppdateres kontinuerlig og ligge tilgjengelig øverst på sameiets facebook-side, og annet hvert år også printes ut og henges opp ved siden av brannsentral.

- Vi har en felles alarmsentral, som det er tydelig at ikke alle beboere vet hvordan fungerer. Vi hadde en felles gjennomgang, og det vil være viktig at de som ikke vet hvordan den fungerer går ned oog leser seg opp og/eller spør en nabo om hjelp dersom noe er uklart. Dette er hver enkelt beboers ansvar og skal gjøres umiddelbart.

- HMS plan er lastet opp på lettstyrt, og vil også ligge som et separat vedlegg til epost med referat fra årsmøte, samt bli lastet opp på facebook. HMS plan skal også være tilgjengelig på korktavle i fellesareal.

5. Sak 3: Nedbetaling av fellesgjeld

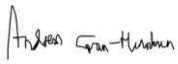
- Det har fra en enhet vært ønske om juridisk bistand og avklaring før en løser inn fellesgjeld. Dette er en sak som krever at alle enheter er ombord med nedbetaling av fellesgjeld. Da det kun er to år igjen av nedbetaling og juridisk bistand potensielt vil føre til en betydelig merkostnad før en eventuell ekstraordinær avgjørelse må fattes er det derfor besluttet å ikke innfri fellesgjeld. Styret vil heller prøve å ta kontakt med banken og forhandle på nåværende rentenivå.

6. Møtet avsluttes

Møtet ble avsluttet av styreleder, som takket for deltakelsen og høstdugnad i slutten av oktober, samt gjennomgang av brannsentral.

Signert:

Cisco Confidential



Andreas Gran-Henriksen

04.09.2025

Expeditions-Dokument

angaaende

paa Matr.-No.

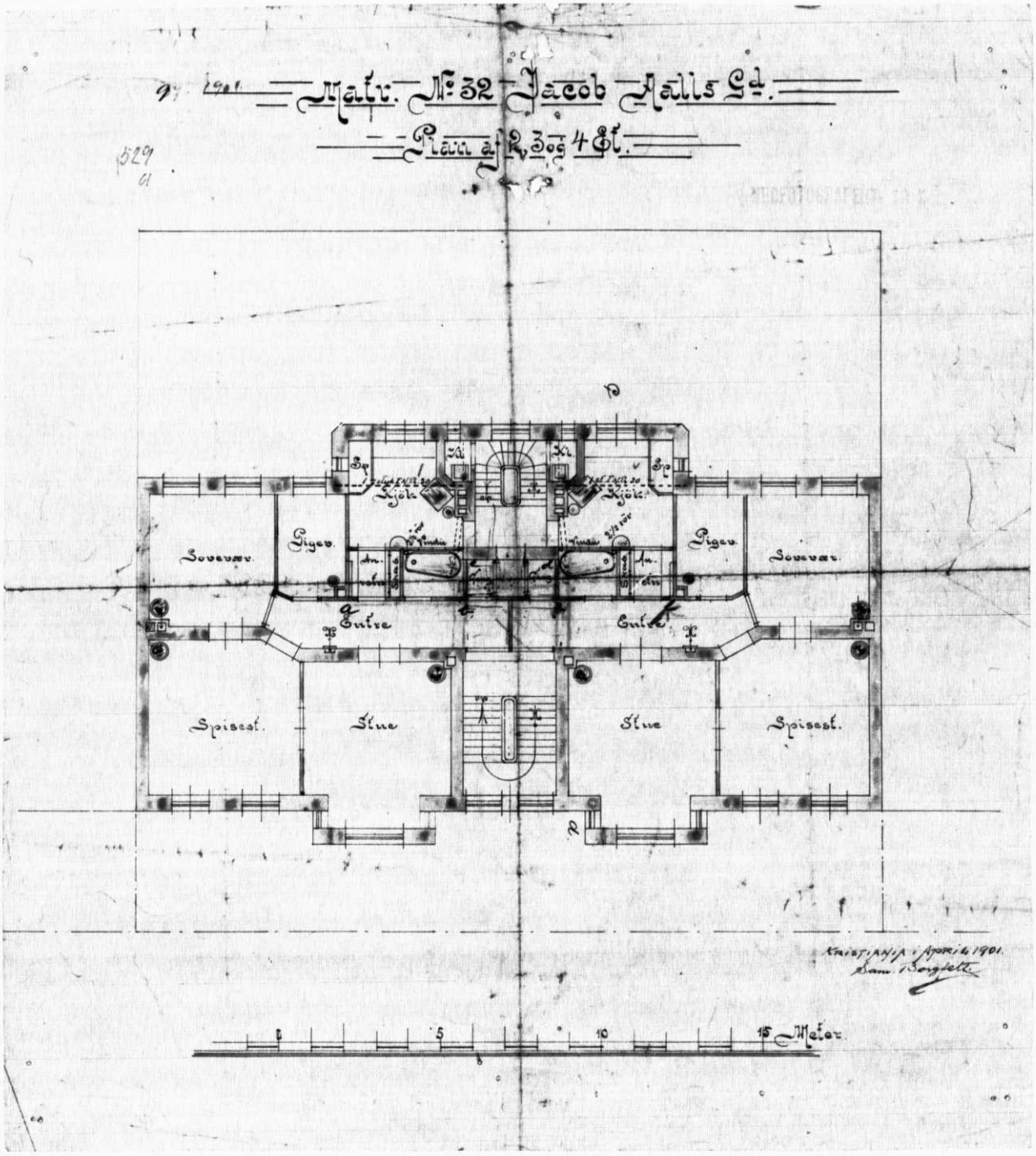
Indleveret Attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Maaneder og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servitutter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i § 29 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den

Matr. Nr. 32 Jacob Aalls Gt.

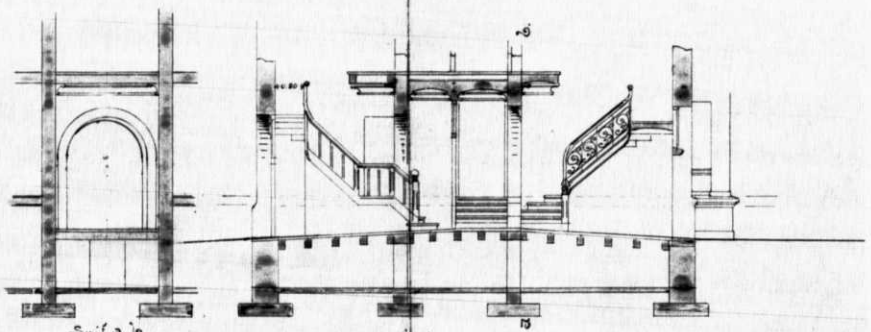
Plan af 2den 3die 4de Et.



97 1901

Matr. № 32 Jacob Ulls Gd.

529
01



Snit a b.
gjennem Hovedindg.

Snit gjennem Hovedindgang.

0 5 Meter

Kr. Anja, April
1901
Sam. Berghoff

A N M E L D E L S E. N.D. 1785/39

Tegning

Ekspedisjons-Dokument

angående: Install. avW.C.s i leil.

på matr.nr. 32 Jacob Aalls gate

Innlevert 30. oktober 1939 Attestert

Sendes Oslo helserad.

Oslo, den 31-10-39

GM/TB

Ad: 32. Jac. Aalls gate.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Leilighetene anbefales på følgende vilkår:

W.C. rommene må skaffes lufttilførsel gjennom slisse i underkant av døra.

Oslo helseråd den 10. november 1939.

Etter fullmakt.

Bygn.avd.
mottatt 13 NOV

Ad: 32 Jac. Aalls gate.

G.M./TB.

Bgv. bl. 24. X. 38. 5000 -11. C.

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

24. JUNI 86 037809

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

BYSKRIVEREN I OSLO

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 215	Bnr. 140	Fnr.	Kommune Oslo
2. Eier	Navn: Bernhard Nakken			Fødselsdato (dag, mnd., år): 120416 [redacted]
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [x] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. [X] **kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen** eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Gjenpart bekreftes
Oslo 2/6 86
ODD WIERSTAD
Statsaut. eiendomsmegler

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 900	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	108	21		
2	B	108	22		
3	B	114	23		
4	B	114	24		
5	B	114	24		
6	B	114	26		
7	B	114	27		
8	B	114	28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		900	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

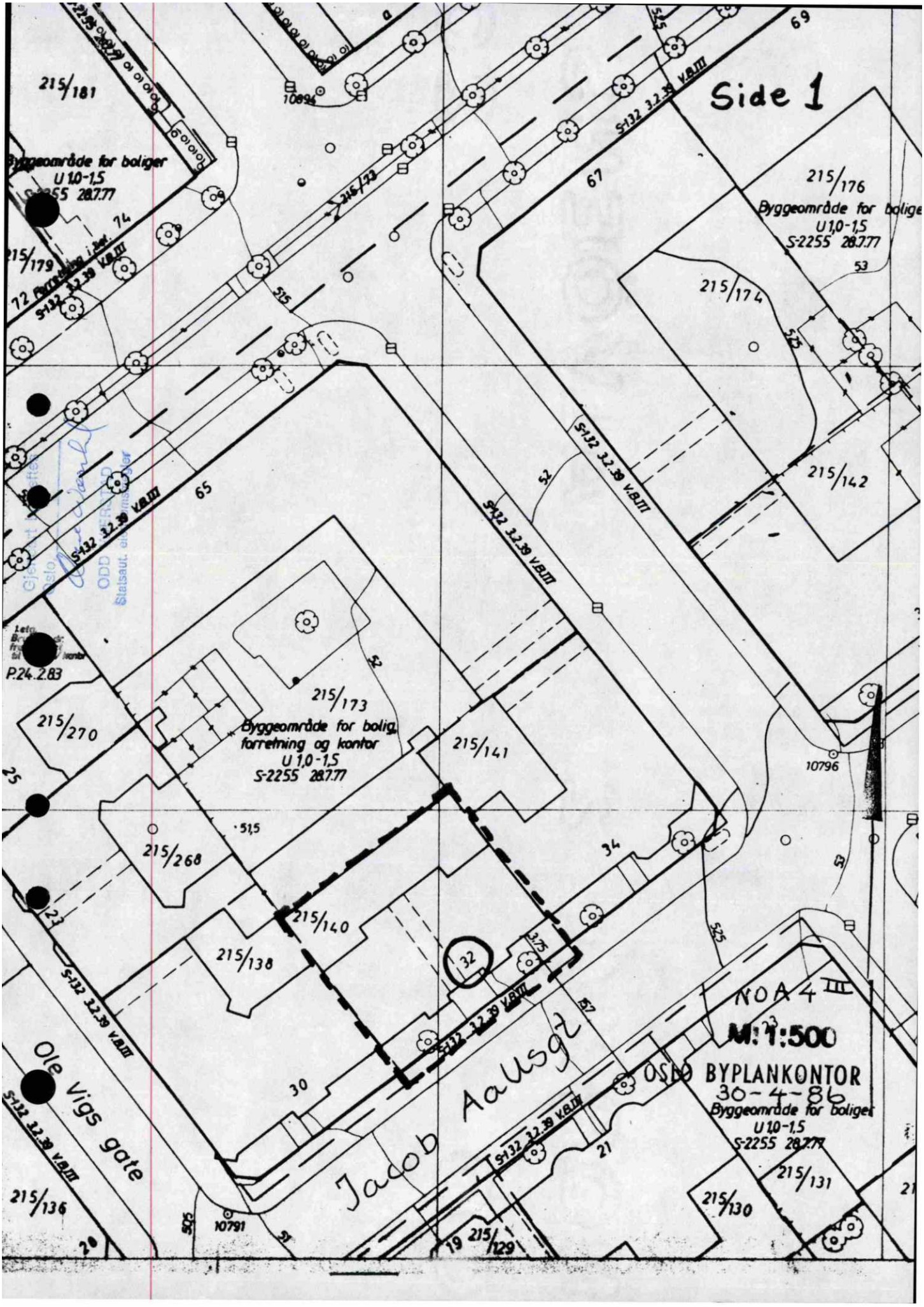
7. Supplerende tekst

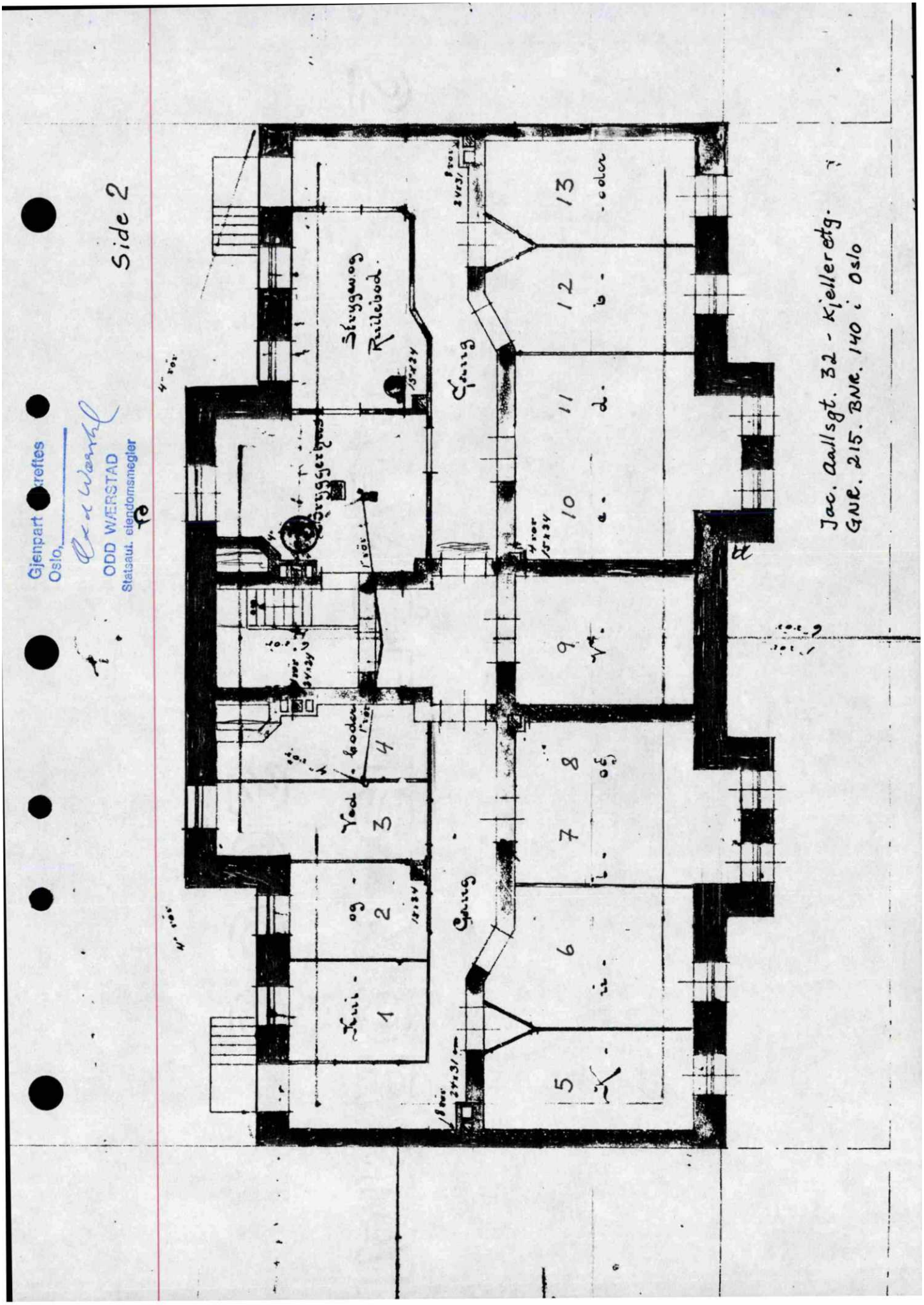
Seksjonseierne kan ikke motsette seg utbygging av loftet dersom det i sameiet er flertall for utbygging.

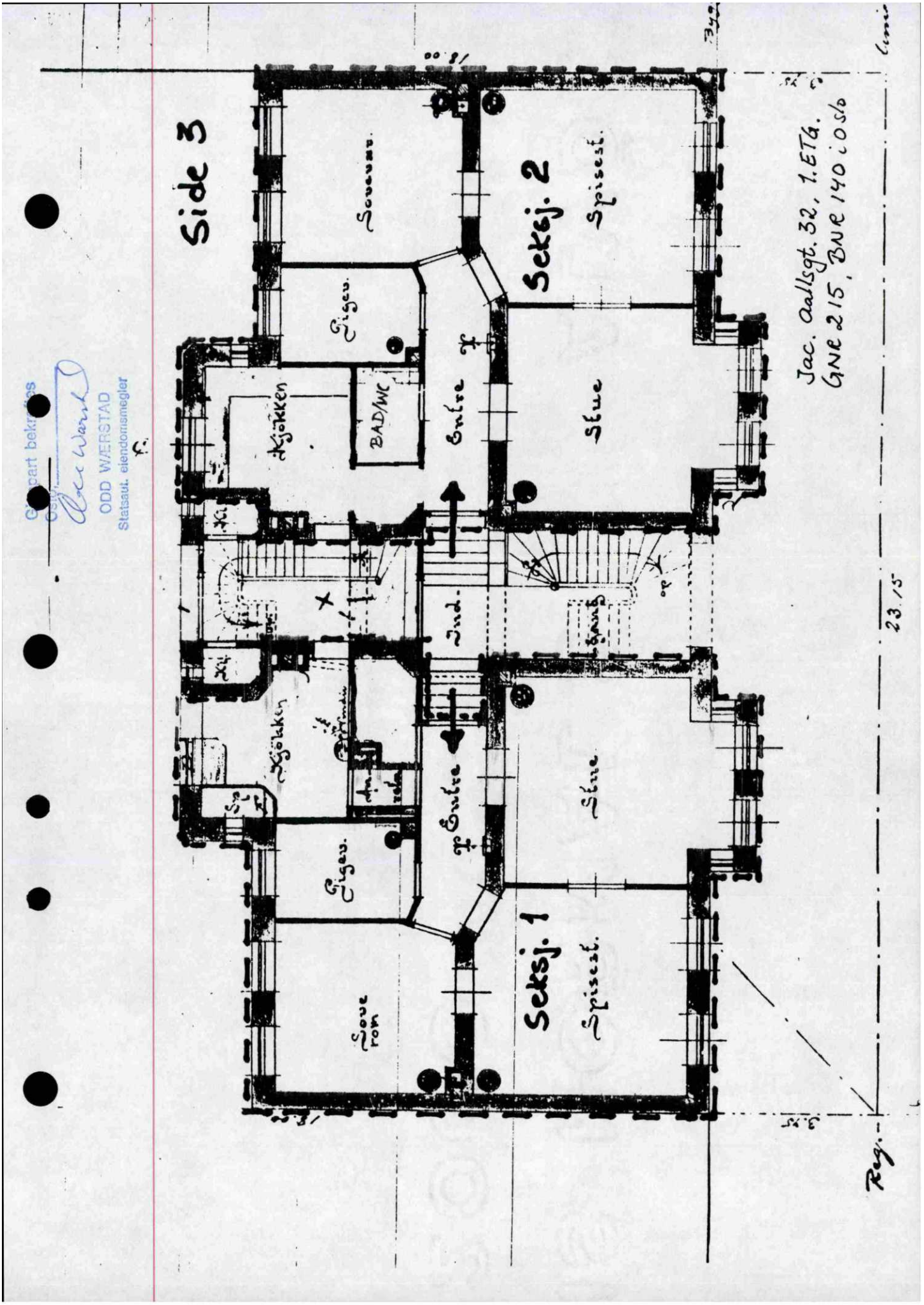
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
19-6-86	
Sted: Oslo	Berhard Nakken Berhard Nakken

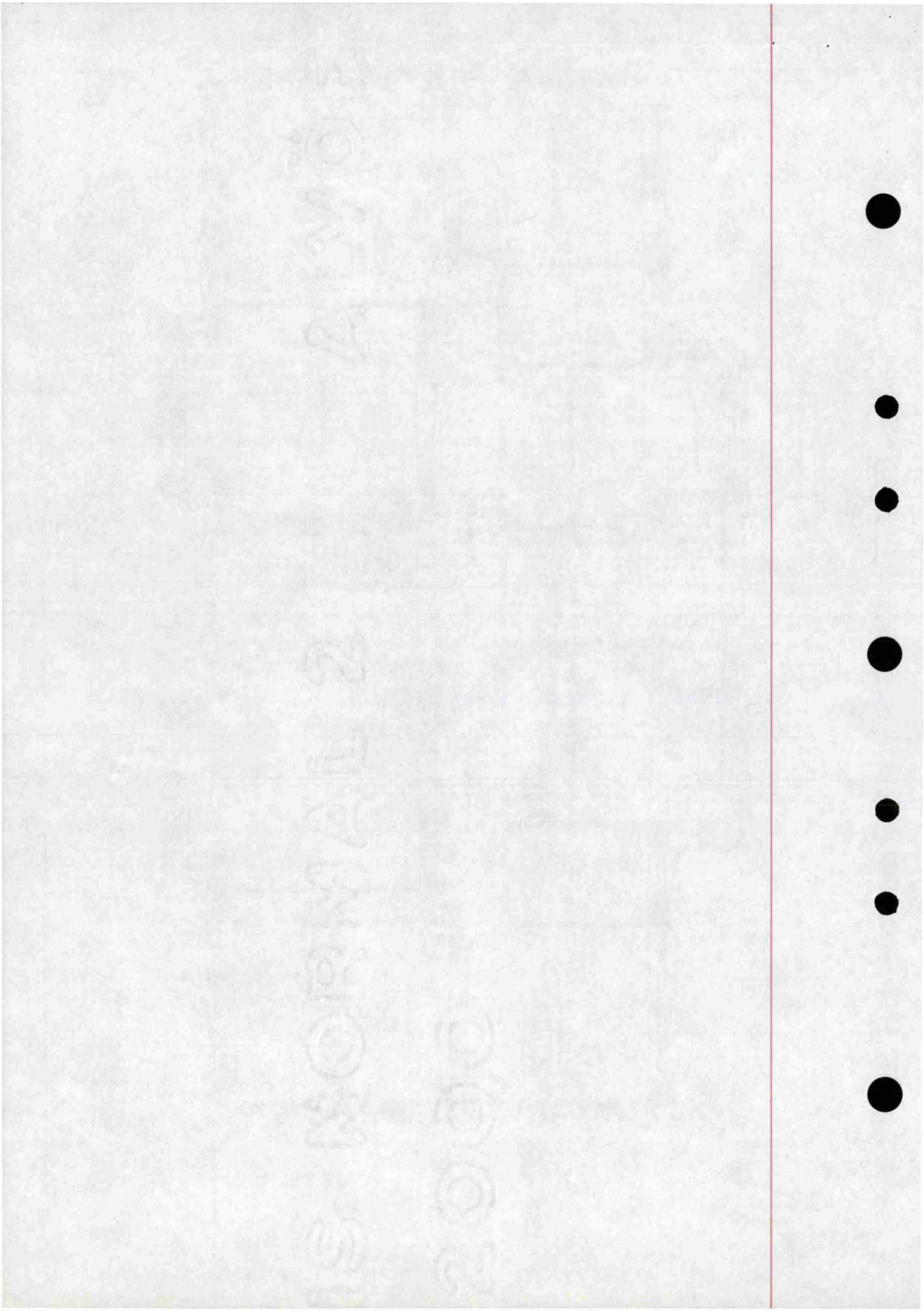
Dokumentet returneres til:

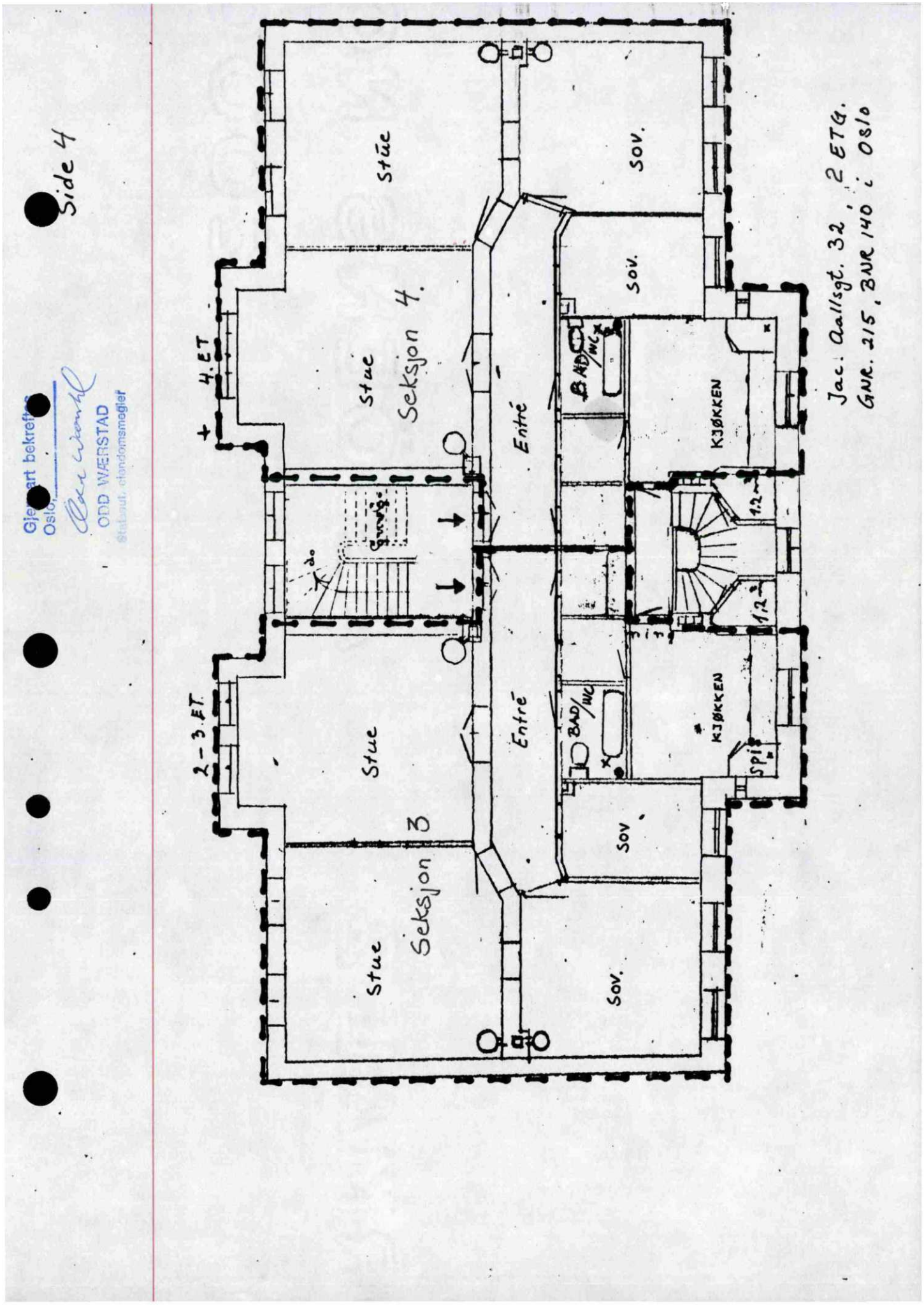
Navn	Adresse	Telefon
ODD WÆRSTAD A/S STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER, NIELS JUELS GT. 18, TLF. (02) 44 15 18. POSTB. 7679-SKILLEB. 0205 OSLO 2		

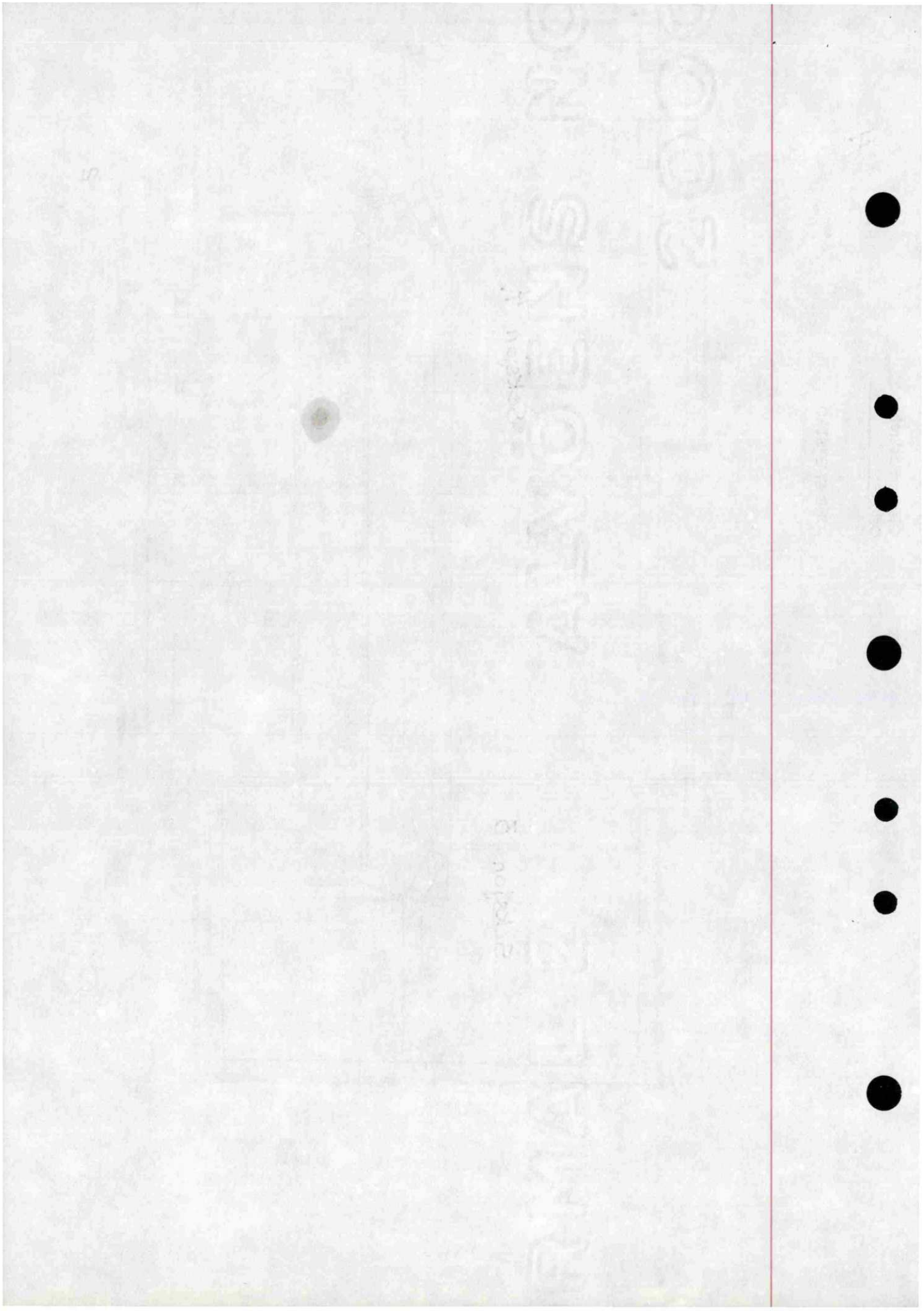

Side 1
215/181
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255 28.7.77
215/179
215/176
Byggeområde for bolige
U 1,0-1,5
S-2255 28.7.77
215/174
215/142
215/173
Byggeområde for bolig, forretning og kontor
U 1,0-1,5
S-2255 28.7.77
215/270
215/141
215/268
215/140
215/138
215/136
215/131
215/130
215/129
P.24.2.83
10796
10791
Ole Vigs gate
Jacob Aallsgt
NOA4 III
M: 1:500
OSLO BYPLANKONTOR
30-4-86
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255 28.7.77

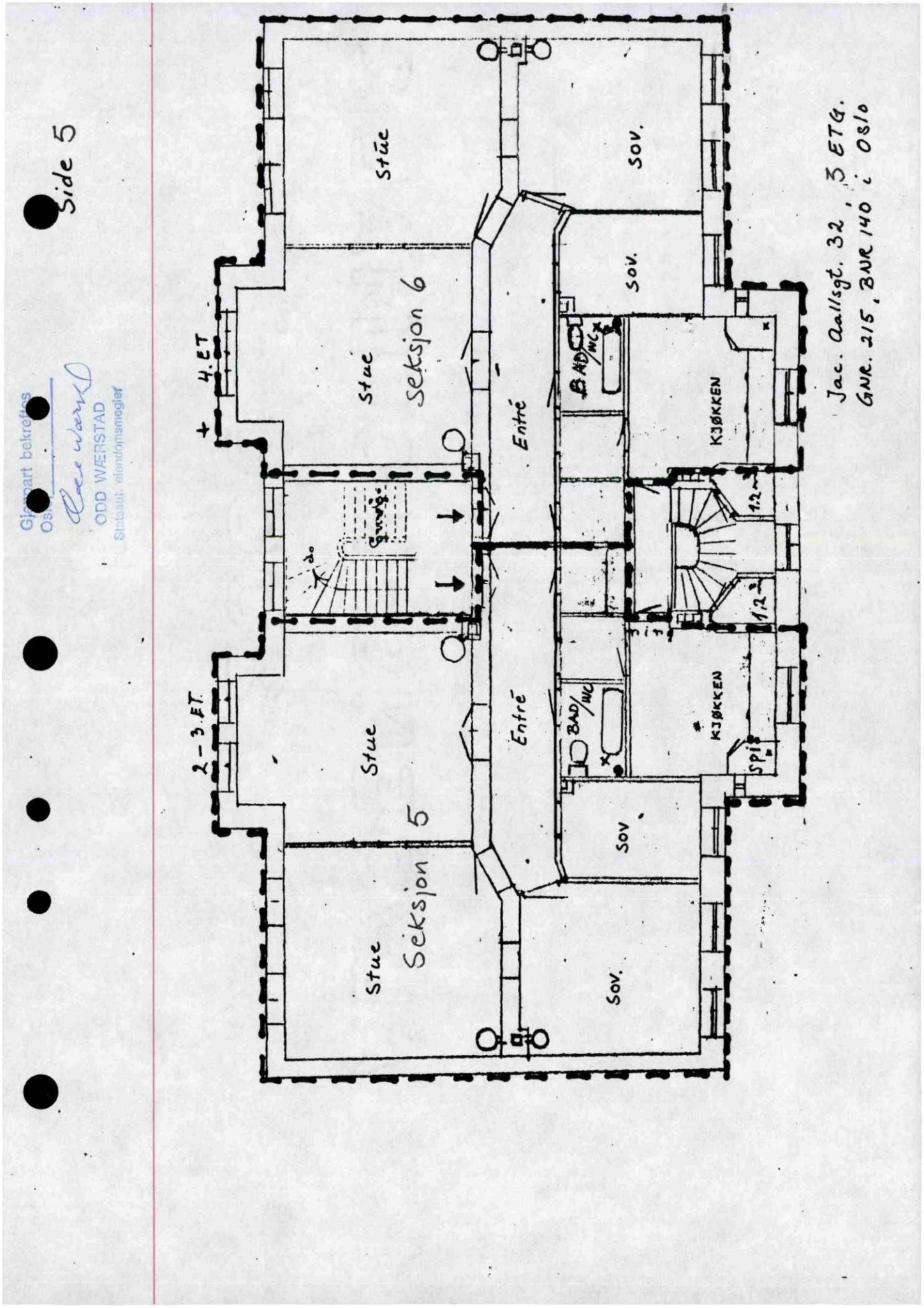

Side 2
Jac. Aallsgt. 32 - Kjelleretg.
GNR. 215. BNR. 140 i Oslo
Gjenpart
Oslo,
ODD WIERSTAD
Statsaut. eiendomsmegler


Side 3
Soverom
Gang
Kjøkken
BAD/WC
Entre
Stue
Seksj. 2
Spisest.
Jac. Aallsgt. 32, 1. ETG.
GNR 215, BNR 140 i 0s/b
Soverom
Gang
Kjøkken
Entre
Stue
Seksj. 1
Spisest.
23/15
Reg.
ODD WÆRSTAD
Statsaut. eiendomsmegler




Side 4
Gjengitt bekreftes
Oslo
ODD WÆRSTAD
Statsaut. eiendomsmegler
+ 4. ET
Stue
Stue
Seksjon 4.
Entré
Sov.
Sov.
BAD/WC
KJØKKEN
1:2
1:2
2-3. ET.
Stue
Stue
Seksjon 3
Entré
BAD/WC
KJØKKEN
SPISK
Sov
Sov.
Jac. Aallsgt. 32, 2 ETG.
GNR. 215, BNR 140 i Oslo

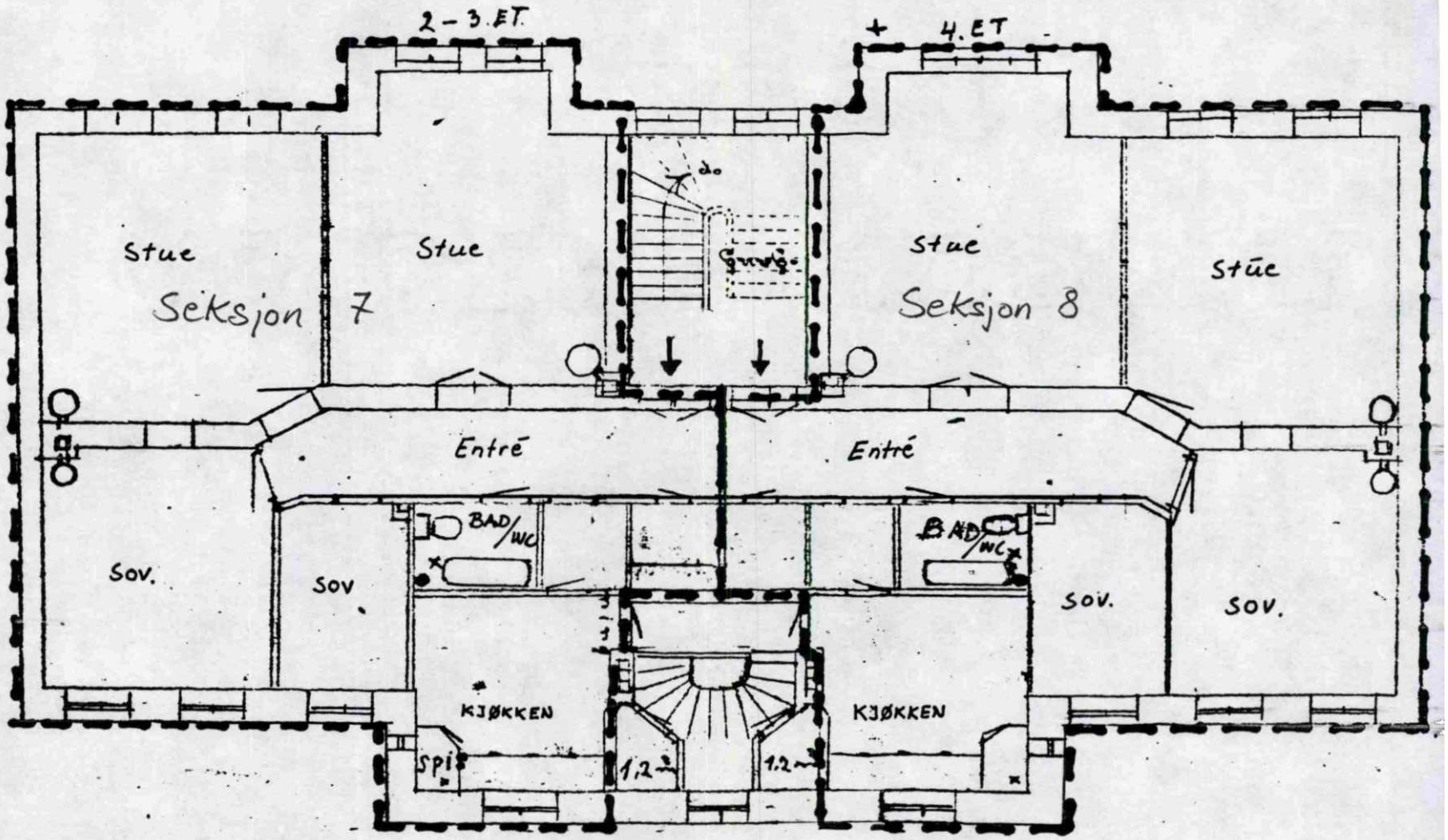



Side 5
Jac. Aallsgt. 32, 3 ETG.
GNR. 215, BNR 140 i Oslo
4. ET
2-3. ET.
Stue
Seksjon 6
Seksjon 5
Entré
BAD/WC
KJØKKEN
SOV.
SOV
1:2
SPISE
Gjenpart bekreftes
Oslo
ODD WÆRSTAD
Statsaut. eiendomsmegler

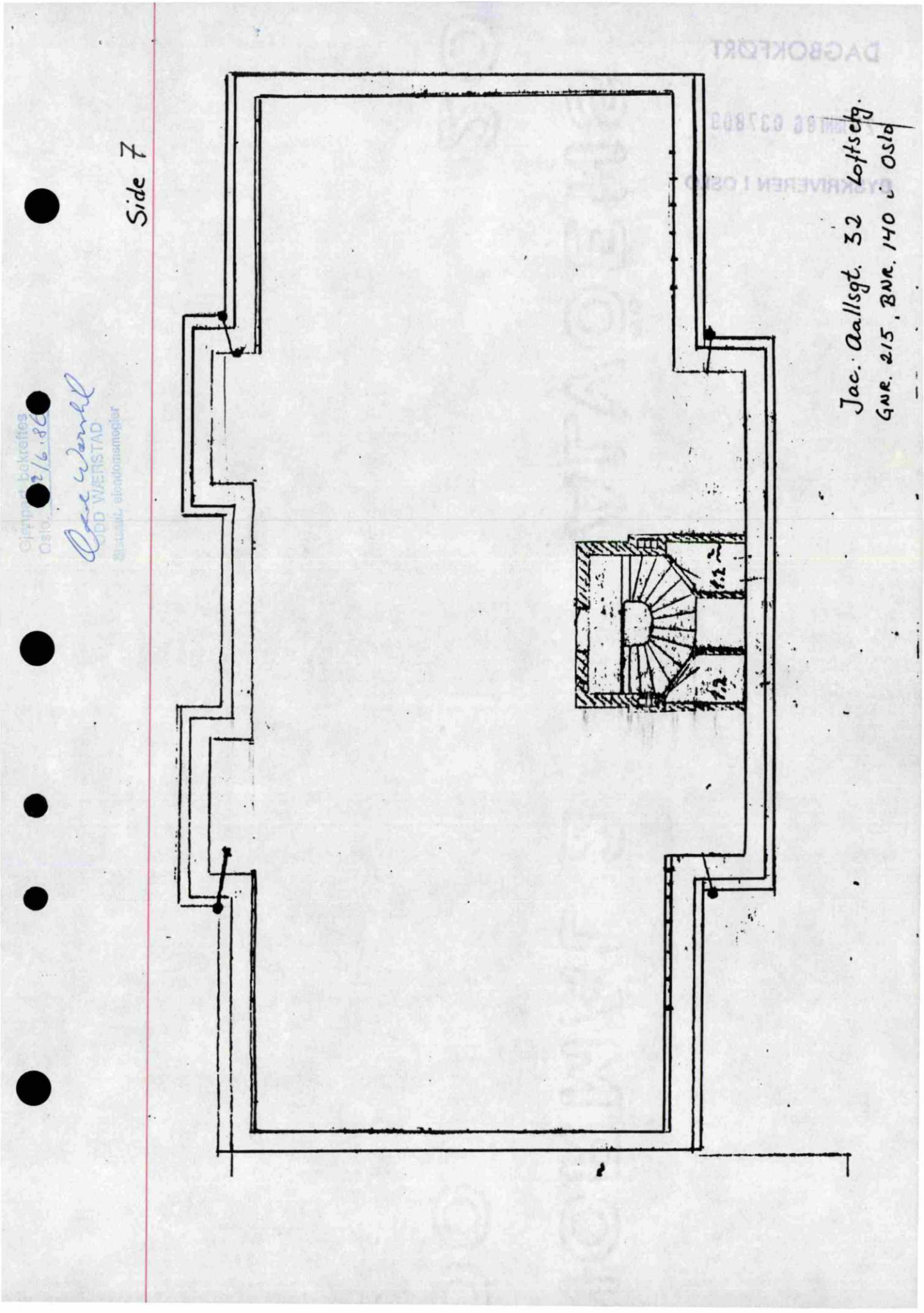
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/37809/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-22 09:48

Side 6

Kopien bekreftes
ODD WÆRSTAD
Statsaut. eiendomsmegler



Jac. Aallsgt. 32, 4 ETG.
GNR. 215, BNR 140 i Oslo


Side 7
Jac. Aallsgt. 32 Loftsetg.
Gnr. 215, Bnr. 140 i Oslo

DAGBOKFØRT

24. JUNI 86 037809

BYSKRIVEREN I OSLO

Returneres til

Pantobligasjon

Fast eiendom

Lån nr.

Odd Flemming Nakken, Hans Hagerupsg. 5, 7012 ~~TRONDHEIM~~

Opplysningene i feltene **1–5** registreres i grunnboken

TINGLYST
29 OKT 1999
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 6418

1. Skyldner [1]

Navn	Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)
Bernhard O. Nakken	1 2 0 4 1 6 [redacted]

– erkjenner å skylde

Beløp	Beløp med bokstaver
245.000,-	-tohundredeogførtifemtusenkroner-

fordelt med kroner 35.000,- på hver av eierseksjonene 1, 3, 4, 5, 6, 7 og 8.

2. Panthaver

Navn

Sameiet Jacob Aalls gate 32, 0364 Oslo.

3. Til sikkerhet for betaling av kapitalen med renter, omkostninger m.m., pantsettes: [2]

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0301	Oslo	215	140		1	1/1
"	"	"	"		3	1/1
"	"	"	"		4	1/1
"	"	"	"		5	1/1
"	"	"	"		~~6~~	~~1/1~~
"	"	"	"		7	1/1
"	"	"	"		~~8~~	1/1

4. Avtalt prioritet [3]

Obligasjonen har opptrinnsrett

Doknr: 61418 Tinglyst: 28.10.1999 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Tinglysingssperre

Skyldner erklærer at eiendommen ikke kan overskjøtes, pantsettes, utleies eller beheftes på noen måte uten etter skriftlig samtykke fra:

6. Betalingsbetingelser/vilkår (tinglyses ikke)

Renter: Avdrag: Terminer: Opp-sigelse:	Pantobligasjonen med 35.000,- -trettifemtusenkroner- påhvilende hver seksjon i sameiet, skal tjene som sikringsstillelse for eventuelle uoppgjorte mellom-værende mellom sameier og sameiet.
Omfang	Pantsettelsen omfatter all nåværende og fremtidig bebyggelse med tilbehør og rettigheter, jfr. panteloven §§ 2-2, 2-3 og 2-4
Forsikring	Skyldneren plikter å holde pantet tilstrekkelig forsikret. Hvis forsikringspremien ikke betales ved forfall, er kreditor berettiget til å dekke den for skyldnerens regning. Eventuell brannskadeerstatning, naturskadeerstatning eller annen erstatning som følge av at eiendommen blir skadet eller helt eller delvis går til grunne, kan kreditor kreve i sin helhet benyttet til innfrielse av gjelden, med de begrensninger som følger av lov eller avtale.
Ekstra-ordinært forfall	Kreditor kan kreve innfrielse straks hvis det inntrer forhold som nevnt i panteloven § 1-9, herunder hvis plikten til å betale renter og avdrag i rett tid blir vesentlig misligholdt, pantet ikke forsvarlig vedlikeholdt, vesentlig forringet i verdi, ikke holdes tilstrekkelig forsikret, ved akkord eller konkurs, eller hvis skyldneren har gitt uriktige eller ufull-stendige opplysninger. Pantsettelsen skjer etter reglene i lov om pant av 8. februar 1980 nr. 2. Hvis gjelden ikke blir betalt ved forfall kan kreditor søke hel eller delvis dekning i den pantsatte eiendom gjennom tvangsauksjon eller tvangsbruk uten forutgående søksmål etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven. Kreditor kan også foreta inndrivelse uten søksmål i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 7-2, bokstav (a) uten først å sette eiendommen til tvangsauksjon. Ved overgang av eiendommen til ny eier, anses lånet forfalt til betaling.

Nr 701802 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 3-1999

6. Betalingsbetingelser/vilkår (forts.)

Innsigelser ved overdragelse av pantobligasjonen	Dersom skyldneren er forbruker, og panthaver overdrar eller pantsetter denne pantobligasjonen, kan skyldneren gjøre gjeldende overfor erververen de samme innsigelser og motkrav som skyldneren kunne gjort gjeldende overfor panthaveren på grunnlag av låne- og pantsettelsesforholdet, uavhengig av bestemmelsene i gjeldsbrevloven 17. februar 1939 nr 1 andre kapittel. Med forbruker menes en fysisk person når avtalens formål ikke hovedsakelig er knyttet til denne personens næringsvirksomhet, jfr Finansdepartementets forskrift 17.09.1998 om opplysningsplikt mv.

7. Erklæring om sivilstand m.v. for skyldner(e) [4]

1. Er skyldneren(e) gift eller registrert(e) partnere?
[X] Ja [ ] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er skyldnerne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som skyldnere?
[ ] Ja [X] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder pantsettelsen eiendom som skyldneren(e) og dennes(deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?
[X] Ja [ ] Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i pantsettelsen

8. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: Oslo, 01.07.99

Skyldneren(e)s underskrift(er) [5] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Bernhard O. Nakken

Bernhard Nakken

Som skyldneren(e)s ektefelle(r)/registrerte partner(e), samtykker jeg/vi i at eiendommen(e), festeretten og bygninger m.m. pantsettes i sin helhet.

Dato: 01.07.99 | Ektefelle(r)/reg. partner(e)s underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: (Gjelder forsåvidt snr. 3) Anna Nakken

Anna Nakken.

[6] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Trude Golimo Simonsen — TRUDE GOLIMO SIMONSEN

Adresse: Jakob Aallsgate 32 0364 Oslo

2. Vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Irene Avløs. Torgersbråten — IRENE AVLØS. TORGERSBRÅTEN

Adresse: Vangsvn. 10, 3514 Honefoss

9. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [4]

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert partner?
[ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
[ ] Ja [ ] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder pantsettelsen eiendom som hjemmelshaveren og dennes ektefelle eller reg. partner bruker som felles bolig?
[ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må ektefellen/registrert partner samtykke i pantsettelsen

Ved nedkvittering av obligasjonen skal påtegningen lyde: «Nedkvittert til:»

10. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester av den pantsatte eiendom (hjemmelshaver) samtykker jeg i pantsettelsen.

Dato	**Hjemmelshavers underskrift** 5)	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
		Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshaverens ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i at eiendommen(e), festeretten og bygninger m.m. pantsettes i sin helhet.

Dato	**Ektefelle(r)/reg. partner(e)s underskrift**	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

6) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Erklæring (undertegnes av pantets eier – tinglyses ikke)

Undertegnede erklærer herved at forannevnte eiendom med adresse

er/vil bli forsikret i (selskapets navn)

Eiendommen vil bli holdt brannforsikret i norsk selskap eller generalagentur for utenlandsk selskap, så lenge den tjener som pantsikkerhet. Jeg er kjent med at unnlatt brannforsikring innebærer mislighold av låneavtalen og at lånet kan kreves tilbakebetalt i sin helhet.

Sted	Dato
Eiers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Noter:

1) Det skal oppgis fødselsnummer med 11 siffer, alternativt Enhetsregisterets organisasjonsnummer (9 siffer). For enkeltmannsfirma skal den personlig ansvarliges fødselsnummer oppgis.

2) Kommunenummer vil kunne oppgis av tinglysingskontoret. Eventuelt underfestenummer (ufnr.) kan oppgis i felt for seksjonsnummer (snr.). Dersom pantsettelsen bare gjelder del av eiendommen, skal vedkommende ideell andel (sameiebrøk) oppgis.

3) Det skal bare anføres prioritet i obligasjoner som tinglyses samme dag, eller hvor det skal avtales dårligere prioritet enn det som følger av tinglysingstidspunktet i forhold til andre obligasjoner som skal tinglyses senere. Vær nøyaktig ved angivelse av andre obligasjoner (kreditors navn og beløp).

4) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

5) Dersom skyldneren ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne pantsettelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

6) Dersom skyldneren ikke er en offentlig myndighet må skyldnerens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Skyldneren, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte skyldnerens underskrift.

Sameiet Jacob Aallsgate 32
0364 Oslo

INNKOMMET
JOURNALNR: 385017
14 JAN 2010
STATENS KARTVERK

Statens Kartverk Tinglysningen
V/Oslogruppen
3507 Hønefoss

Doknr: 49060 Tinglyst: 21.01.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Att: Trine Solberg

Ren kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
Sak/dok: 3331694/	Birger Nakken	12.01.2010
Ark:		

Kommune 0301 – Jacob Aalls gate 32 – Forespørsel om inkurie

Det vises til Deres svarbrev av 08.12.2009 samt telefonsamtaler vedrørende denne sak.

Som tidligere påpekt er plantegningene for 2, 3 og 4 etg. samt loftsetg. snudd feil 180 grader i seksjonsbegjæringen fra 1986.

Som avtalt er det vedlagt i dette brev kopi av plantegninger for alle etasjer i bygget.

Plantegningene for 2, 3 og 4 etg. samt loftsetg. er nå lagt riktig vei slik at de stemmer med den logiske oppbygging av seksjonene i bygningen.

Alle seksjonseiere bebor riktige seksjonsnummer.

Håper dette er tilstrekkelig til å få dette ordnet på en enkel måte så raskt som mulig.

Ser frem til deres tilbakemelding.

Da jeg for tiden leier ut leiligheten bes svarbrev og faktura på gebyr sendt til:
Birger Nakken, Falkeveien 14, 1534 Moss. T: 90860425. epost: birger.er@getmail.no

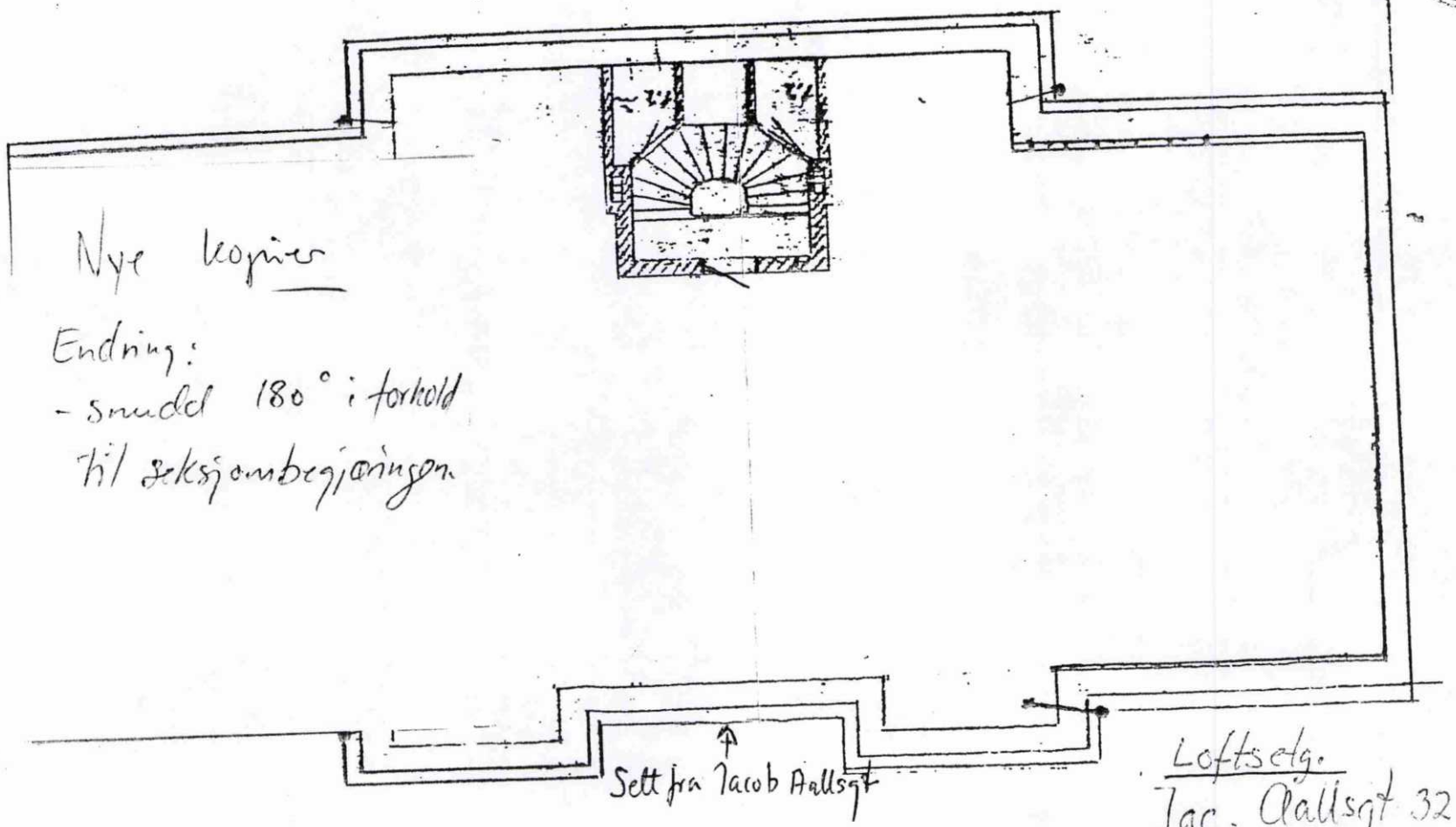
For Sameiet Jacob Aallsgate 32
Birger Nakken
Birger Nakken
Styreleder

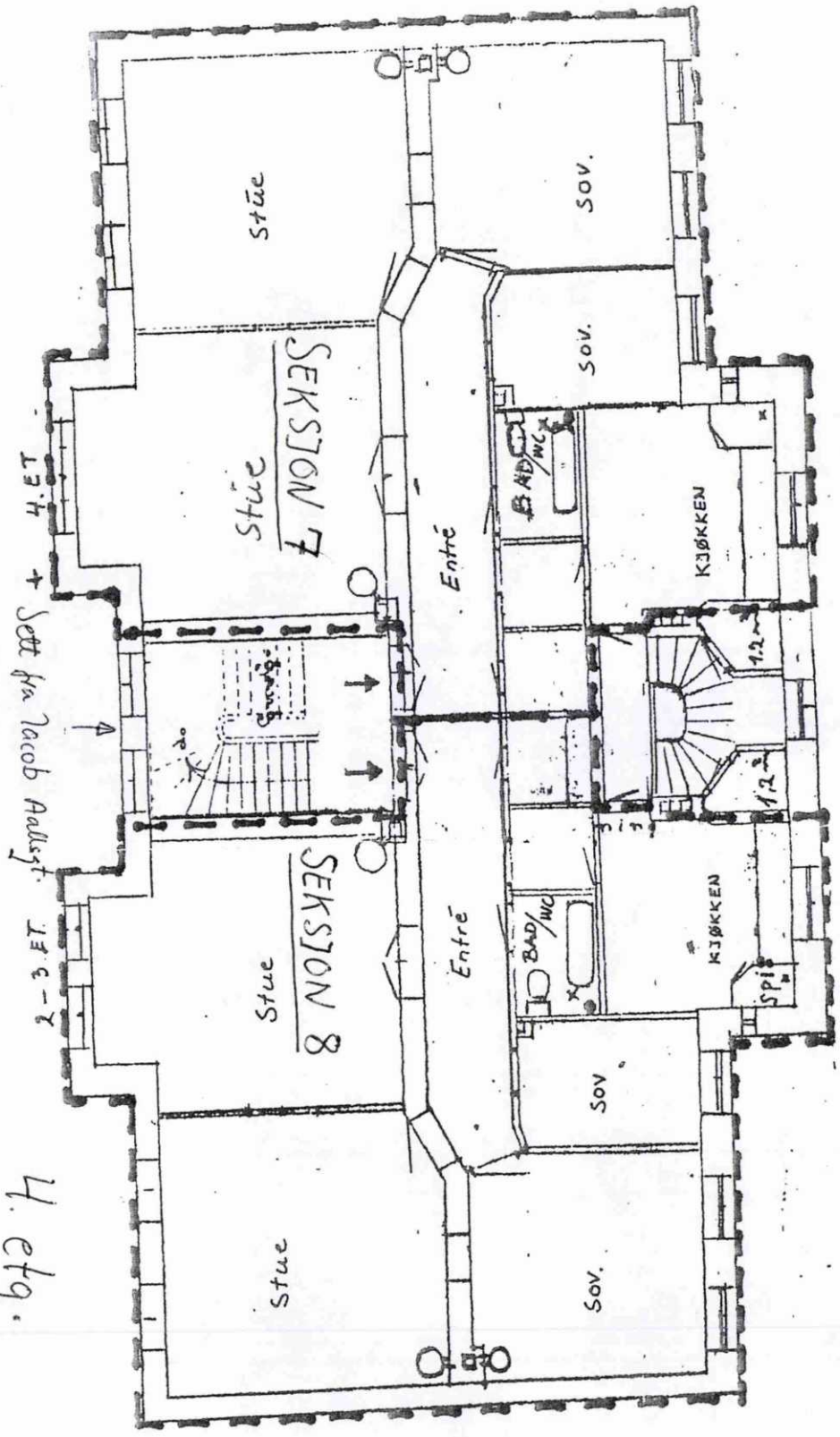
2 sett vedlegg

Attestert kopi av dok.nr. 2010/49060/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-22 09:48
Kartverket

Rett kopi bekreftes

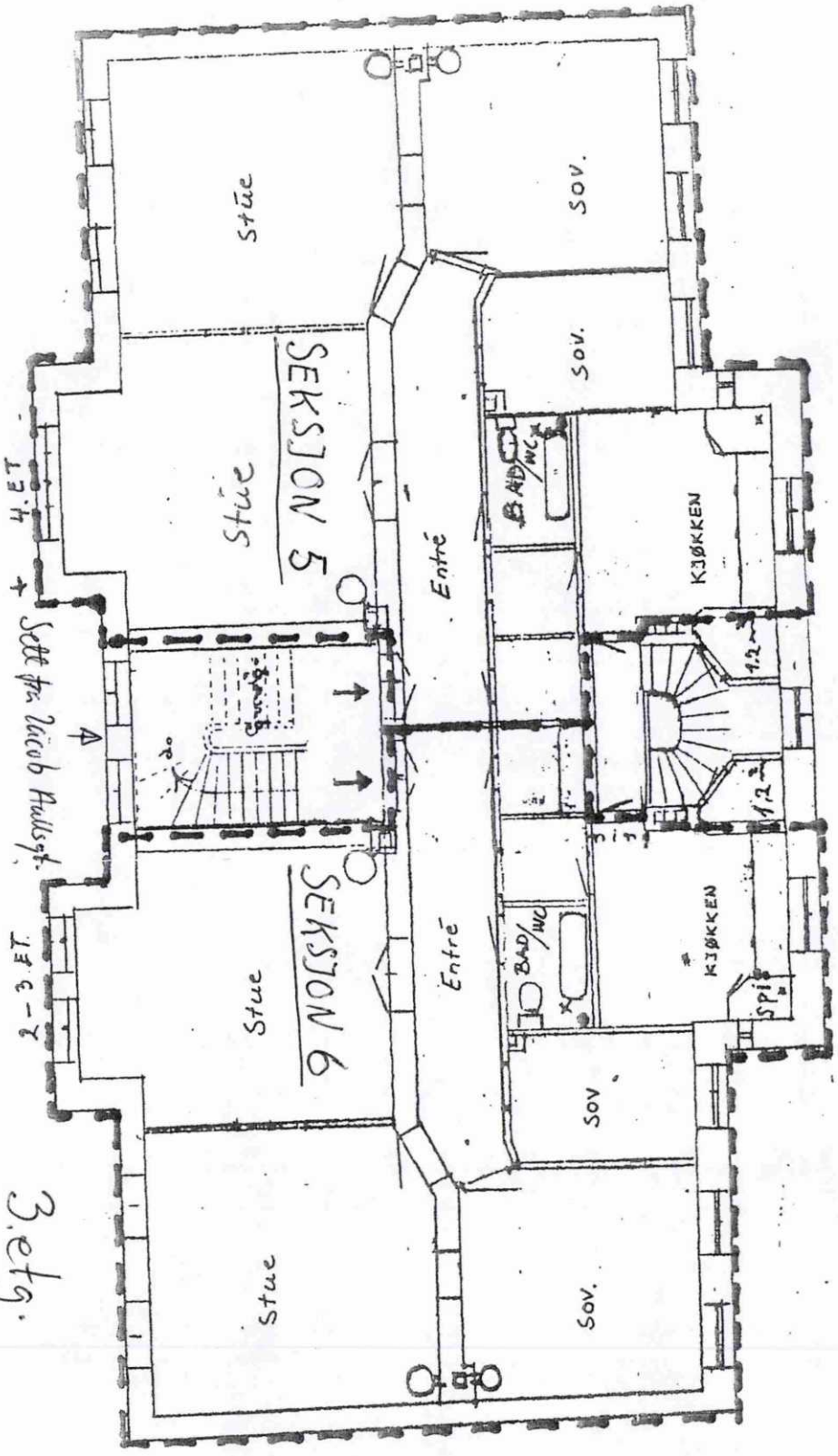
Side 7





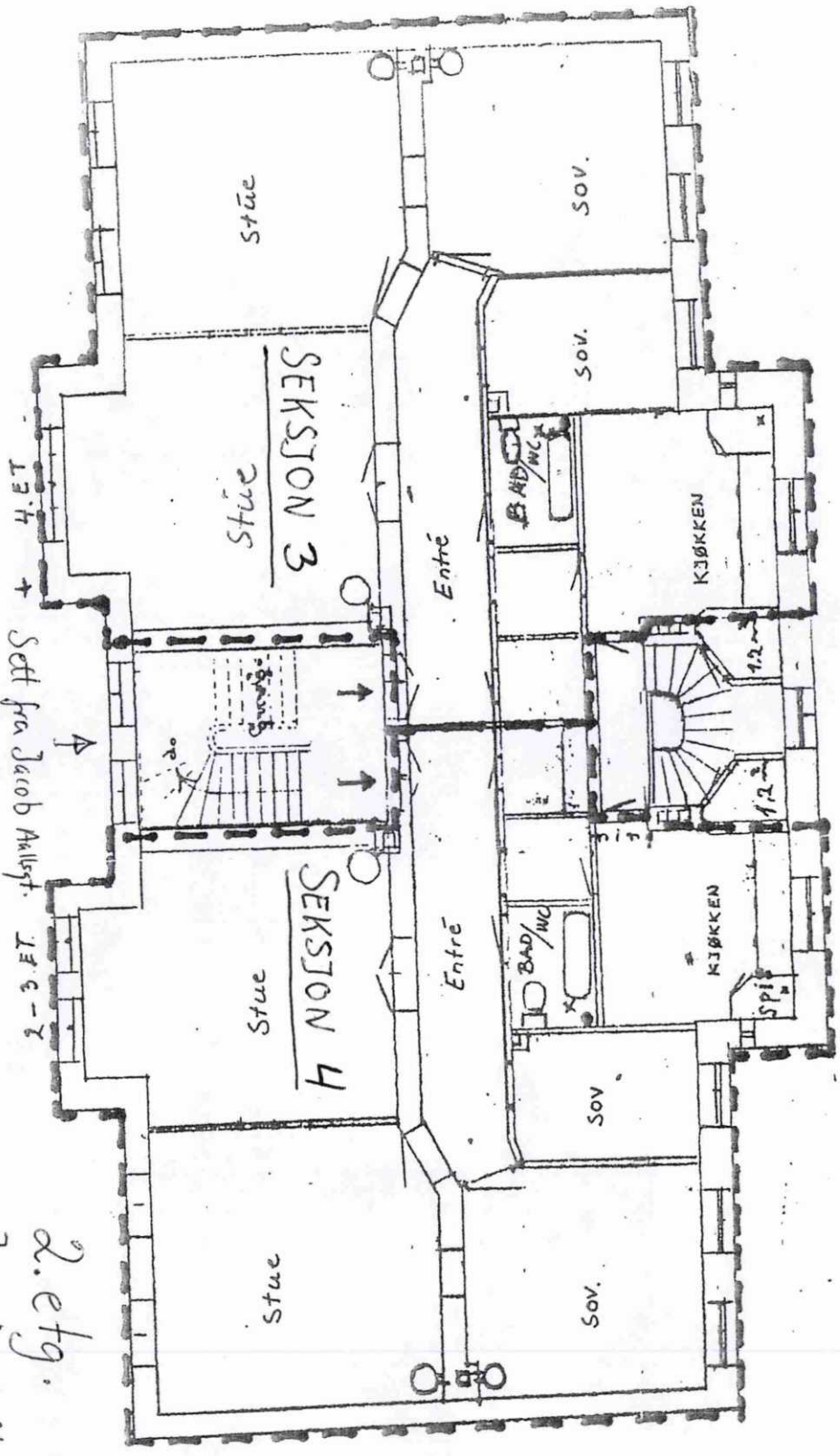
4. etg.
Jacob Aallsgt. 32
Gnr. 215, Bnr. 140
i Oslo

Side 6



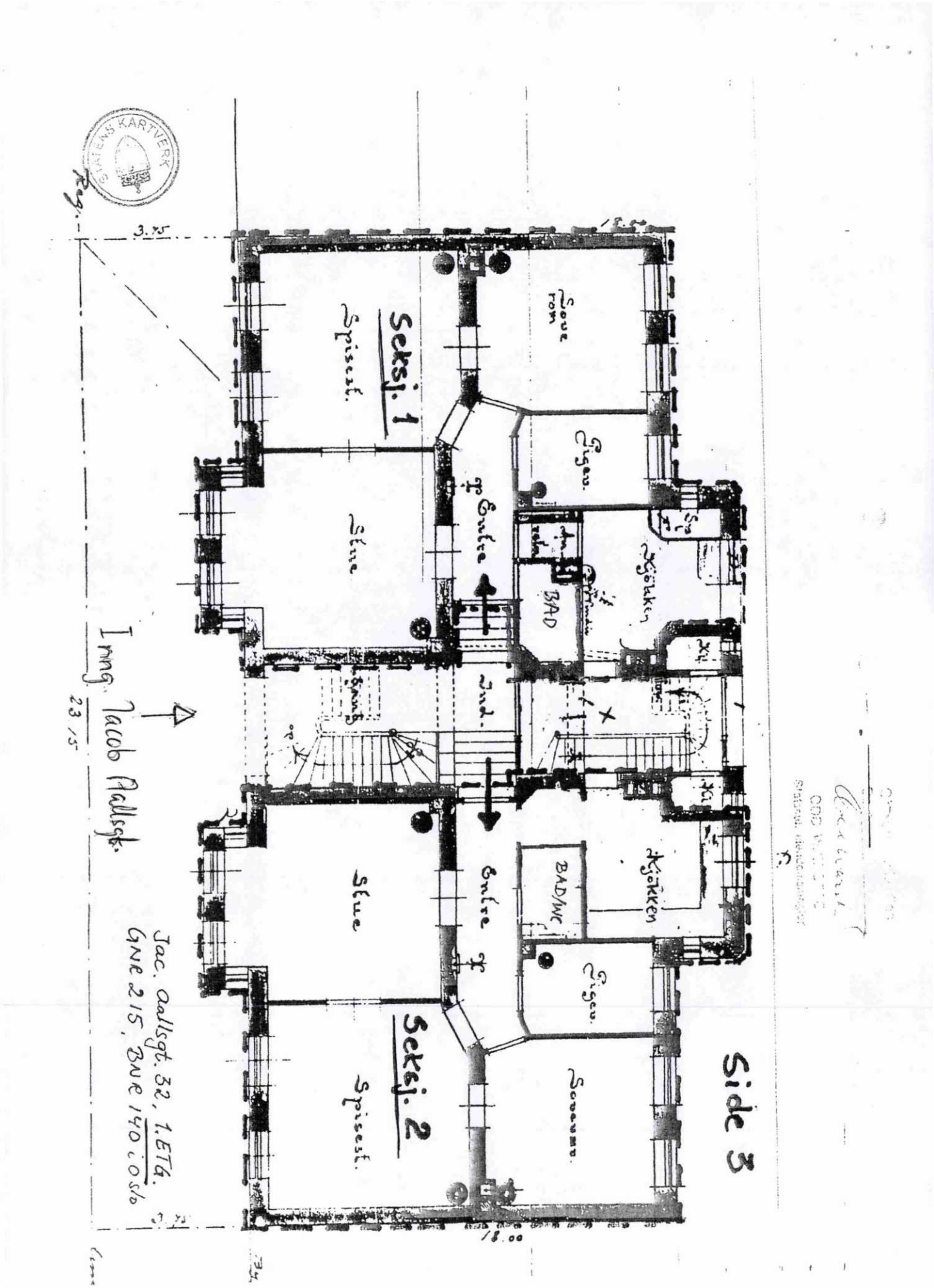
3. etg.
Jacob Aallsgt. 32
Gnr. 215, Bnr 140.
i Oslo.

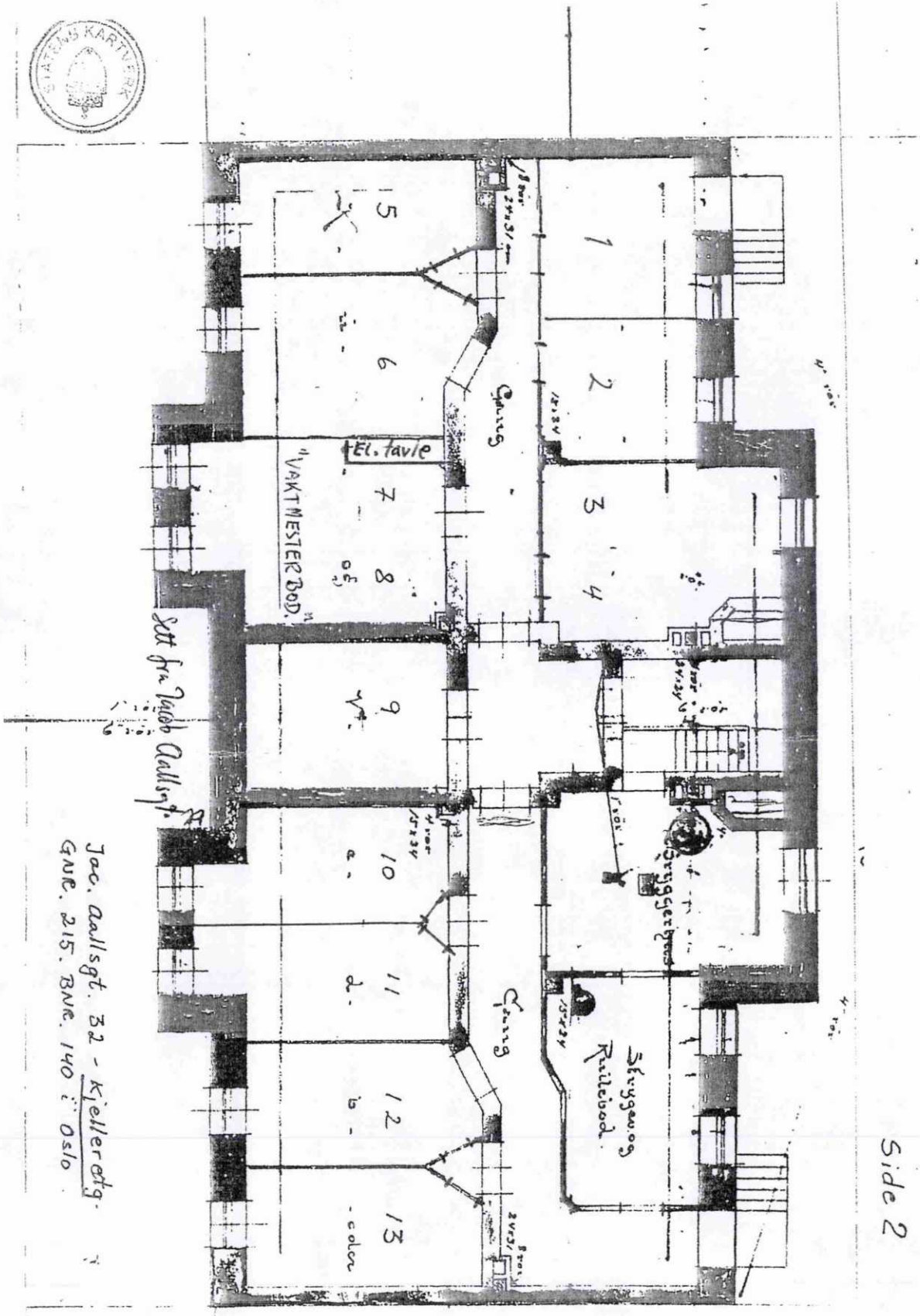
Side 5

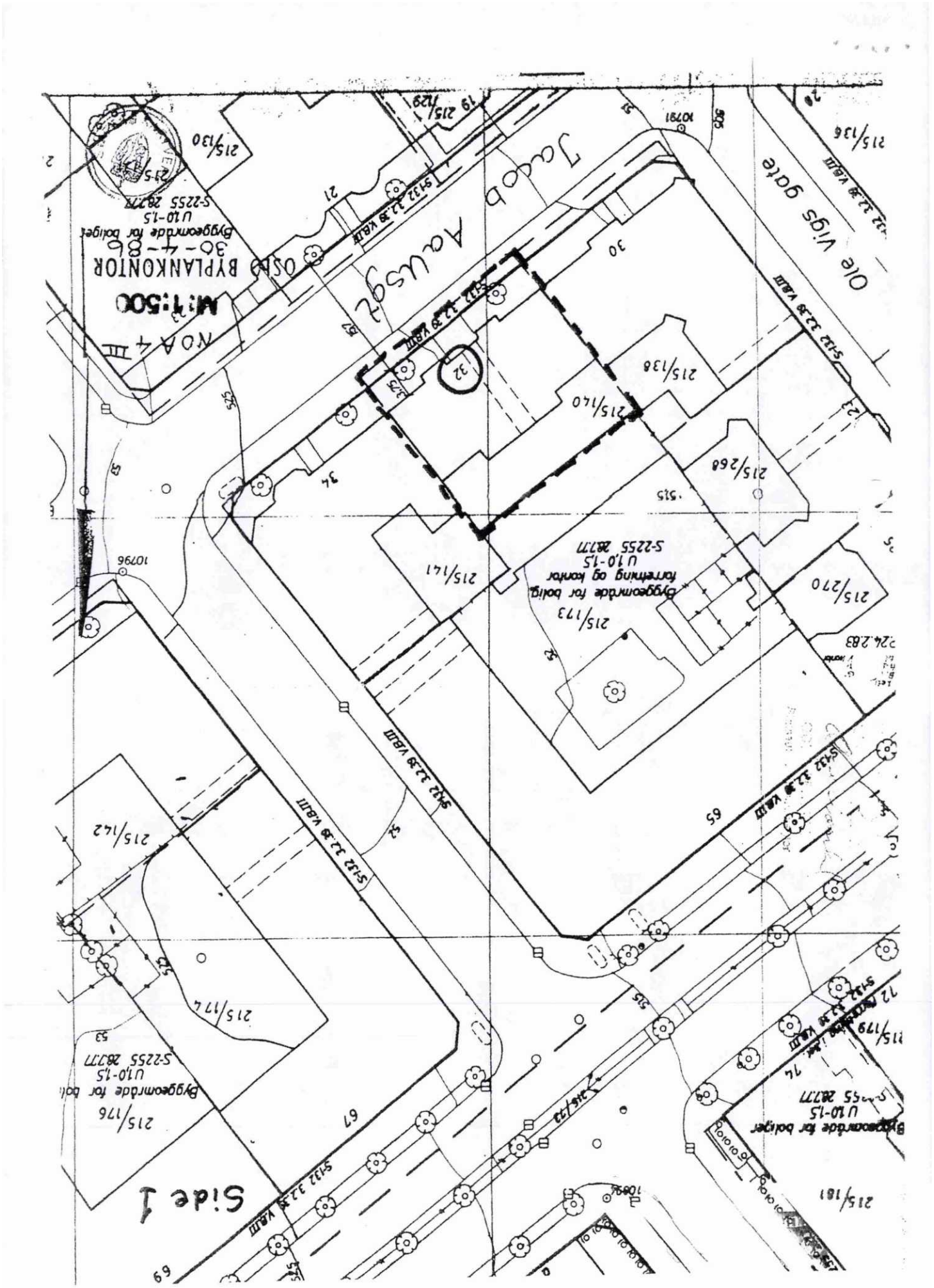


2. etg.
Jacob Aallsgt. 32
Gnr. 215, Bnr 140.
i Oslo

Side 4


Seksj. 1
Spisest.
Stue
Soverom
Gang
Entre
BAD
Kjøkken
Seksj. 2
Spisest.
Stue
Entre
BAD/WC
Kjøkken
Soverom
Side 3
Inng. Jacob Aallsgt.
23/15
Jac. aallsgt. 32, 1. ETG.
GNR 215, BNR 140 i Oslo


Jac. Aallsgt. 32 - Kjelleretg.
Gnr. 215. Bnr. 140 i Oslo
Sett fra Jacob Aallsgt.
"VAKTMESTER BOD."
El. tavle
Gang
Gang
Trygge bod
Trygge og Rulleblad
Side 2


Jacob Aalls gate
Ole Vigs gate
OSLO BYPLANKONTOR
30 - 4 - 86
M: 1:500
NOA 4 IR
Side 1

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601855565
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
090178	HÅVI LARS	H0402	MOGENS THORSENS GATE 11, 0264 OSLO
300680	KUSS KRISTIAN EDWARD	H0401	DAAS GATE 5 B, 0259 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	215	140

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Plan- og bygningsetaten
26.05.15
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Doknr: 474691 Tinglyst: 01.06.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/474691/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-22 09:48
Side 1 av 7

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☒ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	215	140		3

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
300680[redacted]	Kristian E. Kuss	3	1/2
090178[redacted]	Lars Håvi	3	1/2

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1				11				21				31			
2				12				22				32			
3	B	114		13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9	B	60		19				29				39			
10	B	59		20				30				40			
SUM BRØK		1019		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1019 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Tilleggsdel til seksjon 3 blir til to nye seksjoner som får seksjonsnummer 9 og 10.

Sameiebrøk endres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
15.05.15

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☐	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
	☒	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☐	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo, 30/4-15		LARS HÅVI	
Oslo, 30/4-15	Kristian Ekuss	KRISTIAN E. KUSS	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
Oslo, 25.3.15		MAGNUS HADLER
Oslo, 25.3.15		HANS JACOB SVENSSON
Oslo, 25.3.15		ØYVIND REITEN

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

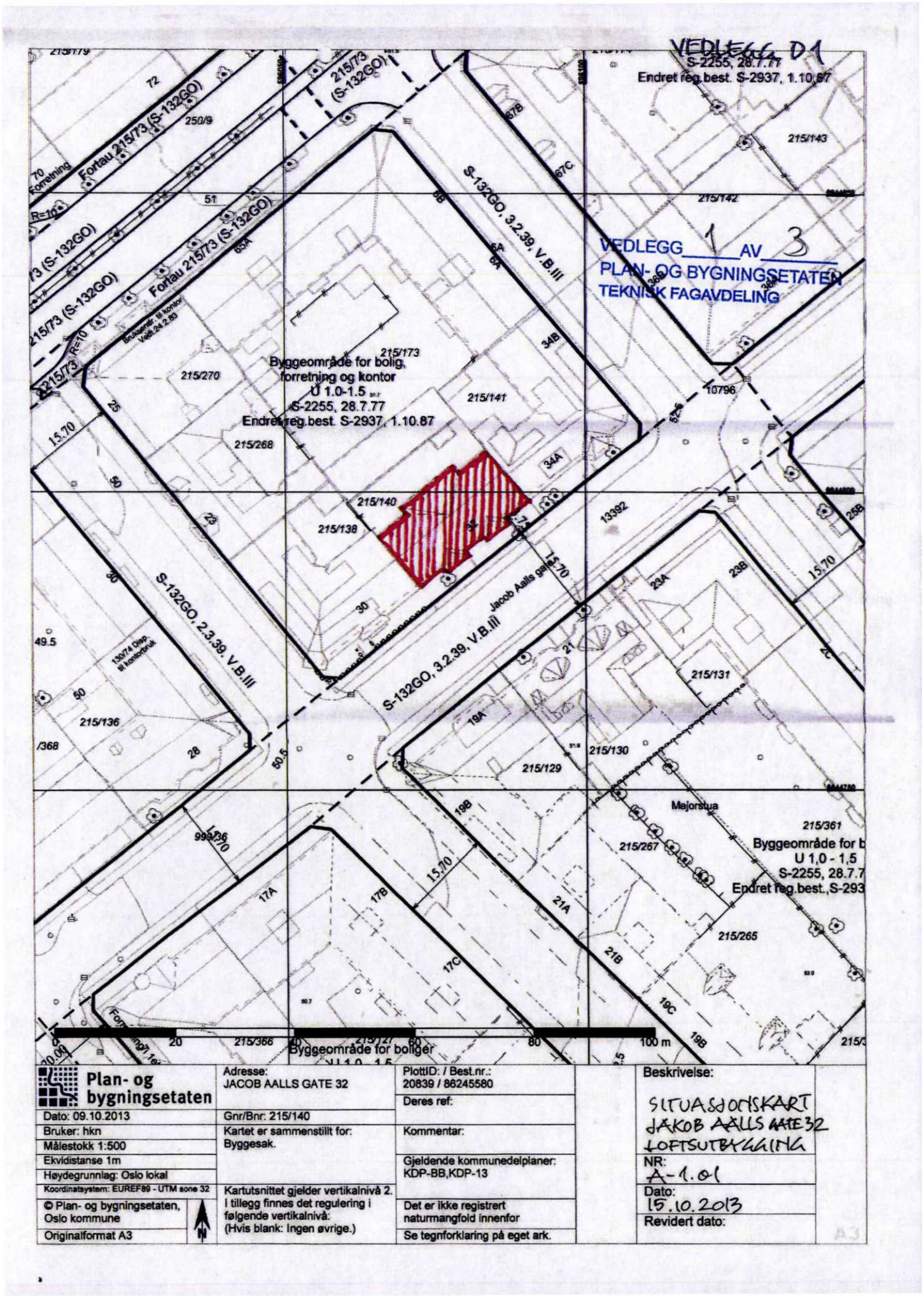
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

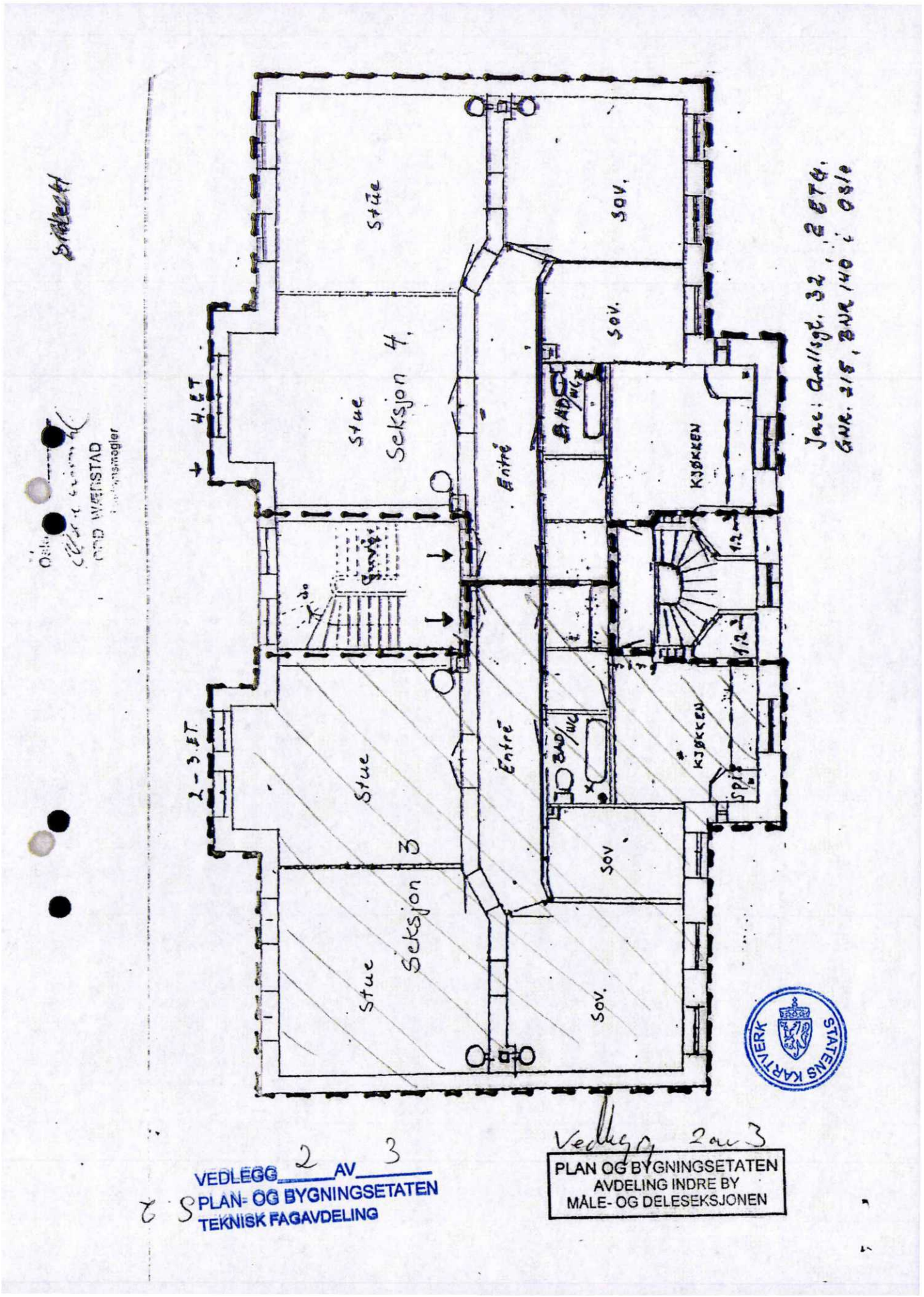
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
215	140		3, 9 og 10	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
21.5.15		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.


VEDLEGG D1
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
VEDLEGG 1 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Byggeområde for bolig, forretning og kontor
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Fortau 215/73 (S-132GO)
S-132GO, 3.2.39, V.B.III
S-132GO, 2.3.39, V.B.III
Jacob Aalls gate
Majorstua
Byggeområde for boliger
215/140
215/138
215/141
215/142
215/143
215/270
215/268
215/136
215/131
215/130
215/129
215/361
215/267
215/265
215/366
10796
13392
Plan- og bygningsetaten
Adresse: JACOB AALLS GATE 32
PlottID: / Best.nr.: 20839 / 86245580
Deres ref:
Dato: 09.10.2013
Gnr/Bnr: 215/140
Bruker: hkn
Kartet er sammenstillt for: Byggesak.
Kommentar:
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Høydegrunnlag: Oslo lokal
Gjeldende kommunedelplaner: KDP-BB,KDP-13
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2. I tillegg finnes det regulering i følgende vertikalnivå: (Hvis blank: Ingen øvrige.)
Det er ikke registrert naturmangfold innenfor
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune
Se tegnforklaring på eget ark.
Originalformat A3
Beskrivelse:
SITUASJONSKART
JAKOB AALLS GATE 32
LOFTSUTBYGGING
NR: A-1.01
Dato: 15.10.2013
Revidert dato:


Stue
Sov.
Sov.
Stue
Seksjon 4.
4. ET
Entré
BAD/WC
KJØKKEN
1.2 m²
1.2 m²
Jac. Aallsgt. 32, 2 ETG.
GNR. 215, BNR 140 i 08/0
2-3. ET
Stue
Entré
BAD/WC
KJØKKEN
SPISE
Stue
Seksjon 3
Sov
Stue
Sov.
STATENS KARTVERK
VEDLEGG 2 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Vedlegg 2 av 3
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

TILTAKSHAVER

VEDLEGG E1

RAMMESØKNAD

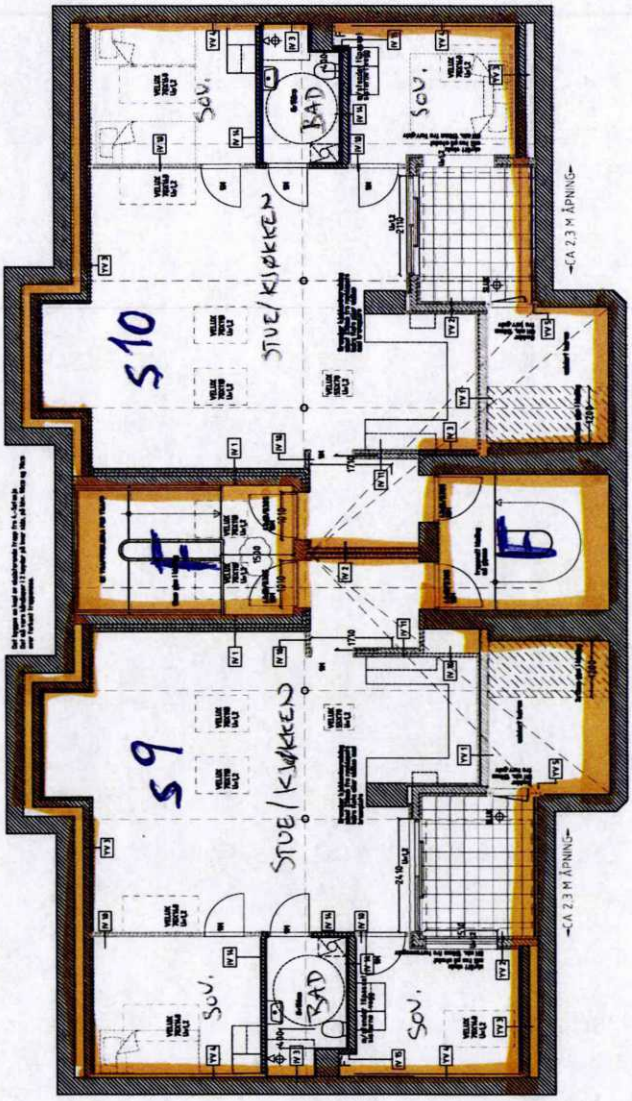
INDEX	DATO	SIGN	KORREKSJON
A	09.03.16	PAM	AREALER KORRIGERT

PROSJEKTNR. 1326
GNR./BNR. 215/140
PROSJEKT JACOB AALLSGT 32
TEKST NY PLAN LOFT

DATO	MÅLESTOKK	SIGN	KONT. SIGN
11.10.2013	1:100	PAM	

TEGNINGSNR. A-2.05
INDEX A

ARK. DAHL & MYRHOL AS
Wilses gt 4 · 0178 Oslo · Tlf 23292770

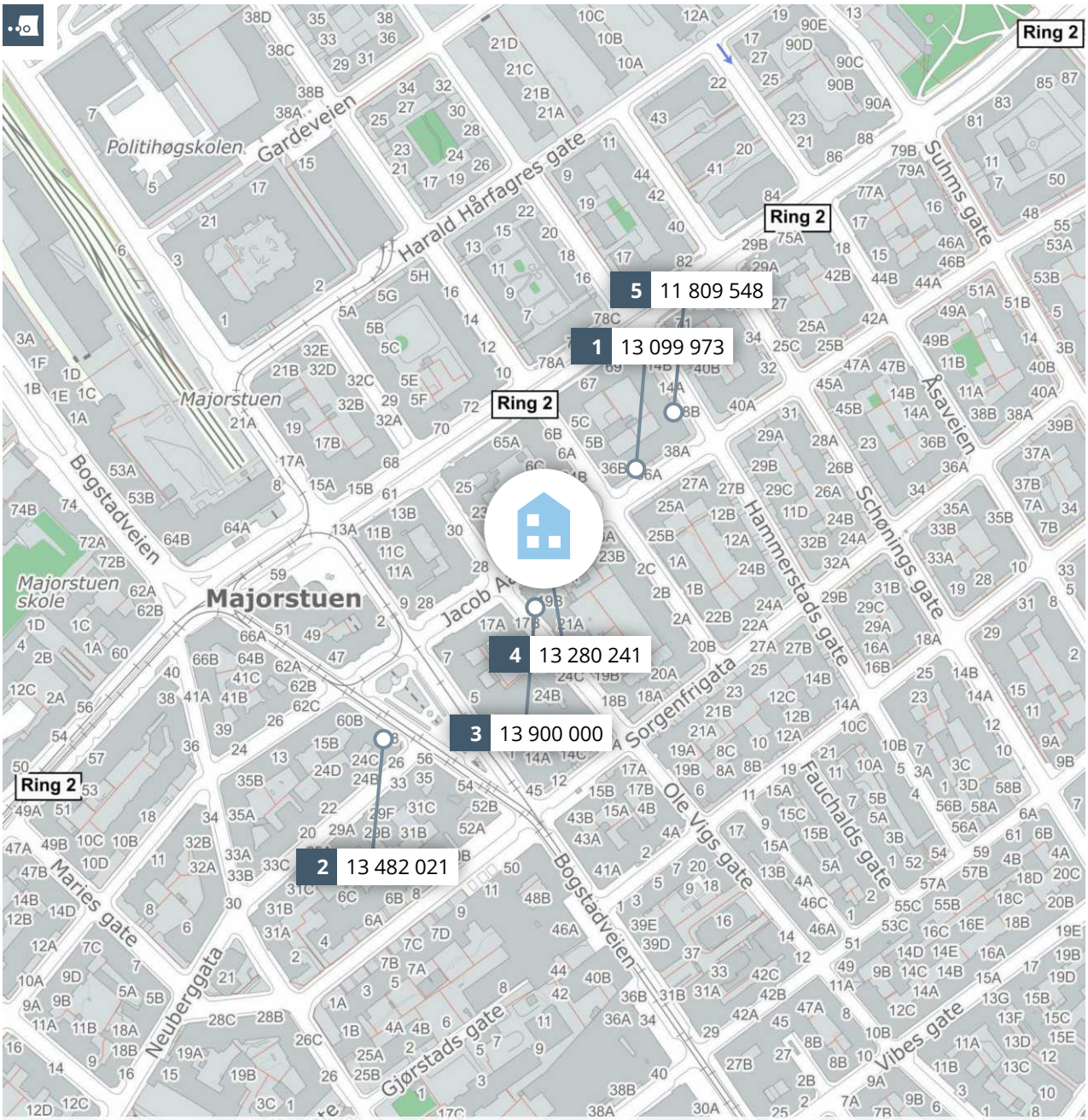


LEILIGHET A VENSTRE
CA 60 M2 BRA

LEILIGHET A HØYRE
CA 59 M2 BRA

NY PLAN LOFT
0 1m 2m 3m 4m 5m

VEDLEGG 3 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Meglers verdivurdering

JACOB AALLS GATE 32

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 25.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jacob Aalls gate 32, 0364 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1890

GNR 215 BNR 140 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 7

Verdivurdert til

13 200 000

80 241	13 280 241	132 802
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	100 m²	10 m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						1890

Fellesutgifter	5 464
Formue	6 822
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Jacob Aalls gate 36 A 93 m² 1913 3. etg 2 sov	11.02.2026	12 300 000	**12 950 000**	149 973	13 099 973	**140 860**
2 Bogstadveien 58 107 m² 1897 3. etg 3 sov	29.09.2025	12 600 000	**13 250 000**	232 021	13 482 021	**126 000**
3 Jacob Aalls gate 19 B 112 m² 1899 3. etg 3 sov	02.09.2025	12 800 000	**13 900 000**	0	13 900 000	**124 107**
4 Jacob Aalls gate 32 101 m² 1890 4. etg 2 sov	16.04.2026	13 490 000	**13 200 000**	80 241	13 280 241	**131 488**
5 Jacob Aalls gate 38 B 88 m² 1913 4. etg 2 sov	25.01.2026	11 490 000	**11 800 000**	9 548	11 809 548	**134 199**

Nydelig bygårdsleilighet med personlighet og ro. Leiligheten ble oppgradert i sin helhet i 2016, og det er gjort grep som både merkes og varer. Leiligheten har en sjeldent luftig atmosfære som forsterker opplevelsen av plass og kvalitet. Her er det rom for både hverdagsliv og selskapeligheter. Klassiske detaljer som god takhøyde, stukkatur og rosetter samt dype vinduskarmer gir leiligheten særpreg og sjarm.

- Generøse oppholdsrom med fantastisk takhøyde på 3 meter
- Nydelig kakkelovn i stuen og rom for stort spisebord mot kjøkkenet
- Balkong på 5 m² mot rolig bakgård
- 2 romslige soverom, et i suite med baderom
- Totalt 2 delikate baderom fra 2016, det ene med badekar
- Innbydende, flislagt hall med gulvvarme og garderobe
- Plassbygde garderobeløsninger
- Bodplasser på til sammen 10 m²

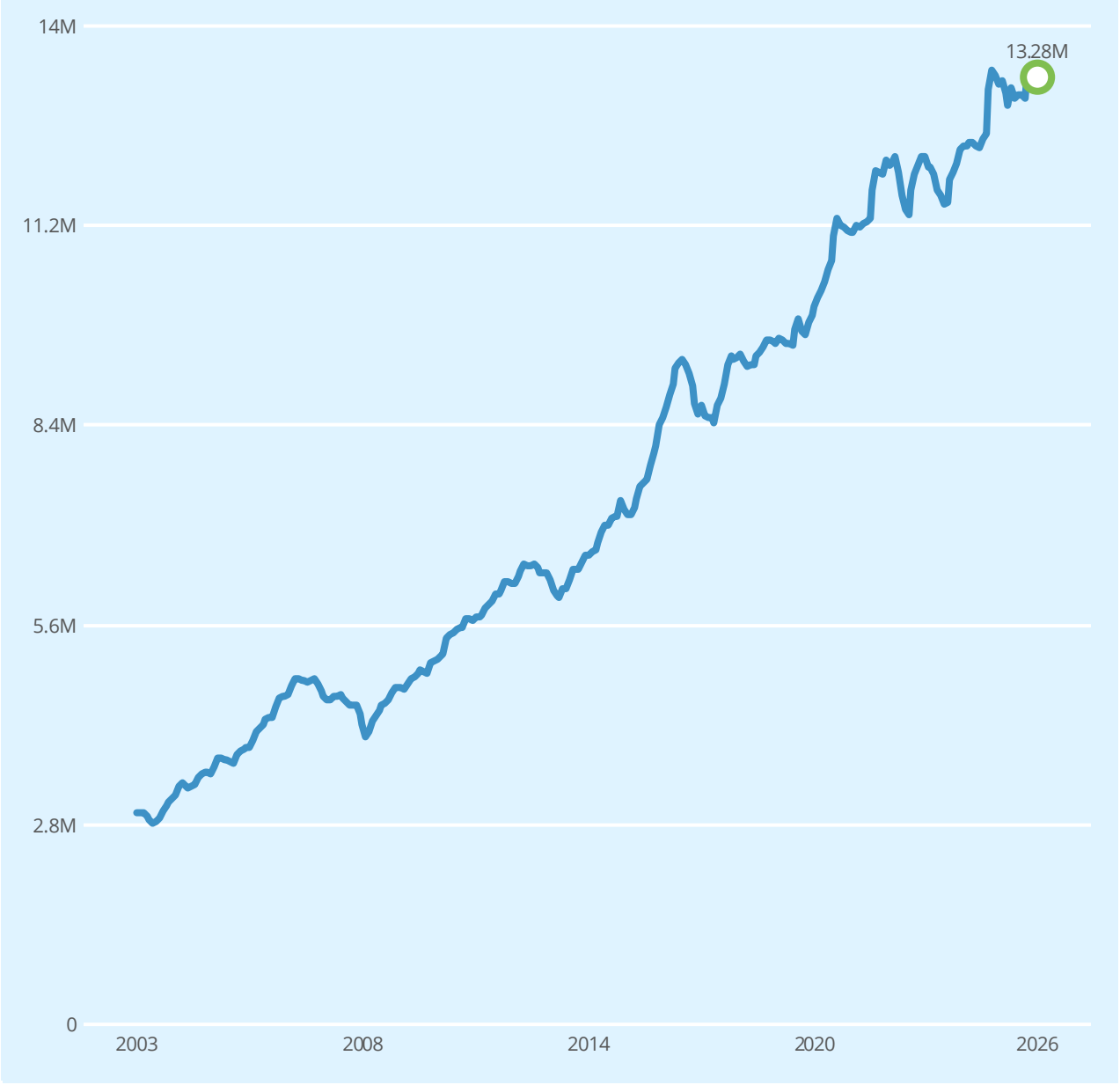
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.12.2013		05.12.2013	-	7 200 000	-	7 200 000	1
29.04.2010		29.04.2010	-	3 000 000	-	3 000 000	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

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 7 grunnkrets nå

11
leiligheter til salgs

12.7M
12.4M
12.1M
11 789 000 Prisantydning i snitt
11.5M
11.2M
10.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
52
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 7 grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

9.6M
9 407 000 Salgspris i snitt
9 292 000 Prisantydning i snitt
9.2M
9.0M

Solgt i snitt i løpet av
71
dager

for 1.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

132 802 Jacob Aalls gate 32
Totalpris 13 280 241

122 716 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd
121 569 MAJORSTUEN RODE 7 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Jacob Aalls gate 32, 0364 Oslo
Gnr. 215, Bnr. 140, Snr. 3, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260236

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Fredrik Dyve

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 922 11 465

E-post: fredrik.dyve@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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